TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali 10
Precisazioni 11
Stato conservativo 12
Parti Comuni 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 4, 15033, piano 4-S1 14
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 19
Lotto 2 21
Descrizione 22
Completezza documentazione ex art. 567 22
Titolarità 23
Confini 23
Consistenza 24
Cronistoria Dati Catastali 25
Dati Catastali 25
Precisazioni 26
Stato conservativo 27
Parti Comuni 27
Servitù, censo, livello, usi civici 27
Caratteristiche costruttive prevalenti 27

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Stato di occupazione 29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 8, 15033, piano 4-S1 29
Provenienze Ventennali 29
Formalità pregiudizievoli 31
Normativa urbanistica 32
Regolarità edilizia 32
Vincoli od oneri condominiali 34
Lotto 3 36
Descrizione 37
Completezza documentazione ex art. 567 37
Titolarità 38
Confini 39
Consistenza 39
Cronistoria Dati Catastali 39
Dati Catastali 40
Precisazioni 41
Stato conservativo 42
Parti Comuni 42
Servitù, censo, livello, usi civici 42
Caratteristiche costruttive prevalenti 42
Stato di occupazione 44
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Michele Amatore n. 11, 15030, piano S1-T-1 44
Provenienze Ventennali 44
Formalità pregiudizievoli 46
Normativa urbanistica 47
Regolarità edilizia 48
Vincoli od oneri condominiali 49
Stima / Formazione lotti 51
Lotto 1 51
Lotto 2 53
Lotto 3 55
Riserve e particolarità da segnalare 57
Riepilogo bando d'asta 62
Lotto 1 62
Lotto 2 62
Lotto 3 63

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2026 del R.G.E. 65
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 133.600,00 65
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.500,00 65
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 44.000,00 66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 68
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 4, 15033, piano 4-S1 68
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 8, 15033, piano 4-S1 68
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Michele Amatore n. 11, 15030, piano S1-T-1 69

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

INCARICO

All'udienza del 11/06/2026, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 4, 15033, piano 4-S1 (Coord. Geografiche: 45.13461, 8.45834)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 8, 15033, piano 4-S1 (Coord. Geografiche: 45.134749, 8.458352)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Michele Amatore n. 11, 15030, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 45.079686, 8.397388)

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

LOTTO 1

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 4, 15033, piano 4-S1

DESCRIZIONE

Lotto n. 1:
- appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune e ascensore con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta solamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza;
- relativa cantina, quale pertinenza esclusiva, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di Casale Monferrato, ubicato a poche centinaia di metri dal centro storico e ad Est rispetto allo stesso, nel dettaglio a circa m. 550 dal Palazzo municipale e circa m. 650 dalla zona centrale rappresentata da Via Roma, più precisamente inserito in una traversa rispetto all'asse edilizio e viario che collega quest'ultima con la stazione ferroviaria. Nello specifico si presenta con accesso ortogonale rispetto a Viale Bistolfi, dalla cosiddetta Via della Provvidenza e affaccio principale sulla stessa strada.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocastale si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva, alla quale è stata allegata la Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare. Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della predetta Certificazione notarile la definizione catastale attuale e quella storica mediante presentazione delle rispettive visure catastali dei beni immobili pignorati, le varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio e gravanti sugli immobili, nonchè attestato la provenienza ultraventennale da cui si evince l'origine dei beni trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, nel dettaglio rappresentata sia da Denuncia di Successione registrata a Casale Monferrato in data 04/03/1997, n. 16 vol. 1087, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 18/06/1997 ai numeri 3181/2660, a seguito decesso del Sig. **** Omissis **** (con relativa accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 21/07/2015 ai numeri 3239/2407, a favore di

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

**** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/6 di proprietà), sia da successivo Atto di Divisione a rogito Notaio **** Omissis **** in data 19/10/1998, rep. n. 36680, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 17/11/1998 ai numeri 5507/4282 a favore di **** Omissis **** per la restante quota di 5/6 di proprietà (come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale").

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che, alla data del 10/09/2026, nella visura catastale di riferimento del bene immobile, individuato al Foglio 36, mappale 3450, sub. 17 graffato conappale 3451, sub. 51 compare ancora la precedente intestazione, ovvero riportante la Sig.ra **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, nata a Casale Monferrato (AL) il 15/01/1931 e deceduta in Casale Monferrato (AL) in data 09/05/2018.
A tal proposito si rileva che il bene immobile appare essere a tutt'oggi ancora intestato al De Cuius, non essendo stata presentata la relativa Denuncia di Successione, pertanto allo stato attuale manca la volturazione in favore degli eredi ovvero i Debitori Esecutati in oggetto, Sigg.ri **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** e **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, in qualità di figli, delle rispettive quote di proprietà pari a 1/2 ciascuno.
Inoltre, il correlato Procedimento R.G.VG. 3221/2023 per la definizione dell'Eredità giacente contro il De Cuius è stato chiuso mediante Provvedimento del Presidente del Tribunale di Vercelli in data 29/05/2024.
Infine risultano agli Atti:
- Accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, trascritta in data 28/02/2025 ai numeri 978/784 (rettifica alla trascrizione trascritta in data 28/03/2025 ai numeri 1518/1217, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vercelli, in data 13/02/2025, rep. n. 1020/2025);
- Accettazione espressa di eredità a favore di **** Omissis ****, trascritta in data 22/10/2025 ai numeri 5132/4254, atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 20/10/2025, rep. n. 109994/18951.

Si specifica che il sottoscritto C.T.U. ha direttamente provveduto a richiedere Certificato di Stato Civile riferito ad entrambi i Debitori Esecutati da cui si evince che:
- la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere di Stato libero, come da relativo Certificato dell'Ufficio Servizi Demografici della Città di Casale Monferrato;
- il Sig. **** Omissis **** appare aver contratto matrimonio in data 01/01/1985 nel Comune di Casorzo, in cui è stato scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni patrimoniali, come indicato all'interno del relativo Estratto per riassunto Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Casorzo.

CONFINI

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

L'appartamento in oggetto appare essere ricavato in due condomini distinti affiancati, nonchè identificato a cavallo di due particelle, da cui correttamente la sua graffatura catastale.

I confini del mappale 3450 su cui insiste il condominio ospitante una porzione di tale unità immobiliare risultano essere:
- a Nord con il mappale 3451;
- a Est con Via della Provvidenza;
- a Sud con il mappale 3699;
- a Ovest con i mappali 4095 e 3451.

Invece i confini dell'intero mappale 3451 ospitante a sua volta l'altro condominio con la rimanente porzione dell'appartamento sono:
- a Nord con Via Solferino;
- a Est con Via della Provvidenza e con il mappale 3450;
- a Sud con il mappale 3450;
- a Ovest con i mappali 5075, 3453 e 4086.

Nello specifico, le coerenze dell'appartamento in oggetto (ubicato al quarto piano), sono:
- a Nord con vano scala, ascensore e utilità comuni (sub. 18) e con altra unità immobiliare rappresentata dal mapp. 3450, sub. 53 coincidente con il Lotto n. 2 della presente Procedura Esecutiva immobiliare;
- a Est con vuoto su Via della Provvidenza;
- a Sud con vuoto sul mappale 3699;
- a Ovest con vuoto sui mappali 4095 e 5075.

Infine le coerenze della cantina associata ed individuata a piano interrato appaiono essere:
- a Nord con corridoio e utilità comuni (sub. 18);
- a Est con corridoio e utilità comuni (sub. 18);
- a Sud con terrapieno;
- a Ovest con terrapieno.

Il tutto come si evince sia dagli estratti di mappa catastale, sia attraverso l'Elaborato Planimetrico di riferimento, nonchè dalla scheda catastale rasterizzata, tutti allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	152,50 mq	178,20 mq	1	178,20 mq	2,96 m	4
Balcone scoperto	18,50 mq	18,50 mq	0,25	4,63 mq	0,00 m	4
Cantina	2,20 mq	3,10 mq	0,20	0,62 mq	2,45 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**183,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**183,45 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Associate all'unità immobiliare abitativa risultano inoltre le diverse utilità comuni al condominio, ovvero: ingresso condominiale con relativo vano scala dotato di ascensore e corridoi comuni, sia di accesso all'unità immobiliare che alla cantina interrata (tutti ricompresi entro il subalterno 18, come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Per una maggior comprensione si rimanda alle immagini fotografiche in calce alla Relazione di Stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/09/1998** al **19/10/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 3450, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 929,62 Piano 4-S1 Graffato Fg. 36, mapp. 3451, sub. 51
Dal **19/10/1998** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 3450, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 929,62 Piano 4-S1 Graffato Fg. 36, mapp. 3451, sub. 51
Dal **09/11/2015** al **10/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 3450, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 179 mq Rendita € 929,62 Piano 4-S1 Graffato Fg. 36, mapp. 3451, sub. 51

Attualmente, il titolare catastale non corrisponde a quello reale (a tal proposito si rimanda a quanto dettagliato al pertinente paragrafo "Titolarità dell'immobile").
Anteriormente alla data del 21/09/1998, gli attuali identificativi catastali derivano dai seguenti immobili soppressi, originari degli stessi, ovvero: Foglio 36, particella 3450, subalterno 3; Foglio 36, particella 3450, subalterno 4; Foglio 36, particella 3450, subalterno 6; Foglio 36, particella 3450, subalterno 7; Foglio 36, particella 3450, subalterno 11; Foglio 36, particella 3450, subalterno 13; Foglio 36, particella 3451, subalterno 2.
Inoltre, dall'inserimento nell'impianto meccanografico in data 30/06/1987 e fino alla data del 12/09/1993, il bene immobile è risultato appartenere al Sig. **** Omissis ****, nato a Rosignano Monferrato (AL) il 08/04/1930, c.f. **** Omissis ****.

A suffragio di quanto dettagliato si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	3450	17	1	A2	3	8	179 mq	929,62 €	4-S1	Mapp. 3451, sub. 51

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	3450				ENTE URBANO		00 02 21			Fg. 36, mapp. 3451

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue.
L'ultimo aggiornamento catastale è stato presentato ed inserito in atti in data 21/09/1998 da Geom. **** Omissis ****: esiste piena corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, come verificato durante le operazioni di sopralluogo. Appare corretta anche la graffatura catastale tra le particelle, in quanto il bene immobile in oggetto appare essere ricavato ed insistere su due condomini distinti ma affiancati, con paticelle catastali univoche ed al contempo adiacenti. Quale unica difformità, irrilevante ai fini catastali, si sottolinea la rappresentazione della finestratura verso Sud, ovvero confinante nel vuoto sul mappale 3699, disegnata con dimensioni inferiori a quelle presenti in realtà.

Si precisa inoltre che le opere edilizie indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia", necessarie per adeguare lo stato dei luoghi alla suddivisione in Lotti di vendita, non necessiteranno di relativo aggiornamento catastale.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima.

PRECISAZIONI

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Sopralluogo avvenuto in data 26/06/2026, congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. **** Omissis **** (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso ed i Debitori Esecutati), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda in particolar modo ai paragrafi "Titolarità dell'immobile" e "Regolarità edilizia" in merito, rispettivamente, alla discordanza circa la mancata volturazione dell'attuale intestazione riferita al bene immobile nonchè alle disposizioni impartite in capo al potenziale acquirente circa le opere edilizie da affrontare e rispettare (con i rispettivi costi accessori), al fine di adeguare lo stato dei luoghi ai Lotti di suddivisione della presente Procedura Esecutiva immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue.
Non è stato possibile, stante la considerevole altezza del palazzo, appurare visivamente il grado di conservazione della copertura, che appare a tetto piano ovvero dotata di lastrico solare.
La facciata principale esterna appare in condizioni di conservazione sufficienti, così come le finiture interne delle parti comuni del condominio.
L'appartamento in oggetto al suo interno mostra condizioni sufficienti, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliarè è abitata: ciononostante tutte le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (tranne una minima porzione di pavimenti successivamente sostituiti) e necessitano oltremodo di essere rinnovate. Si segnala la presenza di un paio di macchie conseguenti a infiltrazioni d'acqua probabilmente dal lastrico solare della copertura, riscontrate sul soffitto in una camera da letto e nel bagno principale.
Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia interna, il bene potrebbe assumere connotati decisamente superiori e qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo, avendo le caratteristiche per divenire un'abitazione di pregio.
Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.

PARTI COMUNI

Come anticipato nel paragrafo "Consistenza immobile", trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale, si rilevano le seguenti parti comuni:
- ingresso condominiale con relativo vano scala dotato di ascensore e corridoi comuni, sia di accesso all'unità immobiliare che alla cantina interrata (individuato dal subalterno 18).
Si sottolinea, come meglio dettagliato al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti", che l'ascensore appare essere sia di utilità comune condominiale, sia con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali ed addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al successivo paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù gravanti sul bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare insistente sul Foglio 36, mappale 3450, sub. 17 graffato con mappale 3451, sub. 51.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia" la costruzione del condominio ospitante l'unità immobiliare è iniziata a far data dal 1958: nella fattispecie, trattandosi di edificio avente tipologia pluripiano, lo stesso è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a., solai in laterocemento e murature di tamponamento, attualmente in condizioni statico strutturali alla vista congrue. Le strutture di collegamento verticale (vano scala) risultano anch'esse in c.a. Non è stato possibile appurare il grado di conservazione della copertura del fabbricato, che appare con tetto piano ovvero dotata di lastrico solare.
Il fabbricato in oggetto presenta solamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza.
Dall'ingresso pedonale esterno si accede direttamente all'atrio d'ingresso che conduce al vano scala condominiale, il quale assolve la funzione di filtro distributivo, sia verso i piani sovrastanti adibiti a carattere residenziale, sia verso quello interrato ospitante le cantine.
Caratteristica particolare risulta essere quella dell'ascensore, che appare sia al servizio delle altre unità immobiliari, sia, mediante sblocco a chiave, con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare; infatti essendo l'appartamento in oggetto ubicato all'ultimo piano, sin dalla fase iniziale di edificazione dell'immobile è stata consentita questa possibilità di personalizzazione.
Esternamente l'edificio condominiale non presenta alcuna recinzione, affacciando direttamente sul fronte stradale.
L'appartamento in oggetto, ubicato al quarto piano, è pertanto raggiungibile direttamente dal vano scala o più comodamente dal suddetto ascensore: pertanto dallo sbarco di quest'ultimo all'interno dell'unità abitativa (o dal portoncino del vano scala) si accede ad un corridoio/disimpegno di geometria variabile, che in posizione baricentrica distribuisce ai vari ambienti circostanti, posti sia alla sua destra che sinistra. Nel dettaglio si rilevano: un piccolo bagno di servizio, la cucina abitabile dotata di doppia porta d'ingresso, un ampio soggiorno ospitante sia la sala, sia la zona pranzo, nonché un ulteriore angolo riservato, un vano adibito a studio (o camera), il bagno principale e poi percorrendo il disimpegno si accede agli ambienti adiacenti ricavati entro il condominio limitrofo e costituititi da n. 2 camere da letto ed un piccolo ripostiglio triangolare. Il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 152,50. L'altezza interna utile risulta essere pari a m. 2.96. Due balconi, uno frontistante su Via della Provvidenza accessibile da soggiorno, studio-camera e dal bagno, l'altro posto sul retro ed accessibile idem dal soggiorno nonché dalla cucina, avente superficie utile complessiva pari a circa mq. 18,50 completano la dotazione dell'unità immobiliare.
Per quanto riguarda le principali finiture delle parti comuni si è rilevato quanto segue:
- murature esterne di tamponamento, edificate in laterizio, intonacate in malta di calce e tinteggiate;
- serramento di accesso dal fronte strada al vano scala condominiale in metallo con vetrocamera;
- vano scala comune con finestrature con telaio in ferro e vetrate opacizzate/satinate;
- pavimentazione atrio d'ingresso condominiale, pianerottoli vani scala e scala interna in marmo;
- atrio d'ingresso con pareti in parte rivestite in doghe di legno ed in parte tinteggiate; vano scala con pareti tinteggiate; parapetto della scala con delimitazioni in metallo e mancorrente in legno; scala di accesso al piano interrato in cemento.
Le principali finiture interne all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva immobiliare risultano essere:
- esposizione degli affacci dell'appartamento: Est, Sud e Ovest;
- murature interne costituite da tramezzi divisori in laterizio forato intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in parte in piastrelle di ceramica smaltate passanti in tutti i vani ed in parte in piastrelle di cotto; idem per entrambi i bagni;
- presenza di zoccolini battiscopa a pavimento nei vani, coordinati ai pavimenti;
- rivestimento in piastrelle di ceramica a tutt'altezza nel bagno principale e con h. cm. 160 nel piccolo bagno di servizio; fascia perimetrale di rivestimento in piastrelle di ceramica anche nella cucina tra il top ed i pensili a muro;
- portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza; presenza di porte interne in legno con inserti in vetro smerigliato, comprensive di ferramenta; porta d'ingresso al bagno principale in metallo con vetro satinato;
- serramenti esterni interamente in legno, dotati di vetro singolo, obsoleti e risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio;

