

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giubasso Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	7
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	11
Lotto Unico.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	12
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	14
Titolarità	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	14
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	16
Confini	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	16
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	16

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	17
Consistenza	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	17
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	19
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	22
Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	23
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	25
Precisazioni	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	26
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	27

Patti.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	28
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	28
Stato conservativo	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	29
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	29
Parti Comuni.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	29
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	30
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	31
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	32
Stato di occupazione	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	32
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	33
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	33
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	38
Formalità pregiudizievoli	40
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	40
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	43
Normativa urbanistica	44
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	44

Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	45
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	45
Regolarità edilizia	45
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	46
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	50
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	50
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	50
Stima / Formazione lotti.....	50
Riserve e particolarità da segnalare	54
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto Unico	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.	59
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 258.000,00	59

All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto Geom. Giubasso Massimo, con studio in Via Mazzini, 8 - 15031 - Balzola (AL), email j.basso58@alice.it;j.basso58@libero.it, PEC massimo.giubasso@geopec.it, Tel. 335 5494518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 44°59'59.01"N - 8°25'14.50"E)
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo.

Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato rurale tipico del territorio collinare del Monferrato, realizzato in tre distinte fasi, sito nel Comune di Vignale Monferrato (AL), in posizione panoramica con buona esposizione e accessibilità tramite viabilità comunale.

Tipologia edilizia.

Trattasi di edificio a residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a locale cantinato interrato, con annesso cortile-giardino pertinenziale.

Caratteristiche costruttive.

Struttura portante in muratura piena di mattoni e tufo, intonacata in parte e in parte lasciata a vista, in mediocre stato di conservazione.

Solai in parte in legno con travatura a vista e sovrastante pianellato in cotto o mattoni pieni ed in parte in muratura con struttura a volta.

Copertura a falde con struttura lignea e manto in coppi di laterizio, priva di linea vita o dispositivi anticaduta permanenti.

Infissi originali in legno con vetro semplice.

Pavimentazioni interne in parte in cotto e graniglia, con presenza di elementi originari d'epoca ed in parte in legno.

Pertinenze.

Cortile interno esclusivo in terra battuta.

Terreno agricolo annesso, coltivato a vigneto e prato.

Stato di conservazione.

L'immobile si presenta in stato conservativo mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Vincoli e tipicità

L'immobile ricade in zona agricola del PRGC vigente, con eventuale vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004) vista la localizzazione collinare e l'appartenenza al sito UNESCO "Paesaggi Vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato".

Presenza di elementi architettonici tipici della tradizione monferrina, con valore storico-culturale da valorizzare in fase di recupero.

Nelle immediate vicinanze

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandra Rinetti

Vignale Monferrato è un affascinante paese situato in Piemonte, nella provincia di Alessandria, immerso nelle colline del Monferrato, una zona rinomata per i suoi paesaggi vitivinicoli e il patrimonio culturale. È un piccolo borgo con una forte identità storica e un'atmosfera tranquilla e suggestiva.

Posizione.

Vignale Monferrato si trova in una posizione panoramica sulle colline del Basso Monferrato. Da qui si possono ammirare viste mozzafiato sui vigneti, che cambiano colore con le stagioni, e sulle Alpi nelle giornate più limpide.

Vino e Tradizioni.

La zona è famosa per la produzione di vino, in particolare Barbera e Grignolino. Il paesaggio è punteggiato da vigneti e cantine, molte delle quali offrono degustazioni e visite guidate. La viticoltura è parte integrante della vita locale, sia economicamente che culturalmente.

Patrimonio storico e artistico

Il centro storico conserva l'impianto medievale con vicoli stretti, case in pietra e scorci pittoreschi. Di particolare rilievo:

Il Castello di Vignale: oggi proprietà privata, domina il paese dall'alto.

La Chiesa di San Bartolomeo: con la sua facciata barocca e interni eleganti.

