

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T.....	15



Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	17
Precisazioni	18
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	19
Patti.....	19
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	21
Parti Comuni	21
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	23



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	29
Formalità pregiudizievoli	30
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	30
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	32
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	32
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	34
Regolarità edilizia	34
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	34
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	36
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	36
Stima / Formazione lotti.....	37



Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 311.832,50	44
Formalità da cancellare con il trasferimento.....	47
Bene N° 1 - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	47
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T.....	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	47



All'udienza del 25/10/2024, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiodomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, Tel. 014274249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

PALAZZO FG.5 MAPPALE 521 SUB.1: Trattasi di palazzo storico settecentesco, denominato Palazzo Cotti, libero da due lati, avente una pianta rettangolare, costituita da una successione di camere in linea, interrotte unicamente dal corpo scala che distribuisce verticalmente i vari livelli dell'edificio. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra: un piano terreno e un piano primo, cui si aggiungono un piano cantinato e un sottotetto. Le stanze, in successione passante, sono disimpegnate da una loggia che corre lungo la facciata rivolta verso il giardino. La loggia è composta da una serie di arcate voltate a vela in mattoni a vista, arricchite da ringhiere in ghisa lavorata.

Al piano primo, gli ambienti ricevono luce sia dalla loggia verso il giardino sia dalle finestre che si affacciano sulla piazzetta dei Caduti. Il piano terreno, invece, gode esclusivamente dell'affaccio verso il giardino retrostante (fg.5 mapp.1012 sub.3).

E' situato in zona centrale all'abitato del Comune di Grazzano Badoglio, in pieno centro storico.

Si rileva che il bene è dotato di un unico ingresso carraio direttamente dalla piazza, tramite antico portone in legno, senza indicazione di numero civico, anche se catastalmente viene indicato il numero 3.

Il fabbricato risulta disabitato da oltre 30/40 anni.

Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Grazzano Badoglio è un comune italiano della Provincia di Asti della Regione Piemonte. Si estende su 10,02² e conta 545 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (ISTAT-2025). E' posizionata ad un'altitudine di 299 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Grazzano Badoglio è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa.

E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Grazzano Badoglio è situato a circa 23 km da Asti (AT) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali, dista circa 27 km da Casale Monferrato (AL) e circa 33 km da Alessandria.

Nel Comune di Grazzano Badoglio sono presenti dei principali servizi per la collettività tra i quali troviamo uffici postali, studi medici, chiesa parrocchiale, bar e ristoranti.



La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/01/2025.

Custode delle chiavi: Dott. Luigi Tarricone

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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

FG.5 MAPPALE 1012 SUB.3: Trattasi di cortile del fabbricato abitativo identificato al fg.5 mapp.521 sub.1, a giacitura semi-piana, in stato di abbandono attualmente ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, senza escludere la presenza di piante pregiate, destinato catastalmente a Ente Urbano di mq. 710.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/01/2025.

Custode delle chiavi: Dott. Luigi Tarricone

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

FG.5 MAPPALE 903: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, in stato di abbandono ricoperta da vegetazione per la maggior parte ad alto fusto a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/01/2025.

Custode delle chiavi: Dott. Luigi tarricone

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.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

FG.5 MAPPALE 651: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, in stato di abbandono ricoperta da vegetazione per la maggior parte ad alto fusto a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/01/2025.

Custode delle chiavi: Dott. Luigi tarricone

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata il 18.09.2024.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva del 18.09.2024, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 28.04.2025.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva del 28.04.2025, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

È stata reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata ed è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Grazzano Badoglio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 28.04.2025.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva del 28.04.2025, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

È stata reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata, ed essendo un terreno agricolo, è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Grazzano Badoglio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 28.04.2025.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva del 28.04.2025, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

È stata reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata, ed essendo un terreno agricolo, è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Grazzano Badoglio.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 521 del Fg.5 All.A di Grazzano Badoglio sono: a nord in ragione della Piazza dei Caduti, a est in ragione del mappale 522, a sud in ragione del mappale 1012 e ad ovest in ragione del mappale 1016.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

I confini dell'area urbana identificata al C.T. alla particella 1012 del Fg.5 di Grazzano Badoglio sono: a nord in ragione del mappale 521, a est in ragione del mappale 522, a ovest in ragione del mappale 1016, a sud in ragione del mappale 903.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

I confini del terreno identificato al C.T. alla particella 903 del Fg.5 di Grazzano Badoglio sono: a nord in ragione dei mappali 1012-1016, a est in ragione del mappale 523, a ovest in ragione del mappale 1015, a sud in ragione del mappale 651.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

I confini del terreno identificato al C.T. alla particella 651 del Fg.5 di Grazzano Badoglio sono: a nord in ragione dei mappali 903-523, a est in ragione del mappale 944, a ovest in ragione del mappale 969, a sud in ragione del mappale 978.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,00 mq	249,00 mq	1	249,00 mq	3,60 m	T
Abitazione	210,00 mq	275,00 mq	1	275,00 mq	3,60 m	1
Cantina	104,00 mq	147,00 mq	0,20	29,40 mq	3,60 m	S1
Sottotetto	355,00 mq	447,00 mq	0,20	89,40 mq	2,00 m	2
Porticato/androne	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,60 m	T
Porticato/androne	141,00 mq	141,00 mq	0,1	14,10 mq	3,60 m	T
Loggia	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,60 m	1
Loggia	111,00 mq	111,00 mq	0,1	11,10 mq	3,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				685,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				685,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	710,00 mq	710,00 mq	1	710,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				710,00 mq		

Essendo un area urbana, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di Frazionamento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	910,00 mq	910,00 mq	1	910,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				910,00 mq		

Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di Frazionamento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3050,00 mq	3050,00 mq	1	3050,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3050,00 mq		

Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di Frazionamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.5 mappale 521 (Ente Urbano di mq. 500).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva, da impianto meccanografico del 01/06/1976, da un ente urbano di mq.1.690 identificato al fg. 5 particella 521.

Successivamente, con Variazione geometrica del 18.11.1995 in atti dal 18.11.1995 atto in deroga (n.5274.1/1995) viene variata la superficie dell'Ente Urbano da mq.1.690 a mq.500, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Asti - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.5 mappale 521 sub.1

L'unità oggetto di pignoramento deriva da Impianto meccanografico del 30.06.1987 identificata al fg.5 mapp.521, cat. A/2, classe 3, consistenza 18,5 vani, piazzetta Caduti n.2, piano 1 (partita 60).

Successivamente, con Variazione del 30.12.1983 in atti dal 04.11.1999 frazionamento, richieste 10147-10148-10149/99, collegamento mod.1 25-26/83 (n.24/1983) viene variata la particella 521 sub.1 del fg.5, cat. A/4, classe 2, cons. 14,5 vani, piazzetta Caduti n.3, piano INT-SOTT-T-1 (partita 60) con notifica in corso con prot. n. 106952 del 26.06.2001.

Successivamente, con Istrumento (atto pubblico) del 06.01.1984 in atti del 04.11.1999 vendita-Rich. 10147*10149/99 (n.10.1/1984) e Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 viene variata la particella 521 sub.1 del fg.5, cat. A/4, classe 2, cons. 14,5 vani, rendita €.456,81, piazzetta Caduti n.3, piano INT-SOTT-T-1 (partita 1000286) il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Asti - Ufficio Territorio;

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.5 mappale 1012 (Ente Urbano di mq. 710).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva, da Variazione d'Ufficio del 22.04.1998 in atti dal 22.04.1998 T.M. n. 5274/95 (n.1.3/1998) da ente urbano di mq.710 identificato al fg. 5 particella 1012 il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Asti - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.5 mappale 1012 sub.3

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità afferenti edificate su aree di corte del 03.02.2025 pratica n. AT0004751 in atti dal 03.02.2025 (n.4751.1/2025) costituita al fg.5 mapp.1012 sub.3, cat. F/1, consistenza 710 mq., piazzetta Caduti n.3, piano T.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.5 mappale 903 di mq.910.