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

- presenza di sistemi oscuranti quali tapparelle in parte in legno ed in parte in plastica, tutte obsolete; cassonetti delle tapparelle non coibentati; presenza su alcuni serramenti di zanzariere, in condizioni di vetustà;
- davanzali interni in parte rivestiti con le medesime mattonelle smalatte del pavimento ed in parte in marmo;
- ascensore con sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare dotato di porta d'ingresso in legno, cabina interna idem con porta in legno di tipologia scorrevole, pulsantiera a muro;
- balconi dotati di rivestimento in piastrelle di ceramica, con ringhiera-parapetto in bacchette di ferro.

Il bagno principale presenta le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari funzionanti, sebbene vetusti, ovvero nello specifico: tazza wc, bidet, lavello e vasca da bagno. Il bagno secondario risulta invece essere dotato solamente di tazza wc e lavabo.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in:
- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali, aventi natura condominiale, quali:
- impianto elettrico 220V sottotraccia;
- impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv centralizzato;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, funzionante, alimentato a gas-metano, con centrale termica condominiale utilizzata per la generazione del riscaldamento (presenza in entrambi i bagni di boiler elettrico per ciò che concerne la produzione di acqua calda sanitaria);
- quali terminali di distribuzione del calore sono stati riscontrati in totale n. 12 radiatori (alcuni in alluminio ed altri in ghisa), tutti dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore finalizzati al controllo dei consumi in modalità individuale.

La cantina associata all'appartamento, ubicata al piano interrato, raggiungibile mediante la scala interna di collegamento e accesso dal corridoio comune di distribuzione, presenta superficie utile complessiva di poco superiore a mq. 2, altezza interna utile di m. 2,45 e riscontra le seguenti caratteristiche:
- pareti perimetrali in muratura grezza;
- solaio in lastre di c.a. prefabbricate lasciate a vista;
- pavimentazione in battuto di cls (così come il corridoio comune di accesso);
- pareti divisorie identificanti la cantina con relativa porta d'ingresso costituite da divisorio grigliato in legno;
- presenza di impianto elettrico solamente nelle porzioni comuni (corridoio) corrente in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DELLA PROVVIDENZA N. 4, 15033, PIANO 4-S1

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il bene immobile risulta al momento essere occupato ed utilizzato quale residenza attuale da parte di uno dei due Debitori Esecutati, nello specifico la Sig.ra **** Omissis ****, come peraltro già riportato nella prima Relazione del Custode giudiziario.

Non risultano in essere contratti di locazione, come da formale Istanza direttamente richiesta dal Custode giudiziario, presentata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria con codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.00076250.17-06-2026.E e successivo riscontro della stessa, codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.0076353.17-06-2026-U in cui si riporta che "non risultano contratti registrati a nome dei contribuenti per gli immobili indicati nella richiesta".

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/09/1993** al **19/10/1998**	**** Omissis ****	**Denuncia di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			12/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Casale Monferrato	18/06/1997	3181	2660
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	04/03/1997	16	1087
Dal **19/10/1998** al **09/05/2018**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Oppezzo Antonio	19/10/1998	36680	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Casale Monferrato	17/11/1998	5507	4282
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/05/2018** al **10/09/2026**	**** Omissis ****	**Denuncia di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			09/05/2018		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Anteriormente alla data del 12/09/1993 il bene immobile risultava appartenere al Sig. **** Omissis ****, nato a Rosignano Monferrato (AL) il 08/04/1930, c.f. **** Omissis ****.

Si rilevano anche le seguenti formalità:
- in riferimento alla Denuncia di Successione a seguito decesso del Sig. **** Omissis **** risulta la relativa accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 21/07/2015 ai numeri 3239/2407, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/6 di proprietà;
- in riferimento alla successione a seguito decesso della Sig.ra **** Omissis **** si rileva accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di proprietà, trascritta in data 28/02/2025 ai numeri 978/784 (rettifica alla trascrizione trascritta in data 28/03/2025 ai numeri 1518/1217, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vercelli, in data 13/02/2025, rep. n. 1020/2025);
- in riferimento alla successione a seguito decesso della Sig.ra **** Omissis **** si rileva anche ulteriore accettazione espressa di eredità a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di proprietà, trascritta in data 22/10/2025 ai numeri 5132/4254, atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 20/10/2025, rep. n. 109994/18951.

Infine, il correlato Procedimento R.G.VG. 3221/2023 per la definizione dell'Eredità giacente contro il De Cuius **** Omissis **** è stato chiuso mediante Provvedimento del Presidente del Tribunale di Vercelli in data 29/05/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 12/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 23/03/2018
  Reg. gen. 1437 - Reg. part. 143
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 222.754,87
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 67 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 72 del 14/02/2025

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

(RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 77 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 82 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 28/05/2018
  Reg. gen. 2631 - Reg. part. 256
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 35.684,18
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 68 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 73 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 78 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 83 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Vercelli**
  Trascritto a Casale Monferrato il 30/03/2026
  Reg. gen. 1699 - Reg. part. 1444
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

A seguito Ispezioni Ipotecarie di controllo (che si allegano in calce), effettuate dal sottoscritto C.T.U. per ciascun Debitore Esecutato nonchè nei confronti del De Cuius, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, alla data del 12/09/2026 non si rilevano ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni successive alla data di Trascrizione dell'ultimo Verbale di Pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 30/03/2026, Reg. Gen. 1699, Reg. Part. 1444, a favore di: BANCA DEL PIEMONTE S.P.A., contro: **** Omissis **** e **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 06 giugno 1989, n.93-29164 e successive Varianti sino all'ultima attualmente vigente, ovvero la Variante n. 27, approvata con D.C.C. n. 37 del 28/07/2022.
Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle N.D.A. del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad uso "Residenziale" ricadendo entro le cosiddette aree definite quali "Ar - CENTRO STORICO ZONE DI RECUPERO ART. 27 LEGGE 457/78", normate dal relativo articolo 13.2 delle N.D.A.
La tipologia degli interventi eseguibili in detta zona risulta essere orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri e le indicazioni specifiche della Tav3d ("Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale"). Più precisamente, trattandosi di aree "Ar" di cui il piano prevede la conservazione allo stato di fatto,

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

quest'ultime possono essere oggetto sia di interventi manutentivi generici, sia di Manutenzione straordinaria (MS), sia ancora di Ristrutturazione edilizia di tipo "a" (REa), solamente nei casi e nei modi previsti dalle rispettive norme di riferimento.

Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C.: TAV3c2 "Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR7, DI4, DI5, DI6, DI7", con legenda; TAV3d "Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale" con legenda; relativo art. 13.2 delle N.D.A.; tutti consultabili sul sito internet del Comune di Casale Monferrato ed estrapolati dallo stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi" - pratiche edilizie - trasmessa telematicamente al Settore Pianificazione Urbana e Ambientale del Comune di Casale Monferrato in data 20/08/2026 con codice SUGEN-2026-0015325 e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 09/09/2026, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio condominiale, sono stati rinvenuti n. 4 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di cui solamente uno utile ai fini della definizione dello Stato legoittimo dell'immobile ed allegato in calce, di seguito elencati, ovvero nel dettaglio:
- "Concessione Edilizia" n. 31-58, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 14/03/1958 al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 12/02/1958), avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4-6;
- "Permesso Edilizio" n. 259-59, rilasciato dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 31/08/1959 al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 20/08/1959), avente per oggetto: "TINTEGGIATURA PROSPETTO CASA", sito in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4;
- "Autorizzazione" n. 230-86, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 04/08/1986 ai Sigg.ri **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dagli stessi e registrata il 17/07/1986), avente per oggetto: "TINTEGGIATURA", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4;
- "Autorizzazione" n. 315-87, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 06/08/1987 ai Sigg.ri **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dagli stessi e registrata il 10/07/1987), avente per oggetto: "MANUTENZIONE CENTRALE TERMICA", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dagli accertamenti svolti risulta che l'unico Titolo edilizio utile alla determinazione dello Stato legittimo dell'immobile è rappresentato dalla "Concessione Edilizia" n. 31 del 14/03/1958, che risulta essere autorizzativa e di legittimazione dell'edificio condominiale (peraltro realizzato a seguito di demolizione del precedente fabbricato).
A tal proposito è utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "Stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio.
Tuttavia, nel caso di specie, attraverso il confronto e l'analisi dei vari Elaborati grafici progettuali associati al suddetto Titolo edilizio, confrontati con lo stato dei luoghi ed in particolar modo riferiti all'attuale assetto dell'unità immobiliare a cavallo tra i due condomini adiacenti, si rilevano una serie di incongruenze:
- la composizione attuale dell'unità immobiliare, come precedentemente già ribadito, si estende a cavallo di due condomini affiancati ed adiacenti, nello specifico in merito ai seguenti vani: n. 2 camere, una porzione di corridoio-disimpegno avente geometria pressochè trapezoidale, nonchè un piccolo ripostiglio triangolare. Tali ambienti sono assolutamente indicati negli elaborati grafici associati ai Permessi edilizi riferiti alla costruzione del secondo condominio (avvenuta nel 1962 ovvero quattro anni dopo il primo), ma ad oggi sono stati inglobati nel primo appartamento e pertanto tale situazione deve essere ratificata mediante idoneo permesso edilizio;
- inoltre si rileva tutta una serie di difformità interne all'appartamento, sicuramente riferibili all'edificazione originaria del fabbricato ma comunque discordanti rispetto agli elaborati grafici in atti, nel dettaglio riferite a: diversa sagoma della cucina, di una porzione del soggiorno, della prima camera adiacente al soggiorno, del bagno frontistante su Via della Provvidenza e della relativa camera seguente, del disimpegno corridoio baricentrico nonchè inoltre rispetto al pianerottolo del vano scala oggi inglobato nell'alloggio poichè lo sbarco dell'ascensore risulta essere interno e direttamente al servizio del bene immobile.

Infine, come già anticipato, il primo potenziale acquirente dovrà ineluttabilmente provvedere alla tamponatura interna del varco attualmente esistente che unisce le due unità immobiliari in una sola porrzione abitativa. Ai fini della miglior commerciabilità della Procedura Esecutiva immobiliare, si è infatti stabilito di suddividere in Lotti di vendita indipendenti il bene, provvedendo sia alla sua divisione fisica (attraverso la chiusura del varco di comunicazione mediante elevazione di parete in laterizio, intonacatura da entrambi i lati e successiva verniciatura), nonchè la conseguente riattivazione di un contatore elettrico per ciascuna unità immobiliare con contestuale revisione dell'impianto elettrico (per ciò che concerne l'impianto di riscaldimento appare già suddiviso per sua stessa natura con contabilizzatori di calore su tutti i radiatori esistenti).

Assodate le suddette premesse si qui enunciate, al fine di ottenere piena corrispondenza con la normativa vigente, chi entrerà in possesso dell'immobile dovrà necessariamente ed inderogabilmente procedere alla sua regolarizzazione amministrativa, mediante la presentazione di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) in Sanatoria" ai sensi art. 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., corredata da Segnalazione Certificata di Agibilità a fine lavori, comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 3.000,00 oneri previdenziali 4% o 5% ed IVA 22% esclusi), i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale di Casale Monferrato consistenti in €. 107,00 + €. 47,50 nonchè la relativa oblazione in Sanatoria, con onere quantificabile a partire da €. 516,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) non inferiore a circa €. 4.500,00.
E' altresì utile rammentare che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., la domanda attinente la Sanatoria dovrà essere presentata "entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.487,27

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere inserita in un contesto condominiale, cosiddetto Condominio **** Omissis ****, pertanto il medesimo appare gravato da vincoli ed oneri condomiali.
Amministratore del condominio è lo Studio Amm.vo **** Omissis ****, a seguito contatti intercorsi e scambio di corrispondenza con lo stesso, avvenuti in data 04/09/2026, si riporta quanto segue:
- la quota di millesimi di proprietà in capo ai Debitori Esecutati è pari a mm. 212,35;
- ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni attuative del Codice Civile, resteranno a carico del potenziale acquirente le eventuali spese non onorate e riferite agli ultimi due esercizi.
Alla suddetta data di interrogazione sono stati trasmessi al sottoscritto C.T.U. sia il rendiconto consuntivo riferito alla gestione ordinaria 2024-2025, sia il preventivo della gestione 2025-2026.
Dall'analisi dei predetti bilanci si evince che le spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:
€. 2.210,48 in riferimento alla gestione ordinaria 2024-2025 (con al momento €. 709,68 non onorati dai Debitori Esecutati);
€. 2.986,47 in riferimento al preventivo gestione 2025-2026 (derivanti da: €. 2.276,79 quale preventivo gestione 2025-2026 e €. 709,68 dall'esercizio precedente non onorati).
Non si segnalano spese straordinarie già deliberate.