Antiche cantine e palazzi nobiliari, testimonianza della ricchezza agricola e nobiliare del passato.

Cultura ed Eventi.

Vignale è noto anche per il suo impegno culturale. Ogni estate ospita il "Vignale Monferrato Festival", una rassegna di danza, teatro e musica contemporanea di respiro internazionale, che attira visitatori da tutta Italia.

Esperienze.

È un luogo perfetto per chi cerca tranquillità, passeggiate tra le colline, escursioni in bici o semplicemente una pausa immersa nella natura e nel buon cibo. I ristoranti e agriturismi della zona offrono piatti tipici della cucina piemontese come agnolotti, carne cruda all'albese e tartufi in stagione.

Popolazione.

Il paese ha qualche centinaio di abitanti (circa 1.000), e conserva un forte senso di comunità. La vita scorre

lenta e scandita dai ritmi della natura e delle stagioni.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo.

L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale.

Superficie:

La superficie complessiva del vigneto è di circa 5.615,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo.

Altitudine ed esposizione:

Il vigneto si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare.

Stato colturale:

L'impianto si presenta in modesto stato di manutenzione.

Servitù e vincoli:

Una strada sterrata interpodereale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandra Rinetti

Vignale Monferrato è un affascinante paese situato in Piemonte, nella provincia di Alessandria, immerso nelle colline del Monferrato, una zona rinomata per i suoi paesaggi vitivinicoli e il patrimonio culturale. È un piccolo borgo con una forte identità storica e un'atmosfera tranquilla e suggestiva.

Posizione.

Vignale Monferrato si trova in una posizione panoramica sulle colline del Basso Monferrato. Da qui si possono ammirare viste mozzafiato sui vigneti, che cambiano colore con le stagioni, e sulle Alpi nelle giornate più limpide.

Vino e Tradizioni.

La zona è famosa per la produzione di vino, in particolare Barbera e Grignolino. Il paesaggio è punteggiato da vigneti e cantine, molte delle quali offrono degustazioni e visite guidate. La viticoltura è parte integrante della vita locale, sia economicamente che culturalmente.

Patrimonio storico e artistico

Il centro storico conserva l'impianto medievale con vicoli stretti, case in pietra e scorci pittoreschi. Di particolare rilievo:

Il Castello di Vignale: oggi proprietà privata, domina il paese dall'alto.

La Chiesa di San Bartolomeo: con la sua facciata barocca e interni eleganti.

Antiche cantine e palazzi nobiliari, testimonianza della ricchezza agricola e nobile del passato.

Cultura ed Eventi.

Vignale è noto anche per il suo impegno culturale. Ogni estate ospita il "Vignale Monferrato Festival", una rassegna di danza, teatro e musica contemporanea di respiro internazionale, che attira visitatori da tutta Italia. Esperienze.

È un luogo perfetto per chi cerca tranquillità, passeggiate tra le colline, escursioni in bici o semplicemente una pausa immersa nella natura e nel buon cibo. I ristoranti e agriturismi della zona offrono piatti tipici della cucina piemontese come agnolotti, carne cruda all'albese e tartufi in stagione.

Popolazione.

Il paese ha qualche centinaio di abitanti (circa 1.000), e conserva un forte senso di comunità. La vita scorre lenta e scandita dai ritmi della natura e delle stagioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo.

L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale.

Superficie:

La superficie complessiva del prato è di circa 2.829,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo.

Altitudine ed esposizione:

Il prato si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare.

Servitù e vincoli:

Una strada sterrata interpodereale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandra Rinetti

Vignale Monferrato è un affascinante paese situato in Piemonte, nella provincia di Alessandria, immerso nelle colline del Monferrato, una zona rinomata per i suoi paesaggi vitivinicoli e il patrimonio culturale. È un piccolo borgo con una forte identità storica e un'atmosfera tranquilla e suggestiva.

Posizione.