La particella 903 del fg. 5 deriva da Impianto meccanografico del 01.06.1976 dalla particella 523 del fg.5, qualità vigneto, classe 1 di mq. 3.500 (partita 1732).

Successivamente con frazionamento del 06.01.1984 in atti dal 29.05.1986 Pinca (n.160284) partita 2437 viene costituita l'attuale particella 903 del fg.5, qualità vigneto, classe 1 di mq. 910, R.D. €.8,93 e R.A. €.7,75, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Asti - Ufficio Territorio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.5 mappale 651 di mq.3.050.

La particella 651 del fg. 5 deriva da Impianto meccanografico del 01.06.1976 dalla particella 651 del fg.5, qualità vigneto, classe 1 di mq. 4.950 (partita 1732).

Successivamente con frazionamento del 06.01.1984 in atti dal 29.05.1986 Pinca (n.160284) partita 2538 viene costituita l'attuale particella 651 del fg.5, qualità vigneto, classe 1 di mq. 3.050, R.D. €.29,93 e R.A. €.25,99, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Asti - Ufficio Territorio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	521	1		A4	2	14,5 vani		456,81 €	int-sott-T-1	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	521				ENTE URBANO		00 05 00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI: Fg.5 particella 521:

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi. Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta regolare.

CATASTO FABBRICATI: Fg.5 particella 521 sub.1:

Si precisa che, allo stato attuale, l'immobile oggetto di pignoramento risulta privo di planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti - Ufficio del Territorio.

Tuttavia, dall'esame dell'atto di compravendita rogato in data 06.01.1984 dal Notaio Sergio Pinca di Asti, repertorio nn. 80755/14022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato in data 26.01.1984 al registro nn. 507/424, si evince che il fabbricato era già censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Grazzano Badoglio alla partita 60, con scheda catastale registrata in data 30.12.1983, al n. 25/83, allegata allo stesso atto notarile.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la suddetta planimetria catastale allegata all'atto del 1984, sono emerse difformità significative, riconducibili a una diversa distribuzione degli spazi interni e a modifiche nelle aperture verso l'esterno. Tali difformità sono rappresentate e dettagliate nella tavola grafica allegata alla presente relazione, redatta dal sottoscritto CTU.

Ai fini della regolarizzazione catastale dell'immobile, si rende necessario procedere come segue:

1. Presentazione di una prima pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di Asti - Ufficio del Territorio, per l'inserimento della planimetria mancante, utilizzando la scheda catastale già allegata all'atto di vendita del 1984;
2. Successivamente, presentazione di una seconda pratica DOCFA, per aggiornare la planimetria in conformità allo stato attuale dei luoghi, con riferimento alle modifiche distributive interne e alle variazioni delle aperture esterne.

I relativi oneri e costi per le suddette pratiche catastali sono riportati nel capitolo dedicato alle "Precisioni".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1012	3		F1			710 mq		T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

5	1012				ENTE URBANO		00 07 10 mq			
---	------	--	--	--	-------------	--	----------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	903				Vigneto	1	00 09 10 mq	8,93 €	7,75 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta NON regolare, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi. Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è vigneto, mentre allo stato dei luoghi si presenta come bosco. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod.26 per cambio di coltura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	651				Vigneto	1	00 30 50 mq	29,93 €	25,99 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta NON regolare, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi. Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è vigneto, mentre allo stato dei luoghi si presenta come bosco. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod.26 per cambio di coltura.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €500,00.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €1.250,00;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Asti, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 30.10.2024, 08.11.2024, 19.11.2024 e 12.06.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 12.05.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Asti, Catasto Terreni, in data 30.10.2024, 08.11.2024, 19.11.2024 e 12.06.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 12.05.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI,
PIANO T**

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Asti, Catasto Terreni, in data 30.10.2024, 08.11.2024, 19.11.2024 e 12.06.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.125,00;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 12.05.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI,
PIANO T**

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Asti, Catasto Terreni, in data 30.10.2024, 08.11.2024, 19.11.2024 e 12.06.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.125,00;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 12.05.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

**BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA
CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1**

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI
N.3, PIANO T**

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione in essere.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI,
PIANO T**

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione in essere.

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

L'immobile pignorato si trova in uno stato di manutenzione e conservazione di degrado con diffusi fenomeni di umidità e muffe causati principalmente da umidità di risalita e da infiltrazioni d'acqua che pervenivano dal tetto di copertura.

Nell'anno 2019, è stato completamente rifatto tutto il manto di copertura con fornitura e posa di nuove lastre in lamiera grecata e nuove lattonerie quali faldali e canali di gronda, a seguito di segnalazioni e sopralluogo dei Vigili del Fuoco che avevano certificato non sicuro (per l'incolumità pubblica) il passaggio accanto all'edificio per il rischio di crolli di porzioni della vecchia copertura in coppi del palazzo.

L'intero complesso, ormai disabitato da quasi 50 anni, necessiterebbe di un intervento conservativo mirato alla salvaguardia degli arredi fissi originali, che ancora connotano gli ambienti interni fin dalla costruzione del palazzo.

Il palazzo è così composto da:

al piano interrato: ampia cantina con la presenza di infernot;

al piano terreno: cucina, n.4 camere, n.2 disimpegni, bagno e vano scala di accesso al piano superiore e al piano inferiore, androne carraio e porticato;

al piano primo: n.7 camere e servizio igienico, vano scala di accesso al piano sottotetto e loggiato;

al piano sottotetto: n.4 ampi locali sottotetto.

Le camere del piano primo godono di un'illuminazione naturale bilaterale: da un lato si affacciano sulla loggia verso il giardino, dall'altro su piazza dei caduti. Il piano terreno, invece, dispone esclusivamente di aperture verso il cortile (ora mappale 1012 sub.3).

I pavimenti sono in cotto naturale locale, di formato quadrato, ad eccezione di tre ambienti al piano terreno che presentano pavimentazione in graniglia di marmo. Le volte e le pareti risultano intonacate e tinteggiate e alcune decorate.

Le porte interne, tutte originali e uniformi tra loro, sono a doppio battente con cimasa aggettante. Di rilevante valore architettonico è la scala in pietra di Luserna, impreziosita da volte e pareti completamente affrescate con motivi floreali incorniciati.

L'impianto elettrico non sottotraccia, ma esterno alla muratura, visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato non funzionante. Il numero dei punti luce presenti è risultato insufficiente rispetto alla volumetria e alla destinazione d'uso degli ambienti.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esclusivamente nei locali abitativi, risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa ma attualmente privo di caldaia e allaccio al gas metano. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici.