Sarà tuttavia cura del potenziale acquirente contattare direttamente l'Amministratore di Condominio per un quadro riepilogativo aggiornato delle spese in essere alla data di trasferimento del bene.

A testimonianza di quanto specificato si allegano e-mail con Amministratore e prospetti riepilogativi consistenti nel rendiconto consuntivo riferito alla gestione ordinaria 2024-2025, sia il preventivo della gestione 2025-2026.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

LOTTO 2

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 8, 15033, piano 4-S1

DESCRIZIONE

Lotto n. 2:
- appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune dotato di ascensore, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta unicamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza;
- relativa pertinenza accessoria rappresentata da porzione di sottotetto, ubicato al sesto piano, raggiungibile dal vano scala condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di Casale Monferrato, ubicato a poche centinaia di metri dal centro storico e ad Est rispetto allo stesso, nel dettaglio a circa m. 550 dal Palazzo municipale e circa m. 650 dalla zona centrale rappresentata da Via Roma, più precisamente inserito in una traversa rispetto all'asse edilizio e viario che collega quest'ultima con la stazione ferroviaria. Nello specifico si presenta con accesso ortogonale rispetto a Viale Bistolfi, dalla cosiddetta Via della Provvidenza e affaccio principale sulla stessa strada.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocastale si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva, alla quale è stata allegata la Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare. Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della predetta Certificazione notarile la definizione catastale attuale e quella storica mediante presentazione delle rispettive visure catastali dei beni immobili pignorati, le varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio e gravanti sugli immobili, nonchè attestato la provenienza ultraventennale da cui si evince l'origine dei beni trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, nel dettaglio rappresentata sia da Denuncia di Successione registrata a Casale Monferrato in data 04/03/1997, n. 16 vol. 1087, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 18/06/1997 ai numeri 3181/2660, a seguito decesso del Sig. **** Omissis **** (con relativa accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 21/07/2015 ai numeri 3239/2407, a favore di

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

**** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/6 di proprietà), sia da successivo Atto di Divisione a rogito Notaio **** Omissis **** in data 19/10/1998, rep. n. 36680, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 17/11/1998 ai numeri 5507/4282 a favore di **** Omissis **** per la restante quota di 5/6 di proprietà (come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale").

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che, alla data del 10/09/2026, nella visura catastale di riferimento del bene immobile, individuato al Foglio 36, mappale 3451, sub. 53 compare ancora la precedente intestazione, ovvero riportante la Sig.ra **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, nata a Casale Monferrato (AL) il 15/01/1931 e deceduta in Casale Monferrato (AL) in data 09/05/2018.
A tal proposito si rileva che il bene immobile appare essere a tutt'oggi ancora intestato al De Cuius, non essendo stata presentata la relativa Denuncia di Successione, pertanto allo stato attuale manca la volturazione in favore degli eredi ovvero i Debitori Esecutati in oggetto, Sigg.ri **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** e **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, in qualità di figli, delle rispettive quote di proprietà pari a 1/2 ciascuno.
Inoltre, il correlato Procedimento R.G.VG. 3221/2023 per la definizione dell'Eredità giacente contro il De Cuius è stato chiuso mediante Provvedimento del Presidente del Tribunale di Vercelli in data 29/05/2024.
Infine risultano agli Atti:
- Accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, trascritta in data 28/02/2025 ai numeri 978/784 (rettifica alla trascrizione trascritta in data 28/03/2025 ai numeri 1518/1217, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vercelli, in data 13/02/2025, rep. n. 1020/2025);
- Accettazione espressa di eredità a favore di **** Omissis ****, trascritta in data 22/10/2025 ai numeri 5132/4254, atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 20/10/2025, rep. n. 109994/18951.

Si specifica che il sottoscritto C.T.U. ha direttamente provveduto a richiedere Certificato di Stato Civile riferito ad entrambi i Debitori Esecutati da cui si evince che:
- la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere di Stato libero, come da relativo Certificato dell'Ufficio Servizi Demografici della Città di Casale Monferrato;
- il Sig. **** Omissis **** appare aver contratto matrimonio in data 01/01/1985 nel Comune di Casorzo, in cui è stato scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni patrimoniali, come indicato all'interno del relativo Estratto per riassunto Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Casorzo.

CONFINI

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

I confini del mappale 3451 su cui insiste il condominio ospitante l'unità immobiliare in oggetto risultano essere:
- a Nord con Via Solferino;
- a Est con Via della Provvidenza e con il mappale 3450;
- a Sud con il mappale 3450;
- a Ovest con i mappali 5075, 3453 e 4086.

Nello specifico, le coerenze dell'appartamento in oggetto (ubicato al quarto piano), sono:
- a Nord con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare;
- a Est con vuoto su Via della Provvidenza e con altra unità immobiliare rappresentata dal mapp. 3450, sub. 17 graffato con mapp. 3451, sub. 51, coincidente con il Lotto n. 1 della presente Procedura Esecutiva immobiliare;
- a Sud con altra unità immobiliare rappresentata dal mapp. 3450, sub. 17 graffato con mapp. 3451, sub. 51, coincidente con il Lotto n. 1 della presente Procedura Esecutiva immobiliare;
- a Ovest con vuoto sul mappale 3453 e con vano scala condominiale.

I confini della pertinenza accessoria, individuata nel sottotetto al sesto piano appaiono essere:
- a Nord con altra unità immobiliare;
- a Est con altra unità immobiliare e con vuoto sul mappale 3450;
- a Sud con vuoto sul mappale 3450;
- a Ovest con vuoto sul mappale 5075.

Il tutto come si evince sia dall'estratto di mappa catastale, sia dalla scheda planimetrica catastale rasterizzata, entrambi allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,20 mq	55,70 mq	1	55,70 mq	2,98 m	4
Balcone scoperto	8,40 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	4
Sottotetto	11,20 mq	12,80 mq	0,25	3,20 mq	1,65 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**61,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**61,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Associate all'unità immobiliare abitativa risultano inoltre le diverse utilità comuni al condominio, ovvero: ingresso condominiale con relativo vano scala dotato di ascensore e corridoi comuni, sia di accesso all'unità immobiliare che al sottotetto all'ultimo piano (sebbene gli stessi non abbiano un identificativo catastale di riferimento, come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Per una maggior comprensione si rimanda alle immagini fotografiche in calce alla Relazione di Stima.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/09/1998** al **19/10/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 3451, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 343,44 Piano 4-6
Dal **19/10/1998** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 3451, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 343,44 Piano 4-6
Dal **09/11/2015** al **10/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 3451, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 343,44 Piano 4-6

Attualmente, il titolare catastale non corrisponde a quello reale (a tal proposito si rimanda a quanto dettagliato al pertinente paragrafo "Titolarità dell'immobile").
Anteriormente alla data del 21/09/1998, gli attuali identificativi catastali derivano dai seguenti immobili soppressi, originari degli stessi, ovvero: Foglio 36, particella 3451, subalterno 4; Foglio 36, particella 3451, subalterno 11; Foglio 36, particella 3451, subalterno 13.
Inoltre, dall'inserimento nell'impianto meccanografico in data 30/06/1987 e fino alla data del 12/09/1993, il bene immobile è risultato appartenere al Sig. **** Omissis ****, nato a Rosignano Monferrato (AL) il 08/04/1930, c.f. **** Omissis ****.

A suffragio di quanto dettagliato si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	3451	53	1	A2	2	3,5	61 mq	343,44 €	4-6	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

							ha are ca	le		
36	3451				ENTE URBANO		00 07 03			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue.
L'ultimo aggiornamento catastale è stato presentato ed inserito in atti in data 21/09/1998 da Geom. **** Omissis ****: esiste piena corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, come verificato durante le operazioni di sopralluogo per ciò che riguarda l'appartamento ubicato al quarto piano; si rilevano invece discordanze in merito alla pertinenza accessoria inserita nel sottotetto al sesto piano. Allo stato attuale infatti tale pertinenza accessoria appare essere un ambiente unico con quella ad Est rispetto alla suddetta, con cui condivide anche l'ingresso da unica porta del corridoio comune. Inoltre non compare in banca dati un Elaborato Planimetrico dettagliarto del quarto piano, di cui non se ne capisce il motivo.
Al tal proposito si dovrà necessariamente provvedere a delimitare le diverse proprietà, mediante elevazione di un tramezzo divisorio con rispettive porte d'ingresso alle porzioni di sottotetto.
Di conseguenza, come successivamente ribadito all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "Docfa" (con inserimento di relativo Elaborato Planimetrico di riferimento), con spese tecniche stimate pari a circa €. 1.250,00 (oneri previdenziali 4% o 5% ed IVA 22% esclusi), oltre ai Diritti catastali pari a €. 140,00 con importo totale complessivo pari a circa €. 1.740,00.

Si precisa inoltre che le opere edilizie indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia", necessarie per adeguare lo stato dei luoghi alla suddivisione in Lotti di vendita, non necessiteranno di relativo aggiornamento catastale.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima.

PRECISAZIONI

Sopralluogo avvenuto in data 26/06/2026 e ripetuto per ciò che concerne la pertinenza accessoria nel sottotetto in data 14/07/2026, congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. **** Omissis **** (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso ed i Debitori Esecutati), come da rispettivi "Verbali di sopralluogo" allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda in particolar modo ai paragrafi "Titolarità dell'immobile", "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito, rispettivamente, alla discordanza circa la mancata volturazione dell'attuale intestazione riferita al bene immobile, alle difformità catastali rilevate nella pertinenza individuata nel sottotetto, nonchè alle disposizioni impartite in capo al potenziale acquirente circa le opere edilizie da affrontare e rispettare (con i rispettivi costi

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

accessori), al fine di adeguare lo stato dei luoghi ai Lotti di suddivisione della presente Procedura Esecutiva immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue.
Non è stato possibile, stante la notevole altezza del palazzo, appurare visivamente il grado di conservazione della copertura, che si presume essere in condizioni di conservazione idonee, essendo stata rifatta nel settembre 2009 come peraltro dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".
La facciata principale esterna appare in buone condizioni di conservazione, mentre le finiture interne delle parti comuni del condominio risultano ordinarie ma di conservazione sufficiente.
L'appartamento in oggetto al suo interno mostra condizioni discrete, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare risulta essere quotidianamente abitata: ciononostante la totalità delle finiture interne risale all'epoca di costruzione del fabbricato, necessitando pertanto un'integrale riqualificazione.
Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia interna, l'unità immobiliare potrebbe assumere connotati migliori e maggiormente qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo, possedenso capacità per divenire sia un'abitazione principale, sia un bene immobile da mettere a rendita.
Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.

PARTI COMUNI

Come anticipato nel paragrafo "Consistenza immobile", trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale, si rilevano le seguenti parti comuni:
- ingresso condominiale con relativo vano scala dotato di ascensore e corridoi comuni, sia di accesso all'unità immobiliare che al sottotetto nell'ultimo piano (sebbene gli stessi non abbiano un identificativo catastale di riferimento).

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali ed addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al successivo paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale, per accedere alla porzione di pertinenza accessoria ubicata nel sottotetto, si deve necessariamente attraversare la proprietà adiacente, in quanto entrambe sono individuate in un unico ambiente, con cui condividono anche la porta d'ingresso dal corridoio condominiale; pertanto si rileva una sorta di servitù dettata dalla stessa natura edificatoria, superabile come meglio dettagliato all'interno dei paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia" la costruzione del condominio ospitante l'unità immobiliare è iniziata a far data dal 1962: nella fattispecie, trattandosi di edificio avente tipologia pluripiano, lo stesso è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a., solai in laterocemento e murature di tamponamento, attualmente in condizioni statico strutturali alla vista congrue. Le strutture di collegamento

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

verticale (vano scala) risultano anch'esse in c.a. La copertura del fabbricato appare avere tetto a due falde con struttura in latero-cemento e sovrastante manto di copertura in coppi, di cui si presume il corretto grado di conservazione, essendo stata rifatta nel settembre 2009 come dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".
Il fabbricato in oggetto presenta solamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza.
Dall'ingresso pedonale esterno si accede direttamente all'atrio d'ingresso che conduce al vano scala condominiale, il quale assolve la funzione di filtro distributivo sia verso i piani sovrastanti adibiti a carattere residenziale, sia in quello interrato ospitante cantine e depositi; inoltre, all'ultimo piano ovvero nel sottottetto, risultano ulteriori vani adibiti a pertinenze accessorie tra cui quella associata all'unità immobiliare in oggetto.
Esternamente l'edificio condominiale non presenta alcuna recinzione, affacciando direttamente sul fronte stradale.
L'appartamento in oggetto, ubicato al quarto piano, è raggiungibile attraverso il predetto vano scala dotato di ascensore: dal pianerottolo di riferimento si accede mediante portoncino d'ingresso al corridoio centrale di distribuzione su cui affacciano i diversi ambienti, rispettivamente, nel dettaglio: a destra un soggiorno con piccolo tinello-cucinino e un bagno; a sinistra la camera da letto matrimoniale. Il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 48,20. L'altezza interna utile risulta essere pari a m. 2.98. Due balconi, uno frontistante su Via della Provvidenza accessibile dalla camera da letto, l'altro posto sul retro ed accessibile sia dal cucinino che dal soggiorno, aventi superficie utile complessiva pari a circa mq. 8,40 completano la dotazione dell'unità immobiliare.
Per quanto riguarda le principali finiture delle parti comuni si è rilevato quanto segue:
- murature esterne di tamponamento, edificate in laterizio, intonacate in malta di calce, rivestite in mattonelle su Via della Provvidenza e tinteggiate sul lato opposto;
- serramento di accesso dal fronte strada al vano scala condominiale in alluminio con vetrocamera;
- vano scala comune con finestrature in vetrocemento;
- pavimentazione atrio d'ingresso condominiale, pianerottoli vani scala e scala interna in marmo; pavimento del corridoio comune nel sottotetto in battuto di cls;
- atrio d'ingresso con pareti in parte rivestite in doghe di legno ed in parte tinteggiate; vano scala con pareti tinteggiate; parapetto della scala in metallo a bacchette verticali con mancorrente in legno; pareti e solaio inclinato nella zona di corridoio comune del sottotetto grezzi.
Le principali finiture interne all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva immobiliare risultano essere:
- esposizione degli affacci dell'appartamento: Est e Ovest;
- murature interne costituite da tramezzi divisori in laterizio forato intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in parte in piastrelle in scaglie di marmo ed in parte in piastrelle di ceramica per il cucinino ed il bagno;
- presenza di zoccolini battiscopa a pavimento in legno;
- rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno avente altezza pari a cm. 150 principale e presenza di fascia di rivestimento nel cucinino tra il top ed i pensili a muro;
- portoncino d'ingresso in legno di tipo blindato; presenza di porte interne in legno con inserti in vetro smerigliato, comprensive di ferramenta; porta a soffietto in legno per accedere nel cucinino;
- serramenti esterni in legno, dotati di vetro singolo, obsoleti e risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio; presenza nel cucinino di finestra in vetro-cemento;
- presenza di sistemi oscuranti quali tapparelle in plastica; cassonetti delle tapparelle non coibentati; presenza su alcuni serramenti di zanzariere;
- soglie e davanzali interni-esterni in marmo;
- balconi dotati di rivestimento in piastrelle di ceramica, con ringhiera-parapetto in bacchette di ferro.