Vignale Monferrato si trova in una posizione panoramica sulle colline del Basso Monferrato. Da qui si possono ammirare viste mozzafiato sui vigneti, che cambiano colore con le stagioni, e sulle Alpi nelle giornate più limpide.

Vino e Tradizioni.

La zona è famosa per la produzione di vino, in particolare Barbera e Grignolino. Il paesaggio è punteggiato da vigneti e cantine, molte delle quali offrono degustazioni e visite guidate. La viticoltura è parte integrante della

vita locale, sia economicamente che culturalmente.

Patrimonio storico e artistico

Il centro storico conserva l'impianto medievale con vicoli stretti, case in pietra e scorci pittoreschi. Di particolare rilievo:

Il Castello di Vignale: oggi proprietà privata, domina il paese dall'alto.

La Chiesa di San Bartolomeo: con la sua facciata barocca e interni eleganti.

Antiche cantine e palazzi nobiliari, testimonianza della ricchezza agricola e nobile del passato.

Cultura ed Eventi.

Vignale è noto anche per il suo impegno culturale. Ogni estate ospita il "Vignale Monferrato Festival", una rassegna di danza, teatro e musica contemporanea di respiro internazionale, che attira visitatori da tutta Italia.

Esperienze.

È un luogo perfetto per chi cerca tranquillità, passeggiate tra le colline, escursioni in bici o semplicemente una pausa immersa nella natura e nel buon cibo. I ristoranti e agriturismi della zona offrono piatti tipici della cucina piemontese come agnolotti, carne cruda all'albese e tartufi in stagione.

Popolazione.

Il paese ha qualche centinaio di abitanti (circa 1.000), e conserva un forte senso di comunità. La vita scorre lenta e scandita dai ritmi della natura e delle stagioni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo.

L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale.

Superficie:

La superficie complessiva del prato è di circa 2.829,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo.

Altitudine ed esposizione:

Il prato si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare.

Servitù e vincoli:

Una strada sterrata interpodereale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandra Rinetti

Vignale Monferrato è un affascinante paese situato in Piemonte, nella provincia di Alessandria, immerso nelle colline del Monferrato, una zona rinomata per i suoi paesaggi vitivinicoli e il patrimonio culturale. È un piccolo borgo con una forte identità storica e un'atmosfera tranquilla e suggestiva.

Posizione.

Vignale Monferrato si trova in una posizione panoramica sulle colline del Basso Monferrato. Da qui si possono ammirare viste mozzafiato sui vigneti, che cambiano colore con le stagioni, e sulle Alpi nelle giornate più limpide.

Vino e Tradizioni.

La zona è famosa per la produzione di vino, in particolare Barbera e Grignolino. Il paesaggio è punteggiato da vigneti e cantine, molte delle quali offrono degustazioni e visite guidate. La viticoltura è parte integrante della vita locale, sia economicamente che culturalmente.

Patrimonio storico e artistico

Il centro storico conserva l'impianto medievale con vicoli stretti, case in pietra e scorci pittoreschi. Di particolare rilievo:

Il Castello di Vignale: oggi proprietà privata, domina il paese dall'alto.

La Chiesa di San Bartolomeo: con la sua facciata barocca e interni eleganti.

Antiche cantine e palazzi nobiliari, testimonianza della ricchezza agricola e nobiliare del passato.

Cultura ed Eventi.

Vignale è noto anche per il suo impegno culturale. Ogni estate ospita il "Vignale Monferrato Festival", una rassegna di danza, teatro e musica contemporanea di respiro internazionale, che attira visitatori da tutta Italia.

Esperienze.

È un luogo perfetto per chi cerca tranquillità, passeggiate tra le colline, escursioni in bici o semplicemente una pausa immersa nella natura e nel buon cibo. I ristoranti e agriturismi della zona offrono piatti tipici della cucina piemontese come agnolotti, carne cruda all'albese e tartufi in stagione.