Le finiture interne sono riconducibili a un livello signorile e risultano eseguite con materiali nobili, coerenti con l'epoca di costruzione dell'immobile, come pavimentazioni in cotto, boiserie, porte originali in legno massello e decori murari. Gli elementi strutturali, architettonici e decorativi si presentano in condizioni manutentive carenti, con evidenti segni di degrado e deterioramento diffuso. L'immobile presenta una struttura planimetrica semplice e squadrata, mentre i prospetti esterni, pur nella loro essenzialità compositiva, restituiscono un'elevata qualità estetica e una significativa rilevanza storico-architettonica. La conformazione tipologica e costruttiva dell'edificio riflette le caratteristiche tipiche dell'edilizia signorile dell'epoca, con criteri costruttivi e stilistici riconducibili alla prima metà del XVIII secolo.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

L'area urbana si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Asti e non si evidenziano parti comuni con altre unità.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

In considerazione del fatto che si tratta di area urbana, l'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

In considerazione del fatto che si tratta di terreno agricolo, l'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI,
PIANO T**

In considerazione del fatto che si tratta di terreno agricolo, l'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA
CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1**

Si precisa che nell'atto di vendita del rogito Notaio Sergio Pinca di asti del 06.01.1984 rep.80755 racc.14022, venivano costituite le seguenti servitù:

- a) I venditori hanno riconosciuto alla società acquirente la piena ed esclusiva disponibilità e proprietà del passo carraio e di tutto il cortile e terreno sopra venduto libero da servitù di ogni generale ed in corpo unico, ad eccezione di eventuali tubazioni per scarichi comunali e acquedotti comunali;
- b) La venditrice Luparia Teresa (che vende F.5 n.903 ex 523/b e F.5 n.651 ex 651/a) ha costituito servitù di passaggio in ampio modo pedonale e carraio a favore del presente immobile attraverso il portone esistente sulla via Colombario e indi sullo stradello privato esistente in luogo onde accedere esclusivamente alla via Colombaro;
- c) a spese comuni entro anni uno verranno chiuse tutte le aperture esistenti sui muri divisorii e verrà sopraelevato il muro sul lato ovest del cortile e del mappale 806/a e verrà elevato muro sul lato est del detto mappale il tutto su entrambi i lati fino ad una altezza di mt due di campagna.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI
N.3, PIANO T**

Si precisa che nell'atto di vendita del rogito Notaio Sergio Pinca di asti del 06.01.1984 rep.80755 racc.14022, venivano costituite le seguenti servitù:

- a) I venditori hanno riconosciuto alla società acquirente la piena ed esclusiva disponibilità e proprietà del passo carraio e di tutto il cortile e terreno sopra venduto libero da servitù di ogni generale ed in corpo unico, ad eccezione di eventuali tubazioni per scarichi comunali e acquedotti comunali;
- b) La venditrice Luparia Teresa (che vende F.5 n.903 ex 523/b e F.5 n.651 ex 651/a) ha costituito servitù di passaggio in ampio modo pedonale e carraio a favore del presente immobile attraverso il portone esistente sulla via Colombario e indi sullo stradello privato esistente in luogo onde accedere esclusivamente alla via Colombaro;
- c) a spese comuni entro anni uno verranno chiuse tutte le aperture esistenti sui muri divisorii e verrà sopraelevato il muro sul lato ovest del cortile e del mappale 806/a e verrà elevato muro sul lato est del detto mappale il tutto su entrambi i lati fino ad una altezza di mt due di campagna.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI,
PIANO T**

Si precisa che nell'atto di vendita del rogito Notaio Sergio Pinca di asti del 06.01.1984 rep.80755 racc.14022, venivano costituite le seguenti servitù:

- a) I venditori hanno riconosciuto alla società acquirente la piena ed esclusiva disponibilità e proprietà del passo



- carraio e di tutto il cortile e terreno sopra venduto libero da servitù di ogni generale ed in corpo unico, ad eccezione di eventuali tubazioni per scarichi comunali e acquedotti comunali;
- b) La venditrice Luparia Teresa (che vende F.5 n.903 ex 523/b e F.5 n.651 ex 651/a) ha costituito servitù di passaggio in ampio modo pedonale e carraio a favore del presente immobile attraverso il portone esistente sulla via Colombario e indi sullo stradello privato esistente in luogo onde accedere esclusivamente alla via Colombaro;
- c) a spese comuni entro anni uno verranno chiuse tutte le aperture esistenti sui muri divisorii e verrà sopraelevato il muro sul lato ovest del cortile e del mappale 806/a e verrà elevato muro sul lato est del detto mappale il tutto su entrambi i lati fino ad una altezza di mt due di campagna.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Si precisa che nell'atto di vendita del rogito Notaio Sergio Pinca di Asti del 06.01.1984 rep.80755 racc.14022, venivano costituite le seguenti servitù:

- a) I venditori hanno riconosciuto alla società acquirente la piena ed esclusiva disponibilità e proprietà del passo carraio e di tutto il cortile e terreno sopra venduto libero da servitù di ogni generale ed in corpo unico, ad eccezione di eventuali tubazioni per scarichi comunali e acquedotti comunali;
- b) La venditrice Luparia Teresa (che vende F.5 n.903 ex 523/b e F.5 n.651 ex 651/a) ha costituito servitù di passaggio in ampio modo pedonale e carraio a favore del presente immobile attraverso il portone esistente sulla via Colombario e indi sullo stradello privato esistente in luogo onde accedere esclusivamente alla via Colombaro;
- c) a spese comuni entro anni uno verranno chiuse tutte le aperture esistenti sui muri divisorii e verrà sopraelevato il muro sul lato ovest del cortile e del mappale 806/a e verrà elevato muro sul lato est del detto mappale il tutto su entrambi i lati fino ad una altezza di mt due di campagna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: libera da due lati di cui uno su via pubblica e l'altro su corte;

Altezza interna utile media: m 3,60 circa;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura, così come le tramezzature interne. Le finiture interne per i locali abitativi risultano intonacate, tinteggiate e decorate; il piano interrato e le facciate esterne risultano in muratura faccia a vista;

Copertura: tetto in legno con manto di copertura in lastre di lamiera grecata;

Pavimentazione interna: in piastrelle di cotto e marmette di graniglia;

Infissi esterni ed interni: le finestre risultano in legno vetro singolo, mentre le portefinestre risultano in ferro vetro singolo con persiane in legno;

Volte: padiglione, a vela e a botte;

Scale: in murature con pedate in luserna;

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

L'area urbana è posta a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura piana in totale abbandono con presenza e crescita incontrollata di vegetazione spontanea. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal piazza comunale tramite androne carraio del mappale 521 sub.1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura inclinata in totale abbandono con presenza di piante ad alto fusto e con crescita incontrollata di vegetazione spontanea. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal cortile identificato al mapp.1012 sub.3.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura inclinata in totale abbandono con presenza di piante ad alto fusto e con crescita incontrollata di vegetazione spontanea. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal cortile identificato al mapp.1012 sub.3 e dal mapp.903.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/1984 al 11/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SERGIO PINCA DI ASTI	06/01/1984	80755	14022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	26/01/1984	507	424
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento all'atto di vendita con costituzione di servitù Not. Sergio Pinca di Asti del 6/1/84 rep.80755/14022, in cui l'oggetto di vendita è così descritto:

Grazzano Badoglio Piazza dei caduti n.3 corte che viene annessa in piena proprietà al fabbricato della società compratrice di cui alla lettera b del presente atto, insistente su terreno in mappa C.T. F.5 n.521/parte (ora 806/a) di mq 710 e precisamente denunciata come risulta da scheda presentata in Nceu in data 30/12/83 n.22 confinante con il mappale 521 di cui in appresso, col mappale 806/b rimasto ai venditori, col mappale 523/b che andrà alla società acquirente e col mappale 521 parte rimasta ai venditori;

b) Porzione di fabbricato di civile abitazione composto di cantina interrata, 2 camere, 2 camerette, cucina e vano scala, ripostiglio, porticato e androne carraio proprio al piano terra, altrettanto al piano superiore (con una camera soprastante l'androne carraio) e l'intero tetto soprastante alle porzioni sottostanti ma con in più un piccolo vano che si estende sulla cameretta adiacente al portone carraio con sito proprio, il tutto individuato con bordo rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "a" il tutto sito in Grazzano Badoglio P.za dei Caduti n.3, già censito in Nceu con F.5/a n.521/parte ed ora come da nuova scheda registrata il 30/12/83 n.25/83;

c) appezzamento di terreno nudo sottostante al fabbricato sopra descritto pure sito in P.za dei Caduti n.3 censito al F.5 n.903 (ex 523/b) di mq 910 e F.5 n.651 (ex 651/a) di mq 3050;

E meglio risultante colorato in rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "B".