Il bagno presenta le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari funzionanti, sebbene vetusti, ovvero nello specifico: tazza wc, bidet, lavello e vasca da bagno.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in:
- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali, aventi natura condominiale, quali:
- impianto elettrico 220V sottotraccia;

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

- impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv centralizzato;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, funzionante, alimentato a gas-metano, con centrale termica condominiale utilizzata sia per la generazione del riscaldamento sia per la produzione di acqua calda sanitaria;
- quali terminali di distribuzione del calore sono stati riscontrati in totale n. 5 radiatori in ghisa, tutti dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore finalizzati al controllo dei consumi in modalità individuale.

La pertinenza accessoria ubicata nel sottotetto ovvero al sesto piano, raggiungibile mediante il vano scala condominiale con accesso dal corridoio comune di distribuzione, presenta superficie utile complessiva di poco superiore a mq. 11, altezza media utile di circa m. 1,65 e riscontra le seguenti caratteristiche:
- pareti perimetrali in muratura semplicemente intonacate;
- solaio inclinato in latero-cemento semplicemente intonacato;
- pavimento in battuto di cls (così come il corridoio comune di accesso);
- finestra in ferro con vetro singolo satinato;
- porta d'ingresso in legno (in condivisione con la pertinenza adiacente);
- presenza di impianto elettrico corrente in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DELLA PROVVIDENZA N. 8, 15033, PIANO 4-S1

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il bene immobile risulta al momento essere occupato ed utilizzato quale residenza attuale da parte di uno dei due Debitori Esecutati, nello specifico la Sig.ra **** Omissis ****, come peraltro già riportato nella prima Relazione del Custode giudiziario.

Non risultano in essere contratti di locazione, come da formale Istanza direttamente richiesta dal Custode giudiziario, presentata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria con codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.00076250.17-06-2026.E e successivo riscontro della stessa, codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.0076353.17-06-2026-U in cui si riporta che "non risultano contratti registrati a nome dei contribuenti per gli immobili indicati nella richiesta".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/09/1993** al **19/10/1998**	**** Omissis ****	**Denuncia di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			12/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di	18/06/1997	3181	2660

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

		Casale Monferrato			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	04/03/1997	16	1087
Dal **19/10/1998** al **09/05/2018**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Oppezzo Antonio	19/10/1998	36680	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Casale Monferrato	17/11/1998	5507	4282
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/05/2018** al **10/09/2026**	**** Omissis ****	**Denuncia di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			09/05/2018		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Anteriormente alla data del 12/09/1993 il bene immobile risultava appartenere al Sig. **** Omissis ****, nato a Rosignano Monferrato (AL) il 08/04/1930, c.f. **** Omissis ****.

Si rilevano anche le seguenti formalità:

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

- in riferimento alla Denuncia di Successione a seguito decesso del Sig. **** Omissis **** risulta la relativa accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 21/07/2015 ai numeri 3239/2407, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/6 di proprietà;
- in riferimento alla successione a seguito decesso della Sig.ra **** Omissis **** si rileva accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di proprietà, trascritta in data 28/02/2025 ai numeri 978/784 (rettifica alla trascrizione trascritta in data 28/03/2025 ai numeri 1518/1217, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vercelli, in data 13/02/2025, rep. n. 1020/2025);
- in riferimento alla successione a seguito decesso della Sig.ra **** Omissis **** si rileva anche ulteriore accettazione espressa di eredità a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di proprietà, trascritta in data 22/10/2025 ai numeri 5132/4254, atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 20/10/2025, rep. n. 109994/18951.

Infine, il correlato Procedimento R.G.VG. 3221/2023 per la definizione dell'Eredità giacente contro il De Cuius **** Omissis **** è stato chiuso mediante Provvedimento del Presidente del Tribunale di Vercelli in data 29/05/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 12/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 23/03/2018
  Reg. gen. 1437 - Reg. part. 143
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 222.754,87
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 67 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 72 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 77 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 82 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 28/05/2018
  Reg. gen. 2631 - Reg. part. 256
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 35.684,18
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 68 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 73 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 78 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 83 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Vercelli**
  Trascritto a Casale Monferrato il 30/03/2026
  Reg. gen. 1699 - Reg. part. 1444
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

A seguito Ispezioni Ipotecarie di controllo (che si allegano in calce), effettuate dal sottoscritto C.T.U. per ciascun Debitore Esecutato nonchè nei confronti del De Cuius, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, alla data del 12/09/2026 non si rilevano ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni successive alla data di Trascrizione dell'ultimo Verbale di Pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 30/03/2026, Reg. Gen. 1699, Reg. Part. 1444, a favore di: BANCA DEL PIEMONTE S.P.A., contro: **** Omissis **** e **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 06 giugno 1989, n.93-29164 e successive Varianti sino all'ultima attualmente vigente, ovvero la Variante n. 27, approvata con D.C.C. n. 37 del 28/07/2022.
Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle N.D.A. del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad uso "Residenziale" ricadendo entro le cosiddette aree definite quali "Ar - CENTRO STORICO ZONE DI RECUPERO ART. 27 LEGGE 457/78", normate dal relativo articolo 13.2 delle N.D.A.
La tipologia degli interventi eseguibili in detta zona risulta essere orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri e le indicazioni specifiche della Tav3d ("Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale"). Più precisamente, trattandosi di aree "Ar" di cui il piano prevede la conservazione allo stato di fatto, quest'ultime possono essere oggetto sia di interventi manutentivi generici, sia di Manutenzione straordinaria (MS), sia ancora di Ristrutturazione edilizia di tipo "a" (REa), solamente nei casi e nei modi previsti dalle rispettive norme di riferimento.

Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C.: TAV3c2 "Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR7, DI4, DI5, DI6, DI7", con legenda; TAV3d "Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale" con legenda; relativo art. 13.2 delle N.D.A.; tutti consultabili sul sito internet del Comune di Casale Monferrato ed estrapolati dallo stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

A seguito di "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi" - pratiche edilizie - trasmessa telematicamente al Settore Pianificazione Urbana e Ambientale del Comune di Casale Monferrato in data 20/08/2026 con codice SUGEN-2026-0015325 e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 09/09/2026, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio condominiale, sono stati rinvenuti n. 4 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di cui ben tre utili ai fini della definizione dello Stato legoittimo dell'immobile ed allegati in calce, di seguito elencati nel dettaglio:
- "Concessione Edilizia" n. 249-62, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 28/12/1962 ai Sigg.ri **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dagli stessi in data 14/11/1962), avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8;
- "Condono edilizio" n. 1351-97, con provvedimento rilasciato dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 26/03/1997 al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 30/04/1986), avente per oggetto: "MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E DI PROSPETTO NEI LOCALI USO SOLAIO SITI NEL SOTTOTETTO E NEL NEGOZIO SITO AL PIANO TERRA IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA 249/1962", sito in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8;
- "Autorizzazione" n. 23-92, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 27/02/1992 ai Sigg.ri **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dagli stessi e registrata il 26/02/1992), avente per oggetto: "ESECUZIONE OPERE INTERNE ART. 26 L. 47 DEL 28.02.85 DEI LOCALI ADIBITI AD ABITAZIONE", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8;
- "Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.)" n. 356-2009, presentata al Comune di Casale Monferrato (AL) in data 05/09/2009 con prot. 2009/27508 da parte del Geom. **** Omissis **** per conto del Condominio **** Omissis ****, avente per oggetto: "RIFACIMENTO COPERTURA IN CEMENTO-AMIANTO", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 6-8.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dagli accertamenti si rilevano n. 3 Titoli utili ai fine della determinazione dello Stato legittimo dell'immobile, nell ospecifico rappresentati dalla "Concessione Edilizia" n. 249 del 28/12/1962, dal "Condono edilizio" n. 1351 con provvedimento rilasciato in data 26/03/1997 e dall'Autorizzazione n. 23 del 27/02/1992.
A tal proposito è utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "Stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio.
Nel caso di specie, attraverso il confronto e l'analisi dei vari Elaborati grafici progettuali associati ai suddetti Titoli edilizi, confrontati con lo stato dei luoghi ed in particolar modo riferiti all'attuale assetto dell'unità immobiliare, si rilevano le seguenti incongruenze:
- in riferimento alla porzione abitativa estesa al quarto piano, la composizione attuale dell'unità immobiliare non collima con quanto riportato nella tavola grafica associata all'Autorizzazione n. 23 del 27/02/1992, risultando invece estremamente più aderente agli elaborati grafici associati alla "Concessione Edilizia" n. 249 del 28/12/1962, ovvero quella nativa del fabbricato. Tuttavia, essendo agli Atti l'ultima Autorizzazione suddetta che indica anche i vani in realtà collegati all'unità immobiliare adiacente di cui al Lotto n. 1, si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica dei luoghi;

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

- relativamente alla pertinenza accessoria inserita nel sottotetto al sesto piano, come predetto al paragrafo "Dati catastali" ad oggi la stessa appare essere un ambiente unico con quella ubicata ad Est rispetto alla suddetta, con cui condivide anche l'ingresso da unica porta del corridoio comune. Sarà dunque necessariamente obbligo del futuro acquirente provvedere a delimitare le diverse proprietà, mediante elevazione di un tramezzo divisorio con rispettive porte d'ingresso alle porzioni di sottotetto.

Inoltre, come già riportato nella descrizione del Lotto n. 1, il primo potenziale acquirente di uno dei due Lotti di vendita dovrà ineluttabilmente provvedere alla tamponatura interna del varco attualmente esistente che unisce le rispettive unità immobiliari in una sola porrzione abitativa. Ai fini della miglior commerciabilità della Procedura Esecutiva immobiliare, si è infatti stabilito di suddividere in Lotti di vendita indipendenti il bene attuale, provvedendo sia alla sua divisione fisica (attraverso la chiusura del varco di comunicazione mediante elevazione di parete in laterizio, intonacatura da entrambi i lati e successiva verniciatura), nonchè la conseguente riattivazione di un contatore elettrico per ciascuna unità immobiliare con contestuale revisione dell'impianto elettrico (per ciò che concerne l'impianto di riscaldimento appare già suddiviso per sua stessa natura con contabilizzatori di calore su tutti i radiatori esistenti).

Assodate le suddette premesse si qui enunciate, al fine di ottenere piena corrispondenza con la normativa vigente, chi entrerà in possesso dell'immobile dovrà inderogabilmente procedere alla sua regolarizzazione amministrativa, mediante la presentazione di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) in Sanatoria" ai sensi art. 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., corredata da Segnalazione Certificata di Agibilità a fine lavori, comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 2.200,00 oneri previdenziali 4% o 5% ed IVA 22% esclusi), i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale di Casale Monferrato consistenti in €. 107,00 + €. 47,50 nonchè la relativa oblazione in Sanatoria, con onere quantificabile a partire da €. 516,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) non inferiore a circa €. 3.500,00.
E' altresì utile rammentare che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., la domanda attinente la Sanatoria dovrà essere presentata "entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.917,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.834,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere inserita in un contesto condominiale, cosiddetto Condominio **** Omissis ****, pertanto il medesimo appare gravato da vincoli ed oneri condomiali.
Amministratore del condominio è lo Studio Amm.vo **** Omissis ****, a seguito contatti intercorsi e scambio di

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

corrispondenza con lo stesso, avvenuti in data 04/09/2026, si riporta quanto segue:
- la quota di millesimi di proprietà in capo ai Debitori Esecutati è pari a mm. 59;
- ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni attuative del Codice Civile, resteranno a carico del potenziale acquirente le eventuali spese non onorate e riferite agli ultimi due esercizi.
Alla suddetta data di interrogazione sono stati trasmessi al sottoscritto C.T.U. sia il rendiconto consuntivo riferito alla gestione ordinaria 2024-2025, sia il preventivo della gestione 2025-2026.
Dall'analisi dei predetti bilanci si evince che le spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:
€. 3.149,21 in riferimento alla gestione ordinaria 2024-2025 (al momento non onorati dai Debitori Esecutati);
€. 5.834,00 in riferimento al preventivo gestione 2025-2026 (derivanti da: €. 2.684,79 quale preventivo gestione 2025-2026 e €. 3.149,21 dall'esercizio precedente non onorati).
Non si segnalano spese straordinarie già deliberate.

Sarà tuttavia cura del potenziale acquirente contattare direttamente l'Amministratore di Condominio per un quadro riepilogativo aggiornato delle spese in essere alla data di trasferimento del bene. A tal proposito infatti è doveroso sottolineare come le attuali indicazioni di spese condominiali siano inferiori a quelle potenzialmente a regime, poichè essendo abitata maggiormente la porzione abitativa più piccola ed adiacente, quella in oggetto risulta pressochè non riscaldata, dando luogo a spese di gestione inferiori.

A testimonianza di quanto specificato si allegano e-mail con Amministratore e prospetti riepilogativi consistenti nel rendiconto consuntivo riferito alla gestione ordinaria 2024-2025, sia il preventivo della gestione 2025-2026.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

LOTTO 3

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Michele Amatore n. 11, 15030, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Lotto n. 3:
- edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani di cui due fuori terra (oltre ad un sottotetto non abitabile) ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scala interna di distribuzione verticale.
Il fabbricato, di tipologia terratetto, presenta un doppio affaccio con orientamento Nord-Est e Sud-Ovest, mentre sugli altri due lati appare in aderenza con i manufatti circostanti. Lo stesso risulta essere sprovvisto di cortile.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di Rosignano Monferrato, in posizione pressochè centrale rispetto all'abitato cittadino, a circa m. 250 dal Palazzo Municipale; più precisamente inserito nel concentrico del paese, ovvero il nucleo storico di antica formazione.
Il paese di Rosignano Monferrato si presenta disposto su un pendio collinare in zona abbastanza baricentrica rispetto all'intero territorio monferrino e dista all'incirca una dozzina di chilometri dall'abitato di Casale Monferrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocastale si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva, alla quale è stata allegata la Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare. Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della predetta Certificazione notarile la definizione catastale attuale e quella storica mediante presentazione delle rispettive visure catastali dei beni immobili pignorati, le varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio e gravanti sugli immobili, nonchè attestato la provenienza ultraventennale da cui si evince l'origine dei beni trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, nel dettaglio rappresentata sia da Denuncia di Successione registrata a Casale Monferrato in data 04/03/1997, n. 16 vol. 1087, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 18/06/1997 ai numeri 3181/2660, a seguito decesso del Sig. **** Omissis **** (con relativa accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 21/07/2015 ai numeri 3239/2407, a favore di

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

**** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/6 di proprietà), sia da successivo Atto di Divisione a rogito Notaio **** Omissis **** in data 19/10/1998, rep. n. 36680, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 17/11/1998 ai numeri 5507/4282 a favore di **** Omissis **** per la restante quota di 5/6 di proprietà (come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale").