Convenzioni contenute in atto :

- I venditori hanno riconosciuto alla società acquirente la piena ed esclusiva disponibilità e proprietà del passo carraio e di tutto il cortile e terreno sopra venduto libero da servitù di ogni generale ed in corpo unico, ad eccezione di eventuali tubazioni per scarichi comunali e acquedotti comunali;
- La venditrice Luparia Teresa (che vende F.5 n.903 ex 523/b e F.5 n.651 ex 651/a) ha costituito servitù di passaggio in ampio modo pedonale e carraio a favore del presente immobile attraverso il portone esistente sulla via Colombaro e indi sullo stradello privato esistente in luogo onde accedere esclusivamente alla via Colombaro
- a spese comuni entro anni uno verranno chiuse tutte le aperture esistenti sui muri divisorii e verrà sopraelevato il muro sul lato ovest del cortile e del mappale 806/a e verrà elevato muro sul lato est del detto mappale il tutto su entrambi i lati fino ad una altezza di mt due di campagna.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/1984 al 11/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SERGIO PINCA DI ASTI	06/01/1984	80755	14022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	26/01/1984	507	424



ASTE GIUDIZIARIE®				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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento all'atto di vendita con costituzione di servitù Not. Sergio Pinca di Asti del 6/1/84 rep.80755/14022, in cui l'oggetto di vendita è così descritto:

Grazzano Badoglio Piazza dei caduti n.3 corte che viene annessa in piena proprietà al fabbricato della società compratrice di cui alla lettera b del presente atto, insistente su terreno in mappa C.T. F.5 n.521/parte (ora 806/a) di mq 710 e precisamente denunciata come risulta da scheda presentata in Nceu in data 30/12/83 n.22 confinante con il mappale 521 di cui in appresso, col mappale 806/b rimasto ai venditori, col mappale 523/b che andrà alla società acquirente e col mappale 521 parte rimasta ai venditori;

b) Porzione di fabbricato di civile abitazione composto di cantina interrata, 2 camere, 2 camerette, cucina e vano scala, ripostiglio, porticato e androne carraio proprio al piano terra, altrettanto al piano superiore (con una camera soprastante l'androne carraio) e l'intero tetto soprastante alle porzioni sottostanti ma con in più un piccolo vano che si estende sulla cameretta adiacente al portone carraio con sito proprio, il tutto individuato con bordo rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "a" il tutto sito in Grazzano Badoglio P.za dei Caduti n.3, già censito in Nceu con F.5/a n.521/parte ed ora come da nuova scheda registrata il 30/12/83 n.25/83;

c) appezzamento di terreno nudo sottostante al fabbricato sopra descritto pure sito in P.za dei Caduti n.3 censito al F.5 n.903 (ex 523/b) di mq 910 e F.5 n.651 (ex 651/a) di mq 3050;

E meglio risultante colorato in rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "B".

Convenzioni contenute in atto :

a) I venditori hanno riconosciuto alla società acquirente la piena ed esclusiva disponibilità e proprietà del passo carraio e di tutto il cortile e terreno sopra venduto libero da servitù di ogni generale ed in corpo unico, ad eccezione di eventuali tubazioni per scarichi comunali e acquedotti comunali;

b) La venditrice Luparia Teresa (che vende F.5 n.903 ex 523/b e F.5 n.651 ex 651/a) ha costituito servitù di passaggio in ampio modo pedonale e carraio a favore del presente immobile attraverso il portone esistente sulla via Colombario e indi sullo stradello privato esistente in luogo onde accedere esclusivamente alla via Colombaro

c) a spese comuni entro anni uno verranno chiuse tutte le aperture esistenti sui muri divisorii e verrà sopraelevato il muro sul lato ovest del cortile e del mappale 806/a e verrà elevato muro sul lato est del detto mappale il tutto su entrambi i lati fino ad una altezza di mt due di campagna.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/1984 al 11/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SERGIO PINCA DI ASTI	06/01/1984	80755	14022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	26/01/1984	507	424
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento all'atto di vendita con costituzione di servitù Not. Sergio Pinca di Asti del 6/1/84 rep.80755/14022, in cui l'oggetto di vendita è così descritto:

Grazzano Badoglio Piazza dei caduti n.3 corte che viene annessa in piena proprietà al fabbricato della società compratrice di cui alla lettera b del presente atto, insistente su terreno in mappa C.T. F.5 n.521/parte (ora 806/a) di mq 710 e precisamente denunciata come risulta da scheda presentata in Nceu in data 30/12/83 n.22 confinante con il mappale 521 di cui in appresso, col mappale 806/b rimasto ai venditori, col mappale 523/b che andrà alla società acquirente e col mappale 521 parte rimasta ai venditori;

b) Porzione di fabbricato di civile abitazione composto di cantina interrata, 2 camere, 2 camerette, cucina e vano scala, ripostiglio, portico e androne carraio proprio al piano terra, altrettanto al piano superiore (con una camera soprastante l'androne carraio) e l'intero tetto soprastante alle porzioni sottostanti ma con in più un piccolo vano che si estende sulla cameretta adiacente al portone carraio con sito proprio, il tutto individuato con bordo rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "a" il tutto sito in Grazzano Badoglio P.za dei Caduti n.3, già censito in Nceu con F.5/a n.521/parte ed ora come da nuova scheda registrata il 30/12/83 n.25/83;

c) appezzamento di terreno nudo sottostante al fabbricato sopra descritto pure sito in P.za dei Caduti n.3 censito al F.5 n.903 (ex 523/b) di mq 910 e F.5 n.651 (ex 651/a) di mq 3050;

E meglio risultante colorato in rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "B".

Convenzioni contenute in atto :

- I venditori hanno riconosciuto alla società acquirente la piena ed esclusiva disponibilità e proprietà del passo carraio e di tutto il cortile e terreno sopra venduto libero da servitù di ogni generale ed in corpo unico, ad eccezione di eventuali tubazioni per scarichi comunali e acquedotti comunali;
- La venditrice Luparia Teresa (che vende F.5 n.903 ex 523/b e F.5 n.651 ex 651/a) ha costituito servitù di

passaggio in ampio modo pedonale e carraio a favore del presente immobile attraverso il portone esistente sulla via Colombario e indi sullo stradello privato esistente in luogo onde accedere esclusivamente alla via Colombaro

c) a spese comuni entro anni uno verranno chiuse tutte le aperture esistenti sui muri divisorii e verrà sopraelevato il muro sul lato ovest del cortile e del mappale 806/a e verrà elevato muro sul lato est del detto mappale il tutto su entrambi i lati fino ad una altezza di mt due di campagna.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/1984 al 11/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SERGIO PINCA DI ASTI	06/01/1984	80755	14022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	26/01/1984	507	424
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento all'atto di vendita con costituzione di servitù Not. Sergio Pinca di Asti del 6/1/84 rep.80755/14022, in cui l'oggetto di vendita è così descritto:

Grazzano Badoglio Piazza dei caduti n.3 corte che viene annessa in piena proprietà al fabbricato della società compratrice di cui alla lettera b del presente atto, insistente su terreno in mappa C.T. F.5 n.521/parte (ora 806/a) di mq 710 e precisamente denunciata come risulta da scheda presentata in Nceu in data 30/12/83 n.22 confinante con il mappale 521 di cui in appresso, col mappale 806/b rimasto ai venditori, col mappale 523/b che andrà alla società acquirente e col mappale 521 parte rimasta ai venditori;

b) Porzione di fabbricato di civile abitazione composto di cantina interrata, 2 camere, 2 camerette, cucina e vano scala, ripostiglio, porticato e androne carraio proprio al piano terra, altrettanto al piano superiore (con una camera soprastante l'androne carraio) e l'intero tetto soprastante alle porzioni sottostanti ma con in più un piccolo vano che si estende sulla cameretta adiacente al portone carraio con sito proprio, il tutto individuato

con bordo rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "a" il tutto sito in Grazzano Badoglio P.za dei Caduti n.3, già censito in Nceu con F.5/a n.521/parte ed ora come da nuova scheda registrata il 30/12/83 n.25/83;

c) appezzamento di terreno nudo sottostante al fabbricato sopra descritto pure sito in P.za dei Caduti n.3 censito al F.5 n.903 (ex 523/b) di mq 910 e F.5 n.651 (ex 651/a) di mq 3050;

E meglio risultante colorato in rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "B".

Convenzioni contenute in atto :

a) I venditori hanno riconosciuto alla società acquirente la piena ed esclusiva disponibilità e proprietà del passo carraio e di tutto il cortile e terreno sopra venduto libero da servitù di ogni generale ed in corpo unico, ad eccezione di eventuali tubazioni per scarichi comunali e acquedotti comunali;

b) La venditrice Luparia Teresa (che vende F.5 n.903 ex 523/b e F.5 n.651 ex 651/a) ha costituito servitù di passaggio in ampio modo pedonale e carraio a favore del presente immobile attraverso il portone esistente sulla via Colombario e indi sullo stradello privato esistente in luogo onde accedere esclusivamente alla via Colombaro

c) a spese comuni entro anni uno verranno chiuse tutte le aperture esistenti sui muri divisorii e verrà sopraelevato il muro sul lato ovest del cortile e del mappale 806/a e verrà elevato muro sul lato est del detto mappale il tutto su entrambi i lati fino ad una altezza di mt due di campagna.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto di costituzione di vincoli legali del Ministero per i beni e le attività culturali**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 07/10/2011

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3552

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **atto di provvedimento dirigenziale per rimessa in pristino dello stato dei luoghi ex art. 160**

D.Lgs 42/2004 Ministero Beni Attività Culturali

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/09/2018

Reg. gen. 4446 - Reg. part. 3572

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 09/09/2024

Reg. gen. 4386 - Reg. part. 3693

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto di costituzione di vincoli legali del Ministero per i beni e le attività culturali**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 07/10/2011

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3552

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **atto di provvedimento dirigenziale per rimessa in pristino dello stato dei luoghi ex art. 160**

D.Lgs 42/2004 Ministero Beni Attività Culturali

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/09/2018

Reg. gen. 4446 - Reg. part. 3572

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/04/2025

Reg. gen. 2023 - Reg. part. 1667

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/04/2025

Reg. gen. 2023 - Reg. part. 1667

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/04/2025

Reg. gen. 2023 - Reg. part. 1667

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1**

Il fabbricato si trova nel P.R.G. (variante) vigente nel Comune di Grazzano Badoglio in "Area A" denominata "Area residenziale di recupero del vecchio nucleo - centro storico" regolamentato dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione in classe geomorfologica IIb.

Area "A" - Area residenziale di recupero del vecchio nucleo (Centro Storico)

Il P.R.G. individua l'area "A" all'interno della quale stabilisce le norme rivolte alla conservazione, al risanamento ed alla migliore

utilizzo del patrimonio edilizio ivi esistenti, avendo per obiettivo soprattutto la salvaguardia e la valorizzazione dei valori

ambientali e sociali e, in particolare, il miglioramento delle condizioni igieniche e abitative.

L'intera area del vecchio nucleo o centro storico, deve essere considerata zona di recupero.

Vincoli insistenti sull'immobile Fg. 5 mappali nr.521 sub.1:

- Fascia di rispetto L. 431/85 e D.M. 01/08/85

- Area BUFFER ZONE 6 UNESCO "Il Monferrato degli Infernot"



- palazzo soggetto a vincolo paesaggistico e al parere della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte;
- immobile denominato "palazzo Cotti" vincolato a favore del Ministero per i beni e le attività culturali in quanto di particolare interesse e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto legislativo 42/2004;

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Grazzano Badoglio in data 13.05.2025, ed è stato rilasciato in data 11.06.2025 al prot. 2529/2025. Il Piano Regolatore vigente certifica che il mappale 1012 del fg.5 stesso comune si trova in "Area residenziale di recupero del vecchio nucleo "A" - centro storico, avente zona geomorfologica in classe IIa, ovvero Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio .

Area "A" - Area residenziale di recupero del vecchio nucleo (Centro Storico)

Il P.R.G. individua l'area "A" all'interno della quale stabilisce le norme rivolte alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ivi esistenti, avendo per obiettivo soprattutto la salvaguardia e la valorizzazione dei valori ambientali e sociali e, in particolare, il miglioramento delle condizioni igieniche e abitative.

L'intera area del vecchio nucleo o centro storico, deve essere considerata zona di recupero.

Vincoli insistenti sull'immobile Fig. 5 mappale nr.1012:

- Fascia di rispetto L. 431/85 e D.M. 01/08/85;
- Area BUFFER ZONE 6 UNESCO "Il Monferrato degli Infernot";
- corte annessa al "palazzo Cotti" vincolato a favore del Ministero per i beni e le attività culturali in quanto di particolare interesse e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto legislativo 42/2004;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Grazzano Badoglio in data 13.05.2025, ed è stato rilasciato in data 11.06.2025 al prot. 2529/2025. Il Piano Regolatore vigente certifica che il mappale 903 del fg.5 stesso comune si trova in "Area agricola E", avente zona geomorfologica in classe IIa e III, ovvero Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio e Porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Zona Agricola

Sono comprese nella Zona "E" - Agricola in cui sono ammesse residenze rurali e attrezzature per l'attività agricola da rilasciare ai soggetti e con le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

E' ammesso l'accorpamento della volumetria per la realizzazione delle residenze rurali a condizione che l'edificio per residenza non superi i 1500 mc.