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che, alla data del 14/09/2026, nella visura catastale di riferimento del bene immobile, individuato al Foglio 7, mappale 471, sub. 1 compare ancora la precedente intestazione, ovvero riportante i suddetti comproprietari, Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ma anche la Sig.ra **** Omissis ****, c.f. VRZMLS31A55B885W, nata a Casale Monferrato (AL) il 15/01/1931 e deceduta in Casale Monferrato (AL) in data 09/05/2018, tutti per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno.
A tal proposito si rileva infatti che il bene immobile appare essere a tutt'oggi ancora intestato anche al De Cuius, non essendo stata presentata la relativa Denuncia di Successione, pertanto allo stato attuale manca la volturazione di tale quota in favore di ciascuno degli eredi, ovvero i Debitori Esecutati in oggetto, Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Inoltre, il correlato Procedimento R.G.VG. 3221/2023 per la definizione dell'Eredità giacente contro il De Cuius è stato chiuso mediante Provvedimento del Presidente del Tribunale di Vercelli in data 29/05/2024.
Infine risultano agli Atti:
- Accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, trascritta in data 28/02/2025 ai numeri 978/784 (rettifica alla trascrizione trascritta in data 28/03/2025 ai numeri 1518/1217, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vercelli, in data 13/02/2025, rep. n. 1020/2025);
- Accettazione espressa di eredità a favore di **** Omissis ****, trascritta in data 22/10/2025 ai numeri 5132/4254, atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 20/10/2025, rep. n. 109994/18951.

Si specifica che il sottoscritto C.T.U. ha direttamente provveduto a richiedere Certificato di Stato Civile riferito ad entrambi i Debitori Esecutati da cui si evince che:
- la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere di Stato libero, come da relativo Certificato dell'Ufficio Servizi Demografici della Città di Casale Monferrato;
- il Sig. **** Omissis **** appare aver contratto matrimonio in data 01/01/1985 nel Comune di Casorzo, in cui è stato scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni patrimoniali, come indicato all'interno del relativo Estratto per riassunto Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Casorzo.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

CONFINI

I confini del bene immobile rappresentato in mappa dalla particella 471 su cui insiste la relativa porzione del fabbricato oggetto di stima risultano essere:
- a Nord-Est con Via Michele Amatore;
- a Sud-Est con mappale 470;
- a Sud-Ovest con Via della Battaglia;
- a Nord-Ovest con altra unità immobiliare insistente sul mappale 471, caratterizzata dal sub. 2, estranea alla Procedura.

Il tutto come meglio specificato da copia di estratto di mappa catastale allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,50 mq	112,40 mq	1	112,40 mq	3,15 m	T-1
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,10	0,54 mq	0,00 m	1
Cantina	37,10 mq	56,20 mq	0,20	11,24 mq	2,68 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**124,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**124,18 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non risulta associato alla suddetta porzione immobiliare nessuna ulteriore destinazione, nè aree cortilizie di proprietà.

Per una maggior comprensione si rimanda alle immagini fotografiche in calce alla Relazione di Stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **24/05/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 471 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,26 Piano T
Dal **24/05/1996** al **02/09/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 471

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 238,60 Piano T
Dal **02/09/2013** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 471, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 238,60 Piano T
Dal **09/11/2015** al **14/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 471, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 155 mq Rendita € 238,60 Piano T

Attualmente, i titolari catastali non corrispondono a quelli reali (a tal proposito si rimanda a quanto dettagliato al pertinente paragrafo "Titolarità dell'immobile").
Inoltre, il correlato Procedimento R.G.VG. 3221/2023 per la definizione dell'Eredità giacente contro il De Cuius **** Omissis **** è stato chiuso mediante Provvedimento del Presidente del Tribunale di Vercelli in data 29/05/2024.
Gli errori presenti in banca dati catastale ("Piano T" anzichè "Piano S1,T,1") riferiti al bene immobile non rilevano ai fini della Procedura Esecutiva immobiliare.

A suffragio di quanto dettagliato si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	471	1		A4	2	6	155 mq	238,6 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	471				ENTE URBANO		00 01 26			

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'intero edificio e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue. La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, in data 27/12/1939 con scheda n. 255158.
Si rilevano le seguenti difformità:
- al piano seminterrato risulta indicato un piccolo vano, oggi non più esistente, inserito a Nord-Est verso Via Amatore;
- al piano primo sono indicati sia un wc che un vano ricavato in posizione retrostante con accesso diretto dalla camera: nella composizione attuale tali ambienti appaiono uniti, coincidendo interamente con l'attuale bagno, mediante chiusura della porta retrostante di collegamento e presenza di n. 2 nicchie interne.

Pertanto, al fine di ottenere piena corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, fermo restando quanto dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", si dovrà procedere alla regolarizzazione in banca dati catastale mediante pratica "Docfa", con spese tenciche stimate pari a circa €. 600,00 (oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), oltre a Diritti catastali a partire da €. 70,00 ovvero pari ad un importo complessivo quantificabile in circa €. 840,00.

Si specifica inoltre che, al Catasto terreni, la particella 471 su cui insiste il fabbricato comprende anche l'unità immobiliare adiacente, contrassegnata dal sub. 2, la quale risulta estranea alla presente Procedura.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima.

Si segnala infine che, per mero errore materiale, nella Visura catastale è riportato solamente "Piano T" anzichè "Piano S1,T,1" come in realtà risulta strutturato l'edificio.

PRECISAZIONI

Ultimo sopralluogo di ricognizione con verifica delle condizioni dello stato attuale dei luoghi, avvenuto in data 14/07/2026 congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. Raffaella Aimone, come da "Verbale di sopralluogo n. 2" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle difformmità edilizie riscontrate all'interno dell'edificio, nonchè al paragrafo "Titolarità dell'immobile" in riferimento discordanza circa la mancata volturazione dell'attuale intestazione riferita al bene immobile.

Si precisa inoltre che il bene immobile è già stato oggetto di stima all'interno della precedente Procedura Esecutiva immobiliare n. 58/2024 R.G.E., dichiarata estinta in favore dell'attuale Esecuzione: pertanto la presente Relazione di Stima si configura come una riproposizione integrale di quella precedente, avendo avuto cura da parte del sottoscritto C.T.U. di procedere tuttavia ad un controllo formale sia delle varie risultanze catastali, sia in merito alle formalità pregiudizievoli, piuttosto che attraverso la presa visione in loco delle

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

attuali condizioni di conservazione dell'edificio, al fine di ricalibrare la Stima rispetto le condizioni attuali dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. A seguito dell'ultimo sopralluogo di ricognizione avvenuto in data 14/07/2026 l'edificio si mostra nelle medesime condizioni già riscontrate in precedenza a fine 2024.
Pertanto il grado di conservazione della copertura appare, per quanto è stato possibile accertare da esame visivo in loco, oltre ad avvalersi di Google Maps, in condizioni di conservazione sufficienti (ipotesi avvalorata da quanto in proposito dichiarato ai tempi dalla Debitrice in sede di sopralluogo, circa una sua revisione avvenuta nel corso dell'anno 2013 e successivamente accertato mediante ricerca presso l'Archivio edilizio, come enunciato nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia"), così come le finiture esterne dell'immobile, nonostante lo stesso appaia non più abitato.
Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.
All'interno si registrano difficoltà ad aprire la porta d'ingresso su Via Michele Amatore (come maggiormente dettagliato da parte del Custode giudiziario Avv. Raffaella Aimone nel proprio "Verbale integrativo di primo accesso all'immobile"), mentre lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato al piano terra e piano seminterrato appare in condizioni sufficienti; necessita invece di una manutenzione dedicata, in special modo per ciò che concerne il bagno, il piano primo.
E' inoltre visibile la presenza a soffitto di entrambe le camere di segni di muffe, presumibilmente non dovuti ad infiltrazioni, bensì più semplicemente ad una mancata coibentazione dell'estradosso del solaio sul sottotetto a nudo tetto, il quale, essendo per sua stessa natura un ambiente freddo, nelle zone di contatto con i vani residenziali sottostanti manifesta il proliferarsi di tali tipici segnali di famiglie di funghi.
Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia da parte di un potenziale acquirente, il fabbricato potrebbe assumere connotati decisamente superiori ed appaganti da un punto di vista del comfort abitativo.

PARTI COMUNI

Non rientrando in un contesto condominiale, l'immobile oggetto di stima risulta essere privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù gravanti sul bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare, insistente sul Fg. 7, mappale 471, sub. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", non si hanno date certe circa l'edificazione originaria del fabbricato oggetto di stima, ma appare verosimile collocarne la costruzione in un periodo non certo recente, bensì risalente all'incirca alla seconda metà del 1800: ne consegue che la struttura portante appare coerentemente in muratura e tufo (materiale tipico locale, peraltro apprezzabile in una porzione del piano seminterrato con le pareti perimetrali "a vista"), con solai in parte realizzati a volte a crociera in laterizio (piano seminterrato) ed in parte con struttura portante in travi di legno ribassate, ma presumibilmente con una "caldana" sovrastante, ovvero uno strato di completamento e riempimento avente funzione strutturale di consolidamento (in quanto camminando sui rispettivi pavimenti non si sono percepiti i classici "scricchiolii" di

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

una struttura interamente lignea), di condizioni statico-strutturali congrue. La copertura del fabbricato presenta tetto a due falde con sovrastante manto di copertura in coppi tipico della tradizione costruttiva piemontese, il cui grado di conservazione appare in buone condizioni sommarie (stante un intervento revisione dello stesso avvenuto nel 2013), così come le finiture esterne dell'immobile, esaminate durante le operazioni di sopralluogo (come precedentemente descritto al paragrafo "Stato conservativo").
All'edificio a carattere residenziale si accede principalmente con accesso da Via Amatore mediante ingresso pedonale di riferimento, ma il medesimo presenta un affaccio pedonale secondario anche sul lato opposto, ovvero frontistante su Via Battaglia, il quale conduce direttamente al piano seminterrato, complice il livello di pendenza decisamente accentuato delle strade adiacenti.
Dall'ingresso principale si accede direttamente alla porzione abitativa mediante un piccolo vano d'ingresso, il quale conduce alla limitrofa cucina abitabile, al vano scala ubicato esattamente in posizione baricentrica rispetto l'edificio ed all'ampio soggiorno, con relativo camino. Scendendo la scala si giunge al piano seminterrato, parimenti diviso in due stanze, entrambe adibite a cantina, di cui quella affacciante su strada, complice la porta di comunicazione, con possibilità di essere adattata a tavernetta, mentre il vano retrostante rappresenta un cosidetto "infernòt" tipico monferrino, dotato di relativo pozzo attivo con presenza di acqua; lo scopo degli "infernòt", interamente scavati a mano nel tufo dei sottosuoli, era svolgere una funzione concentrata sulla conservazione del vino imbottigliato, grazie alla loro stessa natura costruttiva che permette di mantenere all'interno temperature ottimali allo scopo suddetto. L'alta concentrazione nell'intero territorio monferrino di tali singolari e caratteristici manufatti ha consentito a diversi paesi insediati (tra cui appunto Rosignano Monferrato) di essere assunti quali Patrimonio Mondiale dell'Unesco. Salendo invece la scala verso il piano primo si perviene, a destra rispetto allo sbarco della medesima, ad una prima camera da letto, ed a sinistra dapprima ad un piccolo disimpegno che conduce sia al bagno che alla seconda camera letto, maggiormente ampia. Infine da quest'ultima camera si può ulteriormente salire al piano sottotetto a nudo tetto, il quale tuttavia presenta una rampa di ascesa intervallata da mattoni posizionati a mò di conci, che ne rendono la salita tutt'altro che agevole e che pertanto non è stato considerato nella consistenza dell'edificio.
In ultimo, durante il sopralluogo di ricognizione del 14/07/2026 è stata individuata di concerto con il Custode Giudiziario la presenza di un'ulteriore cantina sotterranea, avente accesso da una grata a filo strada su Via della Battaglia: tuttavia l'accesso appare quanto mai ostico e risicato, oltre che indubbiamente disagevole (si potrebbe accedere solo con l'ausilio di una scala a pioli da calare in profondità lungo l'apertura). Tale porzione non era stata riscontrata nel corso delle precedenti visite, tuttavia, stante l'inadeguatezza dei luoghi, non è stato considerato ai fini della consistenza dell'edificio.
Il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 78,5 nei vani abitativi (piano terra e piano primo) e superficie utile netta pari a circa mq. 37,10 nel piano seminterrato, mentre le altezze interne utili risultano essere, rispettivamente, tra m. 2,97 e m. 3,32 all'interno dei vani residenziali e di circa m. 2,68 di altezza media nelle cantine a piano seminterrato. Il balcone esterno a piano primo, avente superficie utile pari a circa mq. 5,40, completa la dotazione dell'immobile.
Le principali finiture riscontrate risultano essere:
- esposizione degli affacci del fabbricato: Nord-Est e Sud-Ovest;
- murature interne costituite sia da muri in spessore che da tramezzi divisori in laterizio semipieno, intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di marmiglia nei vani a piano terra, in mattonelle di cotto nelle camere a piano primo e nelle cantine a piano seminterrato, in piastrelle di ceramica nel bagno a piano primo;
- rivestimento in piastrelle di ceramica sia nel bagno (h. cm. 195) che nella porzione di parete attrezzata-angolo cottura nella cucina;
- serramenti esterni in legno dotati di vetro singolo, obsoleti, con relative persiane in legno ed inferriata in ferro nella cucina a piano terra; porte interne in legno pannellate cieche; sola presenza di inferriate in ferro e grate antiroditori nei serramenti del piano seminterrato rivolte verso Via Amatore;
- porte d'ingresso principale e secondaria in legno tradizionale (di cui quella affacciante su Via della Battaglia) con relativa inferriata metallica;
- soglia d'ingresso e davanzali esterni a piano terra in pietra; davanzali esterni a piano primo in marmo;
- scala interna sia verso il piano seminterrato che al piano primo con pedate in pietra e mancorrente in legno

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

laccato;
- presenza di n. 2 camini al piano seminterrato e n. 1 camino nel soggiorno;
- balcone a piano primo costituito da lastra in pietra sorretta da quattro modiglioni lapidei, con sovrastante parapetto-ringhiera in bacchette verticali di ferro.
Il bagno presenta le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari, nel dettaglio: tazza wc, bidet, lavello e vasca da bagno.
Le dotazioni impiantistiche rilevate (per le quali si specifica che tutte le utenze risultano disattivate) consistono in:
- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali, quali: impianto elettrico 220V obsoleto a vista, impianto idrico, citofonico e impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv centralizzato;
- assenza di impianto di riscaldamento di tipologia tradizionale, con presenza di camini a legna (e sola predisposizione con allaccio gas-metano) con relativa assenza anche dei terminali di erogazione del calore;
- presenza in bagno di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, probabilmente obsoleto e necessitante di adeguata manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA MICHELE AMATORE N. 11, 15030, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero.

Come avuto modo di verificare durante l'ultimo sopralluogo di ricognizione con verifica delle condizioni dello stato attuale dei luoghi, avvenuto in data 14/07/2026 congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. Raffaella Aimone, il bene immobile risulta libero ovvero non utilizzato da nessuno. Sono tuttavia ancora presenti gli arredi appartenenti ai Debitori Esecutati (in quanto derivanti da lasciti famigliari), ovvero utilizzati dagli stessi che hanno occupato saltuariamente l'immobile in periodi passati, essendo il medesimo da sempre appartenuto alla famiglia d'origine.

Non risultano in essere contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 24/05/1996 al 09/05/2018</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Denuncia di Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>24/05/1996</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Casale Monferrato</td><td>18/06/1997</td><td>3181</td><td>2660</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	04/03/1997	16	1087
Dal **09/05/2018** al **14/09/2026**	**** Omissis ****	**Denuncia di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			09/05/2018		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Anteriormente alla data del 24/05/1996 il bene immobile risultava appartenere al Sig. **** Omissis ****, nato a Rosignano Monferrato (AL) il 08/04/1930, c.f. NSNLGU30D08H569C, a cui risulta essere pervenuto:
- in parte in forza di denuncia di Successione legittima, registrata al n. 31, vol. 785 e trascritta in data 19/09/1978 ai numeri 3710/3014, contro il padre: **** Omissis ****, nato a Rosignano Monferrato (AL) il 03/01/1899;
- in parte in forza di Atto di divisione a rogito Notaio **** Omissis **** del 08/11/1979, trascritto in data 05/12/1979 ai numeri 4880/3997.

Si rilevano anche le seguenti formalità:
- in riferimento alla Denuncia di Successione a seguito decesso del Sig. **** Omissis **** risulta la relativa accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 21/07/2015 ai numeri 3239/2407, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/6 di proprietà;
- in riferimento alla successione a seguito decesso della Sig.ra **** Omissis **** si rileva accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di proprietà, trascritta in data 28/02/2025 ai numeri 978/784 (rettifica alla trascrizione trascritta in data 28/03/2025 ai numeri 1518/1217, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vercelli, in data 13/02/2025, rep. n. 1020/2025);
- in riferimento alla successione a seguito decesso della Sig.ra **** Omissis **** si rileva anche ulteriore accettazione espressa di eredità a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di proprietà, trascritta in data 22/10/2025 ai numeri 5132/4254, atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 20/10/2025, rep. n. 109994/18951.

Infine, il correlato Procedimento R.G.VG. 3221/2023 per la definizione dell'Eredità giacente contro il De Cuius

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

**** Omissis **** è stato chiuso mediante Provvedimento del Presidente del Tribunale di Vercelli in data 29/05/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 12/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 23/03/2018
  Reg. gen. 1437 - Reg. part. 143
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 222.754,87
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 67 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 72 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 77 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 82 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 28/05/2018
  Reg. gen. 2631 - Reg. part. 256
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 35.684,18
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 68 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 73 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 78 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 83 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Cuneo
  Iscritto a Casale Monferrato il 17/09/2018
  Reg. gen. 4363 - Reg. part. 442
  Importo: € 255.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 225.887,28
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 69 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 74 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 79 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 84 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) Si precisa che Unione di Banche Italiane S.p.A. ha ceduto pro-soluto il credito in oggetto alla società ORGANA SPV S.R.L. e che quest'ultima risulta rappresentata

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

da INTRUM ITALY S.P.A., c.f. e P.Iva 10311000961, con sede legale in Milano (MI), Bastioni di Porta Nuova n. 19.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO rep. 2441/123
  Iscritto a Casale Monferrato il 30/05/2023
  Reg. gen. 213 - Reg. part. 2942
  Importo: € 883.640,16
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 441.820,08
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 71 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 76 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 81 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 86 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Vercelli**
  Trascritto a Casale Monferrato il 15/04/2024
  Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1634
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si precisa che la società DOVALUE S.P.A., c.f. 00390840239 e P.Iva 15430061000, con sede legale in Verona (VR), Viale del Commercio n. 47, risulta essere procuratore speciale per conto di ITACA SPV S.R.L.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Vercelli**
  Trascritto a Casale Monferrato il 30/03/2026
  Reg. gen. 1699 - Reg. part. 1444
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

A seguito Ispezioni Ipotecarie di controllo (che si allegano in calce), effettuate dal sottoscritto C.T.U. per ciascun Debitore Esecutato nonchè nei confronti del De Cuius, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, alla data del 12/09/2026 non si rilevano ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni successive alla data di Trascrizione dell'ultimo Verbale di Pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 30/03/2026, Reg. Gen. 1699, Reg. Part. 1444, a favore di: BANCA DEL PIEMONTE S.P.A., contro: **** Omissis **** e **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Rosignano Monferrato è dotato di Piano Regolatore Regionale Intercomunale, approvato con D.G.R. n. 94-28053 in data 13.09.1983 e successive Varianti al P.R.G.I. sino all'attuale "PROGETTO PRELIMINARE per la Variante strutturale al P.R.G.I.", adottata con D.C.C. n. 24 del 04/09/2023.
Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Aree edificate di tipo B1", regolamentata all'interno delle Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.).
Tali zone sono definitite come: "aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico".
Al rispettivo art. 9, punto b) delle N.T.A. sono riportati i tipi di intervento previsti, tra cui si rileva: "sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; l'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti".
Ulteriori prescrizioni circa gli specifici parametri d'intervento sono indicate all'interno di dette N.T.A.

Si specifica inoltre che il Comune di Rosignano Monferrato appartiene alla core zone de "Il Monferrato degli Infernot", componente del sito UNESCO "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato". Pertanto eventuali interventi edilizi che andranno ad incidere sulla mutazione dell'aspetto esterno dell'edificio dovranno essere preliminarmente vagliati dalla locale Commissione paesaggistica.

Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.I. composto da: Tav. 3.C1 "ROSIGNANO MONFERRATO CAPOLUOGO. AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE", con legenda ed estratto del relativo art. 9, delle N.T.A., pubblicamente consultabili dal sito internet del Comune di Rosignano Monferrato ed estrapolati dallo stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di "Richiesta accesso agli Atti", trasmessa telematicamente in data 02/11/2024 all'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL) e di relativi accertamenti effettuati in data 11/11/2024 presso il medesimo ufficio, estesi anche ai proprietari precedenti e risalenti all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi ovvero alla storia edilizia dell'edificio, è stato rinvenuto un solo Atto amministrativo di natura Urbanistico-edilizia (consultabile solamente in banca dati ma non fisicamente in copia cartacea), nel dettaglio:
- "Comunicazione di manutenzione Straordinaria" n. 06/2013, depositata presso il Comune di Rosignano Monferrato (AL) con prot. n. 2298/2013 del 17/05/2013 dal Sig. **** Omissis ****, per interventi in Rosignano M.to, Via Amatore n. 11.
Tale Titolo edilizio si riferisce ad intervento di revisione e rinnovamento del manto di copertura dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Da accertamenti svolti non risultano essere state reperite “Licenze e/o Concessioni Edilizie” che possano far risalire alla data di edificazione originaria del manufatto (tuttavia verosimilmente ipotizzabile nella seconda metà del 1800, in quanto nella facciata prospiciente su Via della Battaglia compare relativa incisione commemorativa riportante la data del 07/06/1883).
A tal proposito è dunque utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l’art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di “Stato legittimo”, da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d’uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo” deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l’originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all’ultimo intervento edilizio. Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il Titolo abilitativo edilizio e dunque il caso in esame, per poterne dichiarare la legittimità, ci si potrà riferire (ai sensi di quanto indicato all'art. 9 bis, comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001) in particolare alle cosiddette informazioni catastali di primo impianto (come nel caso specifico la scheda catastale reperita in banca dati, presentata in data 27/12/1939) o altri documenti probanti (appunto la suddetta targa commemorativa).
Pertanto, stanti tali doverose premesse, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene immobile, si può ragionevolmente affermare che la composizione attuale corrisponda all'impianto originario dell'edificio, sebbene non si abbiano Titoli edilizi associati.

Tuttavia a seguito di analisi della suddetta planimetria catastale in riferimento allo stato attuale dei luoghi si rilevano le seguenti incongruenze interne, che si raccordano pienamente con quanto già elencato nel paragrafo "Dati catastali":
- al piano seminterrato risulta indicato un piccolo vano, oggi non più esistente, inserito a Nord-Est verso Via Amatore;
- al piano primo sono indicati sia un wc che un vano ricavato in posizione retrostante con accesso diretto dalla camera: nella composizione attuale tali ambienti appaiono uniti, coincidendo interamente con l'attuale bagno, mediante chiusura della porta retrostante di collegamento e presenza di n. 2 nicchie interne.

Di conseguenza, per ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi, risulterà necessario procedere alla loro regolarizzazione, mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria, stante le variazioni di tramezzi interni, ai sensi art. 37 “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività” del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 1.000,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), la relativa oblazione in sanatoria, quantificata ai sensi di legge in €. 1.032,00 nonchè i Diritti di Segreteria da versare all’Amministrazione comunale consistenti in €. 50,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) non inferiore a circa €. 2.360,00.
E' altresì utile rammentare che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., la domanda attinente la Sanatoria dovrà essere presentata "entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

In quanto edificio singolo a carattere unifamigliare, non risultano vincoli od oneri di natura condominiale che potrebbero restare a carico di un potenziale acquirente.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ai fini della miglior commerciabilità dei beni oggetto di Procedura Esecutiva immobiliare e nell'interesse del Creditore Procedente si è stabilito, unitamente al Custode Giudiziario, di suddividere in Lotti di vendita indipendenti il compendio oggetto di Stima. Per addivenire a tale configurazione, stante l'attuale stato dei luoghi che vede al momento, come anzidetto, i due appartamenti uniti ed utilizzati quale unica abitazione, sebbene distintamente suddivisi con identificativi catastali propri, si è stabilito di procedere alla loro trattazione come unità immobiliari distinte, con successivo obbligo a carico del primo acquirente tra i due Lotti di provvedere alla divisione fisica tra le unità imobiliari mediante le opere indicate nei rispettivi paragrafi "Regolarità edilizia" di ciascuno (ovvero, l'esecuzione di tamponatura del varco di comunicazione mediante elevazione di parete in laterizio, intonacatura da entrambi i lati e successiva verniciatura, nonchè la conseguente riattivazione di un contatore elettrico per ciascuna unità immobiliare con contestuale revisione dell'impianto elettrico).
Stanti tali premesse, essendo gli appartamenti facilmente divisibili nonchè già univocamente individuati in banca dati
catastale, anche in funzione delle precipue peculiarità di ciascuno, ovvero il primo bene di ampia metratura, che previo un efficace intervento di recupero potrebbe divenire un'abitazione di pregio, ed il secondo, avente superfici estremamente più contenute, ma che parimenti attraverso un intervento di rivalorizzazione edilizia potrebbe rappresentare sia un'abitazione principale per una o due persone, sia un immobile da mettere a rendita, allargando dunque per entrambi la platea di potenziali offerenti e preservando il Creditore Procedente da un'antieconomicità laddove ci fosse un'unica unità immobiliare difficilmente alienabile, per tali motivi il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto utile suddividere la Procedura in n. 3 Lotti indipendenti, di seguito riepilogati:
- LOTTO N. 1: appartamento dotato di relativa cantina ubicati in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4 - Fg. 36, mappale 3450, sub. 17 graffato con mappale 3451, sub. 51;
- LOTTO N. 2: appartamento dotato di relativa pertinenza accessoria ubicati in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8 - Fg. 36, mappale 3451, sub. 53;
- LOTTO N. 3: edificio abitativo residenziale ubicato in Rosignano Monferrato (AL), Via Michele Amatore n. 11 - Fg. 7, mapp. 471, sub. 1.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 4, 15033, piano 4-S1
  Lotto n. 1: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune e ascensore con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

solamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza; - relativa cantina, quale pertinenza esclusiva, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3450, Qualità ENTE URBANO, Graffato Fg. 36, mapp. 3451 al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3450, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2, Graffato Mapp. 3451, sub. 51
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.300,00
Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.
Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico del caso di specie, hanno inciso in positivo le notevoli dimensioni dell'appartamento nonchè il plus dettato dalla possibilità di sbarco con ascensore direttamente all'interno della porzione abitativa, ma al contempo sono risultati essere sfavoreli lo stato di conservazione delle finiture interne, con necessità di totale rinnovamento delle stesse nonchè, in ultimo, l'assenza di tecnologie e/o caratteristiche specifiche volte al contenimento dei consumi energetici.
Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato sono state dunque utilizzate le cosiddette "fonti indirette", ovvero rappresentate da quei soggetti che elaborano banche dati od osservatori, raccogliendo sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Nel caso specifico si è fatto riferimento alle seguenti fonti indirette per fabbricati aventi destinazioni residenziali, la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare ed i cui valori di riferimento sono di seguito riportati:
- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2025 - Semestre 2 - Comune di Casale Monferrato - zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale (reperibile sul proprio sito internet);
- Borsino Immobiliare - quotazioni online dal sito web "www.borisinoimmobiliare.it" - Zona: Centro Urbano - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Quotazioni: Abitazioni in stabili di fascia media.
Tali suddetti indici individuano quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario, il primo tra €. 510,00-760,00 ed il secondo tra €. 701,00 e €. 906,00 con valore medio pari a €. 803,00.
Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato pressochè su valori algebrici medi del range di riferimento rappresentato dai suddetti indici di mercato consultati: tale valore è stato stabilito in 765,00 €/mq.
Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra, dichiara che il congruo valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto (appartamento al quarto piano con relativa cantina), al netto dei successivi deprezzamenti, ubicato in: Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4 - Fg. 36, mappale 3450, sub. 17 graffato con mappale 3451, sub. 51, è pari a: €. 140.339,25 arrotondato a €. 140.300,00 (diconsi Euro centoquarantamilatrecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via della	183,45 mq	765,00 €/mq	€ 140.339,25	100,00%	€ 140.300,00

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Provvidenza n. 4, 15033, piano 4-S1					
				Valore di stima:	€ 140.300,00

Valore di stima: € 140.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare mediante pratica in Sanatoria (rif. paragrafo "Regolarità edilizia").	4.500,00	€
Oneri relativi a opere edili ed impiantistiche obbligatorie da effettuare (rif. paragrafo "Regolarità edilizia").	2.200,00	€

Valore finale di stima: **€ 133.600,00**

Si precisa che sono stati apportati decrementi alla stima in relazione alle somme da affrontare riferite a:
- regolarizzazione edilizia mediante presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria finalizzata alla piena corrispondenza dello stato dei luoghi (rif. paragrafo "Regolarità edilizia");
- esecuzione di opere edili ed impiantistiche (tamponatura del varco di comunicazione mediante elevazione di parete in laterizio, con intonacatura da entrambi i lati e successiva verniciatura; riattivazione di un contatore elettrico per ciascuna unità immobiliare con contestuale revisione dell'impianto elettrico), rif. paragrafo "Regolarità edilizia".