Tutte le altre autorizzazioni previste dall'art. 25 L.R. 56/1977 e s.m.i. sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia diritto. Le nuove autorizzazioni sono subordinate ad atto di impegno registrato e trascritto sui pubblici registri della proprietà immobiliare che, oltre ai vincoli di cui al succitato art. 25 preveda ulteriori sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Vincoli insistenti sull'immobile Fg. 5 mappale nr.903:
- Fascia di rispetto L. 431/85 e D.M. 01/08/85
- Area BUFFER ZONE 6 UNESCO "Il Monferrato degli Infernot"

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Grazzano Badoglio in data 13.05.2025, ed è stato rilasciato in data 11.06.2025 al prot. 2529/2025. Il Piano Regolatore vigente certifica che il mappale 651 del fg.5 stesso comune si trova in parte in "Area agricola E" ed in parte in "Area di nuovo impianto residenziale C3", avente zona geomorfologica in classe IIa - III - IIIa2, ovvero Aree a morfologia collinare e aree con forme di pendio, Porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente e Area instabile - frana quiescente;

Zona Agricola:

Sono comprese nella Zona "E" - Agricola in cui sono ammesse residenze rurali e attrezzature per l'attività agricola da rilasciare ai soggetti e con le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

E' ammesso l'accorpamento della volumetria per la realizzazione delle residenze rurali a condizione che l'edificio per residenza non superi i 1500 mc.

Tutte le altre autorizzazioni previste dall'art. 25 L.R. 56/1977 e s.m.i. sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia diritto. Le nuove autorizzazioni sono subordinate ad atto di impegno registrato e trascritto sui pubblici registri della proprietà immobiliare che, oltre ai vincoli di cui al succitato art. 25 preveda ulteriori sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Aree di nuovo impianto residenziale "C1", "C2" e "C3":

L'attuazione di nuovi insediamenti è subordinata alla formazione di piano esecutivo a tutta la zona (P.P. e P.E.C.)

Vincoli insistenti sull'immobile Fg. 5 mappale nr.651:
- Fascia di rispetto L. 431/85 e D.M. 01/08/85;
- Area BUFFER ZONE 6 UNESCO "Il Monferrato degli Infernot";

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

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

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Grazzano Badoglio inerenti

all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Autorizzazione Edilizia prot. n.1098 del 29.06.1984 per lavori di ordinaria amministrazione per il ripristino delle parti deteriorate e guaste quali intonaci delle camere e dei porticati, revisione del tetto con eventuali sostituzioni di tegole e travi, riordino del cantinato con asporto del materiale di ingombro, sostituzione dei

pavimenti, rifacimento di impianti di riscaldamento, elettrico, idricosanitario ed altri lavori occorrenti e necessari;

2. Denuncia di Inizio Attività prot. n.1645 del 23.06.2010 consistente in messa in sicurezza del fabbricato mediante la rimozione degli abbaini e delle canne fumo pericolanti;

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile ad uso abitativo, non sono stati reperiti all'interno dei titoli abilitativi o presso il SUE di Grazzano Badoglio.

Dal confronto tra la tavola di progetto allegata alla DIA prot. n.1645 del 23.06.2010 e lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità ovvero esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati agli atti autorizzativi ed eccezione della scala di collegamento tra il piano terreno e il piano cantinato per errata rappresentazione grafica.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile pignorato, trattandosi di cortile annesso al fabbricato principale (mapp.521 sub.1) ora divenuto area urbana, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T

L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI,
PIANO T**

L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA
CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI
N.3, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono nè dotazioni condominiali e tantomeno vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI,
PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono nè dotazioni condominiali e tantomeno vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGLIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI,
PIANO T**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono nè dotazioni condominiali e tantomeno vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio e dei terreni, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, dei beni comuni e delle ubicazione, il CTU predispone un unico lotto di vendita i cui dati catastali sono:

LOTTO UNICO:

Comune di Grazzano Badoglio, Piazzetta dei Caduti n.3

C.F.- Fg.5, particella 521, sub.1, cat. A/4, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita €.456,81, piano INT-SOTT-T-1;

C.F.- Fg.5, particella 1012, sub.3, cat. F/1, Consistenza 710 mq, piano T;

C.T.- Fg.5, particella 651, qualità Vigneto, classe 1, sup. 3.050 mq., R.D. €.29,93, R.A. €.25,99;

C.T.- Fg.5, particella 903, qualità Vigneto, classe 1, sup. 910 mq., R.D. €.8,93, R.A. €.7,75;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1

PALAZZO FG.5 MAPPALE 521 SUB.1: Trattasi di palazzo storico settecentesco, denominato Palazzo Cotti, libero da due lati, avente una pianta rettangolare, costituita da una successione di camere in linea, interrotte unicamente dal corpo scala che distribuisce verticalmente i vari livelli dell'edificio. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra: un piano terreno e un piano primo, cui si aggiungono un piano cantinato e un sottotetto. Le stanze, in successione passante, sono disimpegnate da una loggia che corre lungo la facciata rivolta verso il giardino. La loggia è composta da una serie di arcate voltate a vela in mattoni a vista, arricchite da ringhiere in ghisa lavorata. Al piano primo, gli ambienti ricevono luce sia dalla loggia verso il giardino sia dalle finestre che si affacciano sulla piazzetta dei Caduti. Il piano terreno, invece, gode esclusivamente dell'affaccio verso il giardino retrostante (fg.5 mapp.1012 sub.3). E' situato in zona centrale all'abitato del Comune di Grazzano Badoglio, in pieno centro storico. Si rileva che il bene è dotato di un unico ingresso carraio direttamente dalla piazza, tramite antico portone in legno, senza indicazione di numero civico, anche se catastalmente viene indicato il numero 3. Il fabbricato risulta disabitato da oltre 30/40 anni. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Grazzano Badoglio è un comune italiano della Provincia di Asti della Regione Piemonte. Si estende su 10,02² e conta 545 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (ISTAT-2025). E' posizionata ad un'altitudine di 299 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Grazzano Badoglio è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Grazzano Badoglio è situato a circa 23 km da Asti (AT) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali, dista circa 27 km da Casale Monferrato (AL) e circa 33 km da Alessandria. Nel Comune di Grazzano Badoglio sono presenti dei principali servizi per la collettività tra i quali troviamo uffici postali, studi medici, chiesa parrocchiale, bar e ristoranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 521, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 521, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 315.330,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it". Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T FG.5 MAPPALE 1012 SUB.3: Trattasi di cortile del fabbricato abitativo identificato al fg.5 mapp.521 sub.1, a giacitura semi-piana, in stato di abbandono attualmente ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, senza escludere la presenza di piante pregiate, destinato catastalmente a Ente Urbano di mq. 710.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 1012, Sub. 3, Categoria F1 al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 1012, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.100,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T FG.5 MAPPALE 903: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, in stato di abbandono ricoperta da vegetazione per la maggior parte ad alto fusto a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 903, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.820,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T
FG.5 MAPPALE 651: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, in stato di abbandono ricoperta da vegetazione per la maggior parte ad alto fusto a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 651, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzo storico Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1	685,50 mq	460,00 €/mq	€ 315.330,00	100,00%	€ 315.330,00
Bene N° 2 - Area urbana Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T	710,00 mq	10,00 €/mq	€ 7.100,00	100,00%	€ 7.100,00
Bene N° 3 - Terreno Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	910,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.820,00	100,00%	€ 1.820,00
Bene N° 4 - Terreno Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T	3050,00 mq	2,00 €/mq	€ 6.100,00	100,00%	€ 6.100,00
Valore di stima:					€ 330.350,00

Valore di stima: € 330.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cambio di colture (mod.26)	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1250,00	€
Redazione di Attestato di Prestazione Energetica	500,00	€

Valore finale di stima: € 311.832,50

Esecuzione Immobiliare n.149/2024 R.G.E. a cui è riunita la procedura R.G.E. n. 42/2025.

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.

Casale Monferrato, li 18/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico - mapp.1012 (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco immobili ed elenco subalterni (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali accesso immobili
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tavola grafica di rilievo - stato attuale (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavola grafica difformità catastali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1

PALAZZO FG.5 MAPPALE 521 SUB.1: Trattasi di palazzo storico settecentesco, denominato Palazzo Cotti, libero da due lati, avente una pianta rettangolare, costituita da una successione di camere in linea, interrotte unicamente dal corpo scala che distribuisce verticalmente i vari livelli dell'edificio. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra: un piano terreno e un piano primo, cui si aggiungono un piano cantinato e un sottotetto. Le stanze, in successione passante, sono disimpegnate da una loggia che corre lungo la facciata rivolta verso il giardino. La loggia è composta da una serie di arcate voltate a vela in mattoni a vista, arricchite da ringhiere in ghisa lavorata. Al piano primo, gli ambienti ricevono luce sia dalla loggia verso il giardino sia dalle finestre che si affacciano sulla piazzetta dei Caduti. Il piano terreno, invece, gode esclusivamente dell'affaccio verso il giardino retrostante (fg.5 mapp.1012 sub.3). E' situato in zona centrale all'abitato del Comune di Grazzano Badoglio, in pieno centro storico. Si rileva che il bene è dotato di un unico ingresso carraio direttamente dalla piazza, tramite antico portone in legno, senza indicazione di numero civico, anche se catastalmente viene indicato il numero 3. Il fabbricato risulta disabitato da oltre 30/40 anni. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Grazzano Badoglio è un comune italiano della Provincia di Asti della Regione Piemonte. Si estende su 10,02² e conta 545 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (ISTAT-2025). E' posizionata ad un'altitudine di 299 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Grazzano Badoglio è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Grazzano Badoglio è situato a circa 23 km da Asti (AT) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali, dista circa 27 km da Casale Monferrato (AL) e circa 33 km da Alessandria. Nel Comune di Grazzano Badoglio sono presenti dei principali servizi per la collettività tra i quali troviamo uffici postali, studi medici, chiesa parrocchiale, bar e ristoranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 521, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 521, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G. (variante) vigente nel Comune di Grazzano Badoglio in "Area A" denominata "Area residenziale di recupero del vecchio nucleo - centro storico" regolamentato dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione in classe geomorfologica IIb. Area "A" - Area residenziale di recupero del vecchio nucleo (Centro Storico) Il P.R.G. individua l'area "A" all'interno della quale stabilisce le norme rivolte alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ivi esistenti, avendo per obiettivo soprattutto la salvaguardia e la valorizzazione dei valori ambientali e sociali e, in particolare, il miglioramento delle condizioni igieniche e abitative. L'intera area del vecchio nucleo o centro storico, deve essere considerata zona di recupero. Vincoli insistenti sull'immobile Fg. 5 mappali nr.521 sub.1: - Fascia di rispetto L. 431/85 e D.M. 01/08/85 - Area BUFFER ZONE 6 UNESCO "Il Monferrato degli Infernot" - palazzo soggetto a vincolo paesaggistico e al parere della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte; - immobile denominato "palazzo Cotti" vincolato a favore del Ministero per i beni e le attività culturali in quanto di particolare interesse e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto legislativo 42/2004;

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T FG.5 MAPPALE 1012 SUB.3: Trattasi di cortile del fabbricato abitativo identificato al fg.5 mapp.521 sub.1, a giacitura semi-piana, in stato di abbandono attualmente ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, senza escludere la presenza di piante pregiate, destinato catastalmente a

Ente Urbano di mq. 710.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1012, Sub. 3, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1012, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Grazzano Badoglio in data 13.05.2025, ed è stato rilasciato in data 11.06.2025 al prot. 2529/2025. Il Piano Regolatore vigente certifica che il mappale 1012 del fg.5 stesso comune si trova in "Area residenziale di recupero del vecchio nucleo "A" - centro storico, avente zona geomorfologica in classe IIa, ovvero Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio . Area "A" - Area residenziale di recupero del vecchio nucleo (Centro Storico) Il P.R.G. individua l'area "A" all'interno della quale stabilisce le norme rivolte alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ivi esistenti, avendo per obiettivo soprattutto la salvaguardia e la valorizzazione dei valori ambientali e sociali e, in particolare, il miglioramento delle condizioni igieniche e abitative. L'intera area del vecchio nucleo o centro storico, deve essere considerata zona di recupero. Vincoli insistenti sull'immobile Fg. 5 mappale nr.1012: - Fascia di rispetto L. 431/85 e D.M. 01/08/85; - Area BUFFER ZONE 6 UNESCO "Il Monferrato degli Infernot"; - corte annessa al "palazzo Cotti" vincolato a favore del Ministero per i beni e le attività culturali in quanto di particolare interesse e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto legislativo 42/2004;

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T
FG.5 MAPPALE 903: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, in stato di abbandono ricoperta da vegetazione per la maggior parte ad alto fusto a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 903, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Grazzano Badoglio in data 13.05.2025, ed è stato rilasciato in data 11.06.2025 al prot. 2529/2025. Il Piano Regolatore vigente certifica che il mappale 903 del fg.5 stesso comune si trova in "Area agricola E", avente zona geomorfologica in classe IIa e III, ovvero Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio e Porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Zona Agricola Sono comprese nella Zona "E" - Agricola in cui sono ammesse residenze rurali e attrezzature per l'attività agricola da rilasciare ai soggetti e con le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; E' ammesso l'accorpamento della volumetria per la realizzazione delle residenze rurali a condizione che l'edificio per residenza non superi i 1500 mc. Tutte le altre autorizzazioni previste dall'art. 25 L.R. 56/1977 e s.m.i. sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia diritto. Le nuove autorizzazioni sono subordinate ad atto di impegno registrato e trascritto sui pubblici registri della proprietà immobiliare che, oltre ai vincoli di cui al succitato art. 25 preveda ulteriori sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. Vincoli insistenti sull'immobile Fg. 5 mappale nr.903: - Fascia di rispetto L. 431/85 e D.M. 01/08/85 - Area BUFFER ZONE 6 UNESCO "Il Monferrato degli Infernot"

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T
FG.5 MAPPALE 651: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, in stato di abbandono ricoperta da vegetazione per la maggior parte ad alto fusto a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 651, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Grazzano Badoglio in data 13.05.2025, ed è stato rilasciato in data 11.06.2025 al prot. 2529/2025. Il Piano Regolatore vigente certifica che il mappale 651 del fg.5 stesso comune si trova in parte in "Area

agricola E" ed in parte in "Area di nuovo impianto residenziale C3", avente zona geomorfologica in classe IIa - III - IIIa2, ovvero Aree a morfologia collinare e aree con forme di pendio, Porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente e Area instabile - frana quiescente; Zona Agricola: Sono comprese nella Zona "E" - Agricola in cui sono ammesse residenze rurali e attrezzature per l'attività agricola da rilasciare ai soggetti e con le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; E' ammesso l'accorpamento della volumetria per la realizzazione delle residenze rurali a condizione che l'edificio per residenza non superi i 1500 mc. Tutte le altre autorizzazioni previste dall'art. 25 L.R. 56/1977 e s.m.i. sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia diritto. Le nuove autorizzazioni sono subordinate ad atto di impegno registrato e trascritto sui pubblici registri della proprietà immobiliare che, oltre ai vincoli di cui al succitato art. 25 preveda ulteriori sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. Aree di nuovo impianto residenziale "C1", "C2" e "C3": L'attuazione di nuovi insediamenti è subordinata alla formazione di piano esecutivo a tutta la zona (P.P. e P.E.C.) Vincoli insistenti sull'immobile Fig. 5 mappale nr.651: - Fascia di rispetto L. 431/85 e D.M. 01/08/85; - Area BUFFER ZONE 6 UNESCO "Il Monferrato degli Infernot";