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore complessivo di mercato del bene immobile (n. 1 appartamento ubicato al quarto piano dotato di relativa cantina al piano interrato) costituente il LOTTO N. 1, ubicati in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4 - Fg. 36, mappale 3450, sub. 17 graffato con mappale 3451, sub. 51, è pari a complessivi: €. 133.600,00 (diconsi Euro centotrentatremilaseicento/00).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 8, 15033, piano 4-S1
  Lotto n. 2: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune dotato di ascensore, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta unicamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza; - relativa pertinenza accessoria rappresentata da porzione di sottotetto, ubicato al sesto piano, raggiungibile dal vano scala condominiale.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3451, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3451, Sub. 53, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 44.550,00
  Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene,

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.
Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico del caso di specie, hanno inciso in negativo sia la vetustà delle finiture interne, con relativa necessità di rinnovamento delle stesse, sia l'assenza di tecnologie e/o caratteristiche specifiche volte al contenimento dei consumi energetici.
Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato sono state dunque utilizzate le cosiddette "fonti indirette", ovvero rappresentate da quei soggetti che elaborano banche dati od osservatori, raccogliendo sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Nel caso specifico si è fatto riferimento alle seguenti fonti indirette per fabbricati aventi destinazioni residenziali, la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare ed i cui valori di riferimento sono di seguito riportati:
- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2025 - Semestre 2 - Comune di Casale Monferrato - zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale (reperibile sul proprio sito internet);
- Borsino Immobiliare - quotazioni online dal sito web "www.borisinoimmobiliare.it" - Zona: Centro Urbano - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Quotazioni: Abitazioni in stabili di fascia media.
Tali suddetti indici individuano quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario, il primo tra €. 510,00-760,00 ed il secondo tra €. 701,00 e €. 906,00 con valore medio pari a €. 803,00.
Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato su un valore medio-basso rispetto al range di riferimento rappresentato dai suddetti indici di mercato consultati: tale valore è stato stabilito in 730,00 €/mq.
Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra, dichiara che il congruo valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto (appartamento al quarto piano con relativa pertinenza accessoria nel sottotetto), al netto dei successivi deprezzamenti, ubicato in: Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8 - Fg. 36, mappale 3451, sub. 53, è pari a: €. 44.530,00 arrotondato a €. 44.550,00 (diconsi Euro quarantaquattromilacinquecentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 8, 15033, piano 4-S1	61,00 mq	730,00 €/mq	€ 44.530,00	100,00%	€ 44.550,00
				Valore di stima:	€ 44.550,00

Valore di stima: € 44.550,00

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare mediante pratica "Docfa" (rif. paragrafo "Dati catastali").	1.740,00	€
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare mediante pratica in Sanatoria (rif. paragrafo "Regolarità edilizia").	3.500,00	€
Oneri relativi a opere edili ed impiantistiche obbligatorie da effettuare (rif. paragrafo "Regolarità edilizia").	2.800,00	€

Valore finale di stima: **€ 36.500,00**

Si precisa che sono stati apportati decrementi alla stima in relazione alle somme da affrontare riferite a:
- regolarizzazione catastale mediante presentazione di pratica di aggiornamento "Docfa" finalizzata alla piena corrispondenza dello stato dei luoghi in particolar modo a seguito lavori edili nella pertinenza accessoria ubicata nel piano sottotetto (rif. paragrafo "Dati catastali");
- regolarizzazione edilizia mediante presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria finalizzata alla piena corrispondenza dello stato dei luoghi (rif. paragrafo "Regolarità edilizia");
- esecuzione di opere edili ed impiantistiche previste (tamponatura del varco di comunicazione mediante elevazione di parete in laterizio, con intonacatura da entrambi i lati e successiva verniciatura; riattivazione di un contatore elettrico per ciascuna unità immobiliare con contestuale revisione dell'impianto elettrico; elevazione di tramezzo interno divisore nel vano sottotetto per suddivisione delle pertinenze accessorie), rif. paragrafo "Regolarità edilizia".

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore complessivo di mercato del bene immobile (n. 1 appartamento ubicato al quarto piano dotato di relativa pertinenza accessoria al sesto piano) costituente il LOTTO N. 2, ubicati in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8 - Fg. 36, mappale 3451, sub. 53, è pari a complessivi: €. 36.510,00 arrotondato a €. 36.500,00 (diconsi Euro trentaseimilacinquecento/00).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Michele Amatore n. 11, 15030, piano S1-T-1
  Lotto n. 3: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani di cui due fuori terra (oltre ad un sottotetto non abitabile) ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scala interna di distribuzione verticale. Il fabbricato, di tipologia terratetto, presenta un doppio affaccio con orientamento Nord-Est e Sud-Ovest, mentre sugli altri due lati appare in aderenza con i manufatti circostanti. Lo stesso risulta essere sprovvisto di cortile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 471, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 471, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 47.200,00
  Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'edificio abitativo, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.
Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico, hanno inciso in positivo l'ubicazione ed il contesto di un borgo caratteristico, mentre sono risultati essere fortemente sfavoreli sia la necessità di rinnovamento integrale degli ambienti, nonchè l'assenza di tecnologie e/o caratteristiche specifiche volte al contenimento dei consumi energetici nonchè la mancanza di un ricovero per automobili.
Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato sono state dunque utilizzate le cosiddette "fonti indirette", ovvero rappresentate da quei soggetti che elaborano banche dati od osservatori, raccogliendo sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Nel caso specifico si è fatto riferimento alle seguenti fonti indirette per fabbricati aventi destinazioni residenziali, la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare ed i cui valori di riferimento sono di seguito riportati:
- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2025 - Semestre 2 - Comune di Rosignano Monferrato - zona: Centrale / Centro urbano - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale (reperibile sul proprio sito internet);
- Borsino Immobiliare - quotazioni online dal sito web "www.borisinoimmobiliare.it" - Zona: Centro - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Quotazioni: Abitazioni stabili di 2° fascia.
Tali suddetti indici individuano quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario per la porzione abitativa, il primo tra €. 520,00-670,00 ed il secondo tra €. 438,00 e €. 515,00 con valore medio pari a €. 476,00.
Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato al di sotto del limite inferiore del range di riferimento rappresentato dai suddetti indici di mercato consultati: tale valore, in linea con la precedente Stima eseguita nell'ambito della Procedura Esecutiva immobiliare da cui il bene deriva, è stato stabilito con compensazione dettata dall'aumento temporale di giacenza del bene immobile in 380,00 €/mq.
Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato dell'edificio in oggetto (fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani), al netto dei successivi deprezzamenti, ubicato in: Rosignano Monferrato (AL), Via Amatore n. 11 - Fg. 7, mapp. 471, sub. 1 è pari a: €. 47.188,40 arrotondato a €. 47.200,00 (diconsi Euro quarantasettemiladuecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Rosignano Monferrato (AL) - Via Michele Amatore n. 11, 15030, piano S1-T-1	124,18 mq	380,00 €/mq	€ 47.188,40	100,00%	€ 47.200,00
				Valore di stima:	€ 47.200,00

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Valore di stima: € 47.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione catastale (rif. paragrafo "Dati catastali").	840,00	€
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia (rif. paragrafo "Regolarità edilizia") pari a €. 2.363,00.	2.360,00	€

Valore finale di stima: **€ 44.000,00**

Si precisa che sono stati apportati decrementi alla stima in relazione alle somme da affrontare riferite a:
- regolarizzazione catastale in merito alle difformità interne all'edificio, descritta al relativo paragrafo "Dati catastali";
- regolarizzazione edilizia mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria, finalizzata alla piena corrispondenza dello stato dei luoghi ed analiticamente dettagliata all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia".

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore di mercato del bene immobile (edificio abitativo residenziale elevato su tre piani fuori terra) costituente il LOTTO N. 3, ubicato in Rosignano Monferrato (AL), Via Michele Amatore n. 11 - Fg. 7, mapp. 471, sub. 1 è pari a complessivi: €. 44.000,00 (diconsi Euro quarantaquattromila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base dei documenti in mio possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito ai beni immobili rappresentati dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione degli stessi è utile sottolineare quanto segue:
- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, riscaldamento, acqua potabile e tasse smaltimento rifiuti, ecc. Si ritiene tuttavia plausibile, ma non indubitabile, l'ipotesi che, essendo le unità immobiliari riferite ai Lotti n. 1 e n. 2 al momento occupate (mentre l'edificio appartenente al Lotto n. 3 appare non più occupato da diverso tempo) non vi siano problemi di sorta riferiti all'erogazione delle forniture essenziali in quanto, in caso di eventualeinsoluto, vi sarebbe conseguente interruzione del servizio da parte degli Enti gestori.

Il sottoscritto C.T.U. rimanda a quanto dettagliato nei rispettivi precedenti paragrafi, nel dettaglio:
- LOTTO N. 1: paragrafi "Titolarità dell'immobile" e "Regolarità edilizia" in merito, rispettivamente, alla discordanza circa la mancata volturazione dell'attuale intestazione riferita al bene immobile nonchè alle disposizioni impartite in capo al potenziale acquirente circa le opere edilizie da affrontare e rispettare (con i rispettivi costi accessori), al fine di adeguare lo stato dei luoghi ai Lotti di suddivisione della presente Procedura Esecutiva immobiliare;
- LOTTO N. 2: paragrafi "Titolarità dell'immobile", "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito, rispettivamente, alla discordanza circa la mancata volturazione dell'attuale intestazione riferita al bene

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

immobile, alle difformità catastali rilevate nella pertinenza individuata nel sottotetto, nonchè alle disposizioni impartite in capo al potenziale acquirente circa le opere edilizie da affrontare e rispettare (con i rispettivi costi accessori), al fine di adeguare lo stato dei luoghi ai Lotti di suddivisione della presente Procedura Esecutiva immobiliare;
- LOTTO N. 3: paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle difformmità edilizie riscontrate all'interno dell'edificio, nonchè al paragrafo "Titolarità dell'immobile" in riferimento discordanza circa la mancata volturazione dell'attuale intestazione riferita al bene immobile.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bianzè, li 15/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fulchiero Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna del bene - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 26/06/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna del bene - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 14/07/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna del bene - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 14/07/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google Maps, con indicazione del bene - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 15/09/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google Maps, con indicazione del bene - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 15/09/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google Maps, con indicazione del bene - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 15/09/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo n. 1 del 26.06.2026 e Verbale di sopralluogo n. 2 del 14.07.2026, svolti congiuntamente con il Custode Giudiziario - Lotti n. 1, 2 e 3 (Aggiornamento al 14/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Certificato di Stato Civile, riferito alla Debitrice Esecutata, all'Ufficio Servizi Demografici della Città di Casale Monferrato e relativo Certificato di Stato Civile - Lotti n. 1, 2 e 3 (Aggiornamento al 09/01/2025)

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Certificato di Stato Civile, riferito al Debitore Esecutato, all'Ufficio Demografico del Comune di Casorzo e relativo Estratto per riassunto Atto di Matrimonio - Lotti n. 1, 2 e 3 (Aggiornamento al 15/09/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Fg. 36, mapp. 3450) - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Fg. 36, mapp. 3451) - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Fg. 7, mapp. 471) - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 14/09/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.T. attuale (Fg. 36, mapp. 3450) - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.T. attuale (Fg. 36, mapp. 3451) - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.T. attuale (Fg. 7, mapp. 471) - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.E.U. attuale (Fg. 36, mapp. 3450, sub. 17, graffato con mapp. 3451, sub. 51) - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 10/09/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.E.U. attuale (Fg. 36, mapp. 3451, sub. 53) - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 10/09/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.E.U. attuale (Fg. 7, mapp. 471, sub. 1) - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 10/09/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.E.U. storica (Fg. 36, mapp. 3450, sub. 17, graffato con mapp. 3451, sub. 51) - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.E.U. storica (Fg. 36, mapp. 3451, sub. 53) - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.E.U. storica (Fg. 7, mapp. 471, sub. 1) - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 14/09/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni (Fg. 36, mapp. 3450) - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni (Fg. 36, mapp. 3451) - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Fg. 36, mapp. 3450) - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Fg. 36, mapp. 3451) - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Scheda planimetrica catastale rasterizzata (Fg. 36, mapp. 3450, sub. 17, graffato con mapp. 3451, sub. 51) - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 25/06/2026)

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Scheda planimetrica catastale rasterizzata (Fg. 36, mapp. 3451, sub. 53) - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 25/06/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Scheda planimetrica catastale rasterizzata (Fg. 7, mapp. 471, sub. 1) - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi" - pratiche edilizie - trasmessa telematicamente al Settore Pianificazione Urbana e Ambientale del Comune di Casale Monferrato con codice SUGEN-2026-0015325 - Lotto n. 1 e 2 (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Concessione Edilizia" n. 31-58, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 14/03/1958, corredata di allegati ed Elaborati grafici - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 09/09/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - "Concessione Edilizia" n. 249-62, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 28/12/1962, corredata di allegati ed Elaborati grafici; "Condono edilizio" n. 1351-97, con provvedimento rilasciato dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 26/03/1997, corredato di allegati ed Elaborati grafici; "Autorizzazione" n. 23-92, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 27/02/1992, corredata di allegati ed Elaborati grafici - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 09/09/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto TAV3c2 "Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR7, DI4, DI5, DI6, DI7" del P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato, corredato di legenda; Estratto TAV3d "Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale" del P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato, corredato di legenda; Estratto de relativo art. 13.2 delle N.D.A. - Lotti n. 1 e 2 (Aggiornamento al 14/09/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Richiesta accesso agli Atti", trasmessa telematicamente all'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tav. 3.C1 del P.R.G.I. del Comune di Rosignano Monferrato, corredato della sua legenda ed estratto del relativo art. 9, delle N.T.A. - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie di controllo, effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, per ciascun Debitore Esecutato nonchè nei confronti del De Cuius - Lotto n. 1, 2 e 3 (Aggiornamento al 12/09/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scambio di corrispondenza con Amministratore di condominio e prospetti riepilogativi consistenti in: rendiconto consuntivo riferito alla gestione ordinaria 2024-2025 e preventivo della gestione 2025-2026 i nriferimento a "Condominio LA FONTANA - EREDI NOSENGO 4" - Lotto n. 1 (Aggiornamento al 04/09/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scambio di corrispondenza con Amministratore di condominio e prospetti riepilogativi consistenti in: rendiconto consuntivo riferito alla gestione ordinaria 2024-2025 e preventivo della gestione 2025-2026 i nriferimento a "Condominio EREDI NOSENGO CASA 8" - Lotto n. 2 (Aggiornamento al 04/09/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza direttamente richiesta dal Custode giudiziario, presentata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria con codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.00076250.17-06-2026.E e successivo riscontro della stessa, codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.0076353.17-06-2026-U, volta alla ricerca di Contratti di Locazione - Lotti n. 1 e 2 (Aggiornamento al 17/06/2026)