Prezzo base d'asta: € 311.832,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 311.832,50

Bene N° 1 - Palazzo storico			
Ubicazione:	Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano INT-SOTT-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palazzo storico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 521, Sub. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 521, Qualità ENTE URBANO	Superficie	685,50 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile pignorato si trova in uno stato di manutenzione e conservazione di degrado con diffusi fenomeni di umidità e muffe causati principalmente da umidità di risalita e da infiltrazioni d'acqua che pervenivano dal tetto di copertura. Nell'anno 2019, è stato completamente rifatto tutto il manto di copertura con fornitura e posa di nuove lastre in lamiera grecata e nuove lattenorie quali faldali e canali di gronda, a seguito di segnalazioni e sopralluogo dei Vigili del Fuoco che avevano certificato non sicuro (per l'incolumità pubblica) il passaggio accanto all'edificio per il rischio di crolli di porzioni della vecchia copertura in coppi del palazzo. L'intero complesso, ormai disabitato da quasi 50 anni, necessiterebbe di un intervento conservativo mirato alla salvaguardia degli arredi fissi originali, che ancora connotano gli ambienti interni fin dalla costruzione del palazzo. Il palazzo è così composto da: al piano interrato: ampia cantina con la presenza di infernot; al piano terreno: cucina, n.4 camere, n.2 disimpegni, bagno e vano scala di accesso al piano superiore e al piano inferiore, androne carraio e porticato; al piano primo: n.7 camere e servizio igienico, vano scala di accesso al piano sottotetto e loggiato; al piano sottotetto: n.4 ampi locali sottotetto. Le camere del piano primo godono di un'illuminazione naturale bilaterale: da un lato si affacciano sulla loggia verso il giardino, dall'altro su piazza dei caduti. Il piano terreno, invece, dispone esclusivamente di aperture verso il cortile (ora mappale 1012 sub.3). I pavimenti sono in cotto naturale locale, di formato quadrato, ad eccezione di tre ambienti al piano terreno che presentano pavimentazione in graniglia di marmo. Le volte e le pareti risultano intonacate e tinteggiate e alcune decorate. Le porte interne, tutte originali e uniformi tra loro, sono a doppio battente con cimasa aggettante. Di rilevante valore architettonico è la scala in pietra di Luserna, impreziosita da volte e pareti completamente affrescate con motivi floreali incorniciati. L'impianto elettrico non sottotraccia, ma esterno alla muratura, visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato non funzionante. Il numero dei punti luce presenti è risultato insufficiente rispetto alla volumetria e alla destinazione d'uso degli ambienti. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esclusivamente nei locali abitativi, risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa ma attualmente privo di caldaia e allaccio al gas metano. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici. Le finiture interne sono riconducibili a un livello signorile e risultano eseguite con materiali nobili, coerenti con l'epoca di costruzione dell'immobile, come pavimentazioni in cotto, boiserie, porte originali in legno massello e decori murari. Gli elementi strutturali, architettonici e decorativi si presentano in condizioni manutentive carenti, con evidenti segni di degrado e deterioramento diffuso. L'immobile presenta una struttura planimetrica semplice e squadrata, mentre i prospetti esterni, pur nella loro essenzialità compositiva, restituiscono un'elevata qualità estetica e una significativa rilevanza storico-architettonica. La conformazione tipologica e costruttiva dell'edificio riflette le caratteristiche tipiche dell'edilizia signorile dell'epoca, con criteri costruttivi e stilistici riconducibili alla prima metà del XVIII secolo.</p>		
Descrizione:	<p>PALAZZO FG.5 MAPPALE 521 SUB.1: Trattasi di palazzo storico settecentesco, denominato Palazzo Cotti, libero da due lati, avente una pianta rettangolare, costituita da una successione di camere in linea, interrotte unicamente dal corpo scala che distribuisce verticalmente i vari livelli dell'edificio. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra: un piano terreno e un piano primo, cui si aggiungono un piano cantinato e un sottotetto. Le stanze, in successione passante, sono disimpegnate da una loggia che corre lungo la facciata rivolta verso il giardino. La loggia è composta da una serie di arcate voltate a vela in mattoni a vista, arricchite da ringhiere in ghisa lavorata. Al piano primo, gli ambienti ricevono luce sia dalla loggia verso il giardino sia dalle finestre che si affacciano sulla piazzetta dei Caduti. Il piano terreno, invece, gode esclusivamente dell'affaccio verso il giardino retrostante (fg.5 mapp.1012 sub.3). E' situato in zona centrale all'abitato del Comune di Grazzano Badoglio, in pieno centro storico. Si rileva che il bene è dotato di un unico ingresso carraio direttamente dalla piazza, tramite antico portone in legno, senza indicazione di numero civico, anche se catastalmente viene indicato il numero 3. Il fabbricato risulta disabitato da oltre</p>		

	30/40 anni. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Grazzano Badoglio è un comune italiano della Provincia di Asti della Regione Piemonte. Si estende su 10,02 ² e conta 545 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (ISTAT-2025). E' posizionata ad un'altitudine di 299 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Grazzano Badoglio è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Grazzano Badoglio è situato a circa 23 km da Asti (AT) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali, dista circa 27 km da Casale Monferrato (AL) e circa 33 km da Alessandria. Nel Comune di Grazzano Badoglio sono presenti dei principali servizi per la collettività tra i quali troviamo uffici postali, studi medici, chiesa parrocchiale, bar e ristoranti.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 1012, Sub. 3, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 1012, Qualità ENTE URBANO	Superficie	710,00 mq
Stato conservativo:	L'area urbana si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
Descrizione:	FG.5 MAPPALE 1012 SUB.3: Trattasi di cortile del fabbricato abitativo identificato al fig.5 mapp.521 sub.1, a giacitura semi-piana, in stato di abbandono attualmente ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, senza escludere la presenza di piante pregiate, destinato catastalmente a Ente Urbano di mq. 710.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 903, Qualità Vigneto	Superficie	910,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
Descrizione:	FG.5 MAPPALE 903: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, in stato di abbandono ricoperta da vegetazione per la maggior parte ad alto fusto a crescita spontanea di varietà diverse, destinato		

	catastalmente a vigneto.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Grazzano Badoglio (AT) - PIAZZATTA CADUTI, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 651, Qualità Vigneto	Superficie	3050,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
Descrizione:	FG.5 MAPPALE 651: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, in stato di abbandono ricoperta da vegetazione per la maggior parte ad alto fusto a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastralmente a vigneto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO INT-SOTT-T-1

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 09/09/2024
Reg. gen. 4386 - Reg. part. 3693
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI N.3, PIANO T

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/04/2025
Reg. gen. 2023 - Reg. part. 1667
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/04/2025
Reg. gen. 2023 - Reg. part. 1667
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAZZANO BADOGGIO (AT) - PIAZZATTA CADUTI, PIANO T**Trascrizioni**



• **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/04/2025

Reg. gen. 2023 - Reg. part. 1667

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