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2025 - Semestre 2 - Comune di Casale Monferrato - zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale ed estratto "Borsino Immobiliare - Quotazioni online dal sito web www.borisinoimmobiliare.it" - Zona: Centro Urbano - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Quotazioni: Abitazioni in stabili di fas (Aggiornamento al 14/09/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2025 - Semestre 2 - Comune di Rosignano Monferrato - zona: Centrale / Centro urbano - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale ed estratto "Borsino Immobiliare - Quotazioni online dal sito web www.borisinoimmobiliare.it" - Zona: Centro - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Quotazioni: Abitazioni stabili di 2° fascia - Lotto n. 3 (Aggiornamento al 14/09/2026)

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 4, 15033, piano 4-S1
  Lotto n. 1: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune e ascensore con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta solamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza; - relativa cantina, quale pertinenza esclusiva, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3450, Qualità ENTE URBANO, Graffato Fg. 36, mapp. 3451 al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3450, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2, Graffato Mapp. 3451, sub. 51
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 06 giugno 1989, n.93-29164 e successive Varianti sino all'ultima attualmente vigente, ovvero la Variante n. 27, approvata con D.C.C. n. 37 del 28/07/2022. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle N.D.A. del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad uso "Residenziale" ricadendo entro le cosiddette aree definite quali "Ar - CENTRO STORICO ZONE DI RECUPERO ART. 27 LEGGE 457/78", normate dal relativo articolo 13.2 delle N.D.A. La tipologia degli interventi eseguibili in detta zona risulta essere orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri e le indicazioni specifiche della Tav3d ("Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale"). Più precisamente, trattandosi di aree "Ar" di cui il piano prevede la conservazione allo stato di fatto, quest'ultime possono essere oggetto sia di interventi manutentivi generici, sia di Manutenzione straordinaria (MS), sia ancora di Ristrutturazione edilizia di tipo "a" (REa), solamente nei casi e nei modi previsti dalle rispettive norme di riferimento. Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C.: TAV3c2 "Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR7, DI4, DI5, DI6, DI7", con legenda; TAV3d "Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale" con legenda; relativo art. 13.2 delle N.D.A.; tutti consultabili sul sito internet del Comune di Casale Monferrato ed estrapolati dallo stesso.

Prezzo base d'asta: **€ 133.600,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 8, 15033, piano 4-S1
  Lotto n. 2: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune dotato di ascensore, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta unicamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza; - relativa pertinenza accessoria rappresentata da porzione di sottotetto, ubicato al sesto piano, raggiungibile dal vano scala condominiale.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3451, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3451, Sub. 53, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 06 giugno 1989, n.93-29164 e successive Varianti sino all'ultima attualmente vigente, ovvero la Variante n. 27, approvata con D.C.C. n.

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

37 del 28/07/2022. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle N.D.A. del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad uso "Residenziale" ricadendo entro le cosiddette aree definite quali "Ar - CENTRO STORICO ZONE DI RECUPERO ART. 27 LEGGE 457/78", normate dal relativo articolo 13.2 delle N.D.A. La tipologia degli interventi eseguibili in detta zona risulta essere orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri e le indicazioni specifiche della Tav3d ("Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale"). Più precisamente, trattandosi di aree "Ar" di cui il piano prevede la conservazione allo stato di fatto, quest'ultime possono essere oggetto sia di interventi manutentivi generici, sia di Manutenzione straordinaria (MS), sia ancora di Ristrutturazione edilizia di tipo "a" (REa), solamente nei casi e nei modi previsti dalle rispettive norme di riferimento. Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C.: TAV3c2 "Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR7, DI4, DI5, DI6, DI7", con legenda; TAV3d "Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale" con legenda; relativo art. 13.2 delle N.D.A.; tutti consultabili sul sito internet del Comune di Casale Monferrato ed estrapolati dallo stesso.

Prezzo base d'asta: **€ 36.500,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Michele Amatore n. 11, 15030, piano S1-T-1
  Lotto n. 3: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani di cui due fuori terra (oltre ad un sottotetto non abitabile) ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scala interna di distribuzione verticale. Il fabbricato, di tipologia terratetto, presenta un doppio affaccio con orientamento Nord-Est e Sud-Ovest, mentre sugli altri due lati appare in aderenza con i manufatti circostanti. Lo stesso risulta essere sprovvisto di cortile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 471, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 471, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Rosignano Monferrato è dotato di Piano Regolatore Regionale Intercomunale, approvato con D.G.R. n. 94-28053 in data 13.09.1983 e successive Varianti al P.R.G.I. sino all'attuale "PROGETTO PRELIMINARE per la Variante strutturale al P.R.G.I.", adottata con D.C.C. n. 24 del 04/09/2023. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Aree edificate di tipo B1", regolamentata all'interno delle Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.). Tali zone sono definitite come: "aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico". Al rispettivo art. 9, punto b) delle N.T.A. sono riportati i tipi di intervento previsti, tra cui si rileva: "sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; l'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti". Ulteriori prescrizioni circa gli specifici parametri d'intervento sono indicate all'interno di dette N.T.A. Si specifica inoltre che il Comune di Rosignano Monferrato appartiene alla core zone de "Il Monferrato degli Infernot", componente del sito UNESCO "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato". Pertanto eventuali interventi edilizi che andranno ad incidere sulla mutazione dell'aspetto esterno dell'edificio dovranno essere preliminarmente vagliati dalla locale Commissione paesaggistica. Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.I. composto da: Tav. 3.C1 "ROSIGNANO MONFERRATO CAPOLUOGO. AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE", con legenda ed estratto del

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

relativo art. 9, delle N.T.A., pubblicamente consultabili dal sito internet del Comune di Rosignano Monferrato ed estrapolati dallo stesso.

Prezzo base d'asta: **€ 44.000,00**

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 4, 15033, piano 4-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3450, Qualità ENTE URBANO, Graffato Fg. 36, mapp. 3451 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3450, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2, Graffato Mapp. 3451, sub. 51	**Superficie**	183,45 mq
Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Non è stato possibile, stante la considerevole altezza del palazzo, appurare visivamente il grado di conservazione della copertura, che appare a tetto piano ovvero dotata di lastrico solare. La facciata principale esterna appare in condizioni di conservazione sufficienti, così come le finiture interne delle parti comuni del condominio. L'appartamento in oggetto al suo interno mostra condizioni sufficienti, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliarè è abitata: ciononostante tutte le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (tranne una minima porzione di pavimenti successivamente sostituiti) e necessitano oltremodo di essere rinnovate. Si segnala la presenza di un paio di macchie conseguenti a infiltrazioni d'acqua probabilmente dal lastrico solare della copertura, riscontrate sul soffitto in una camera da letto e nel bagno principale. Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia interna, il bene potrebbe assumere connotati decisamente superiori e qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo, avendo le caratteristiche per divenire un'abitazione di pregio. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.		
Descrizione:	Lotto n. 1: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune e ascensore con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta solamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza; - relativa cantina, quale pertinenza esclusiva, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il bene immobile risulta al momento essere occupato ed utilizzato quale residenza attuale da parte di uno dei due Debitori Esecutati, nello specifico la Sig.ra **** Omissis ****, come peraltro già riportato nella prima Relazione del Custode giudiziario. Non risultano in essere contratti di locazione, come da formale Istanza direttamente richiesta dal Custode giudiziario, presentata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria con codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.00076250.17-06-2026.E e successivo riscontro della stessa, codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.0076353.17-06-2026-U in cui si riporta che "non risultano contratti registrati a nome dei contribuenti per gli immobili indicati nella richiesta".		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.500,00

Bene N° 2 - Appartamento

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via della Provvidenza n. 8, 15033, piano 4-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3451, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3451, Sub. 53, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	61,00 mq
Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Non è stato possibile, stante la notevole altezza del palazzo, appurare visivamente il grado di conservazione della copertura, che si presume essere in condizioni di conservazione idonee, essendo stata rifatta nel settembre 2009 come peraltro dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia". La facciata principale esterna appare in buone condizioni di conservazione, mentre le finiture interne delle parti comuni del condominio risultano ordinarie ma di conservazione sufficiente. L'appartamento in oggetto al suo interno mostra condizioni discrete, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare risulta essere quotidianamente abitata: ciononostante la totalità delle finiture interne risale all'epoca di costruzione del fabbricato, necessitando pertanto un'integrale riqualificazione. Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia interna, l'unità immobiliare potrebbe assumere connotati migliori e maggiormente qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo, possedenso capacità per divenire sia un'abitazione principale, sia un bene immobile da mettere a rendita. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.		
Descrizione:	Lotto n. 2: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune dotato di ascensore, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta unicamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza; - relativa pertinenza accessoria rappresentata da porzione di sottotetto, ubicato al sesto piano, raggiungibile dal vano scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il bene immobile risulta al momento essere occupato ed utilizzato quale residenza attuale da parte di uno dei due Debitori Esecutati, nello specifico la Sig.ra **** Omissis ****, come peraltro già riportato nella prima Relazione del Custode giudiziario. Non risultano in essere contratti di locazione, come da formale Istanza direttamente richiesta dal Custode giudiziario, presentata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria con codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.00076250.17-06-2026.E e successivo riscontro della stessa, codice AGE.AGEDP-AL.REGISTRO UFFICIALE.0076353.17-06-2026-U in cui si riporta che "non risultano contratti registrati a nome dei contribuenti per gli immobili indicati nella richiesta".		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Rosignano Monferrato (AL) - Via Michele Amatore n. 11, 15030, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 471, Sub. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 471, Qualità ENTE URBANO	**Superficie**	124,18 mq

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. A seguito dell'ultimo sopralluogo di ricognizione avvenuto in data 14/07/2026 l'edificio si mostra nelle medesime condizioni già riscontrate in precedenza a fine 2024. Pertanto il grado di conservazione della copertura appare, per quanto è stato possibile accertare da esame visivo in loco, oltre ad avvalersi di Google Maps, in condizioni di conservazione sufficienti (ipotesi avvalorata da quanto in proposito dichiarato ai tempi dalla Debitrice in sede di sopralluogo, circa una sua revisione avvenuta nel corso dell'anno 2013 e successivamente accertato mediante ricerca presso l'Archivio edilizio, come enunciato nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia"), così come le finiture esterne dell'immobile, nonostante lo stesso appaia non più abitato. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici. All'interno si registrano difficoltà ad aprire la porta d'ingresso su Via Michele Amatore (come maggiormente dettagliato da parte del Custode giudiziario Avv. Raffaella Aimone nel proprio "Verbale integrativo di primo accesso all'immobile"), mentre lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato al piano terra e piano seminterrato appare in condizioni sufficienti; necessita invece di una manutenzione dedicata, in special modo per ciò che concerne il bagno, il piano primo. E' inoltre visibile la presenza a soffitto di entrambe le camere di segni di muffe, presumibilmente non dovuti ad infiltrazioni, bensì più semplicemente ad una mancata coibentazione dell'estradosso del solaio sul sottotetto a nudo tetto, il quale, essendo per sua stessa natura un ambiente freddo, nelle zone di contatto con i vani residenziali sottostanti manifesta il proliferarsi di tali tipici segnali di famiglie di funghi. Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia da parte di un potenziale acquirente, il fabbricato potrebbe assumere connotati decisamente superiori ed appaganti da un punto di vista del comfort abitativo.
Descrizione:	Lotto n. 3: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani di cui due fuori terra (oltre ad un sottotetto non abitabile) ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scala interna di distribuzione verticale. Il fabbricato, di tipologia terratetto, presenta un doppio affaccio con orientamento Nord-Est e Sud-Ovest, mentre sugli altri due lati appare in aderenza con i manufatti circostanti. Lo stesso risulta essere sprovvisto di cortile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DELLA PROVVIDENZA N. 4, 15033, PIANO 4-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 23/03/2018
  Reg. gen. 1437 - Reg. part. 143
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 222.754,87
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 67 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 72 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 77 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 82 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 28/05/2018
  Reg. gen. 2631 - Reg. part. 256
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 35.684,18
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 68 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 73 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 78 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 83 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Vercelli**
  Trascritto a Casale Monferrato il 30/03/2026
  Reg. gen. 1699 - Reg. part. 1444
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DELLA PROVVIDENZA N. 8, 15033, PIANO 4-S1

Iscrizioni

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 23/03/2018
  Reg. gen. 1437 - Reg. part. 143
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 222.754,87
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 67 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 72 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 77 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 82 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 28/05/2018
  Reg. gen. 2631 - Reg. part. 256
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 35.684,18
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 68 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 73 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 78 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 83 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Vercelli**
  Trascritto a Casale Monferrato il 30/03/2026
  Reg. gen. 1699 - Reg. part. 1444
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA MICHELE AMATORE N. 11, 15030, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 23/03/2018
  Reg. gen. 1437 - Reg. part. 143
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 222.754,87
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 67 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 72 del 14/02/2025

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

(RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 77 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 82 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Torino
  Iscritto a Casale Monferrato il 28/05/2018
  Reg. gen. 2631 - Reg. part. 256
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 35.684,18
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 68 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 73 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 78 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 83 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Cuneo
  Iscritto a Casale Monferrato il 17/09/2018
  Reg. gen. 4363 - Reg. part. 442
  Importo: € 255.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 225.887,28
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 69 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 74 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 79 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 84 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) Si precisa che Unione di Banche Italiane S.p.A. ha ceduto pro-soluto il credito in oggetto alla società ORGANA SPV S.R.L. e che quest'ultima risulta rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A., c.f. e P.Iva 10311000961, con sede legale in Milano (MI), Bastioni di Porta Nuova n. 19.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO rep. 2441/123
  Iscritto a Casale Monferrato il 30/05/2023
  Reg. gen. 213 - Reg. part. 2942
  Importo: € 883.640,16
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 441.820,08
  Note: A margine della suddetta Ipoteca Giudiziale si rilevano inoltre le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n. 71 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 76 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 81 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 86 del 14/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Vercelli**
  Trascritto a Casale Monferrato il 15/04/2024
  Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1634
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si precisa che la società DOVALUE S.P.A., c.f. 00390840239 e P.Iva 15430061000, con sede legale

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d

in Verona (VR), Viale del Commercio n. 47, risulta essere procuratore speciale per conto di ITACA SPV S.R.L.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Vercelli**
  Trascritto a Casale Monferrato il 30/03/2026
  Reg. gen. 1699 - Reg. part. 1444
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: FULCHIERO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4bea2d