Popolazione.

Il paese ha qualche centinaio di abitanti (circa 1.000), e conserva un forte senso di comunità. La vita scorre lenta e scandita dai ritmi della natura e delle stagioni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si attesta che la documentazione richiesta risulta incompleta. In particolare, sono stati depositati:

Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
Titolo esecutivo e precetto;
Certificato di destinazione urbanistica;
Visure catastali e planimetrie aggiornate;
Titolo di provenienza dell'immobile;
Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Pertanto, la documentazione prodotta risulta idonea ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si attesta che la documentazione richiesta risulta incompleta. In particolare, sono stati depositati:

Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
Titolo esecutivo e precetto;
Certificato di destinazione urbanistica;
Visure catastali e planimetrie aggiornate;
Titolo di provenienza dell'immobile;
Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Pertanto, la documentazione prodotta risulta idonea ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si attesta che la documentazione richiesta risulta incompleta. In particolare, sono stati depositati:

Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
Titolo esecutivo e precetto;
Certificato di destinazione urbanistica;
Visure catastali e planimetrie aggiornate;
Titolo di provenienza dell'immobile;
Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Risulta mancante l'Atto Notarile Pubblico - Ipoteca volontaria - Concessione di Mutuo Fondiario - Notaio Massimo Cagnacci - registrato a Casale Monferrato (AL) in data 02 luglio 2010 - Registro Generale 22547 - Registro Particolare 8557.

Pertanto, la documentazione prodotta risulta idonea ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si attesta che la documentazione richiesta risulta incompleta. In particolare, sono stati depositati:

Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;

Titolo esecutivo e precetto;

Certificato di destinazione urbanistica;

Visure catastali e planimetrie aggiornate;

Titolo di provenienza dell'immobile;

Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Risulta mancante l'Atto Notarile Pubblico - Ipoteca volontaria - Concessione di Mutuo Fondiario - Notaio Massimo Cagnacci - registrato a Casale Monferrato (AL) in data 02 luglio 2010 - Registro Generale 22547 - Registro Particolare 8557.

Pertanto, la documentazione prodotta risulta idonea ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Il fabbricato residenziale foglio 20 particella 3 subalterno 8 e subalterno 5.

a NORD: particella 362;

a EST: particelle 362 e 363;

a SUD: particelle 363 e 366;

a OVEST: Strada Comunale - Via Cà Chiesa di San Lorenzo.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il lotto di terreno foglio 20 particella 294.

a NORD: altro foglio di mappa - Strada Provinciale 72;

a EST: particella 360;

a SUD: particella 362;

a OVEST: Strada Comunale - Via Cà Chiesa di San Lorenzo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il lotto di terreno foglio 20 particella 362.
a NORD: particella 294;
a EST: particella 360;
a SUD: particelle 363 e 3;
a OVEST: Strada Comunale - Via Cà Chiesa di San Lorenzo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il lotto di terreno foglio 20 particella 365.
a NORD: particella 20;
a EST: particella 360;
a SUD: particelle 55, 53, 52, 331, 332, 309 e 21 (Cascina San Lorenzo);
a OVEST: particelle 53, 52, 331, 332, 309 e 21 (Cascina San Lorenzo), Strada Comunale - Via Cà Chiesa di San Lorenzo;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	193,00 mq	212,00 mq	1	212,00 mq	3,00 m	TERRA
Abitazione	174,00 mq	193,00 mq	1	193,00 mq	3,00 m	PRIMO
Abitazione	49,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,80 m	SECONDO
Soppalco praticabile	51,00 mq	59,00 mq	0,25	14,75 mq	1,50 m	TERZO
Cantina	83,00 mq	96,00 mq	0,40	38,40 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Balcone scoperto	1,60 mq	1,60 mq	0,50	0,80 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	2,70 mq	2,70 mq	0,50	1,35 mq	0,00 m	PRIMO
Terrazza	49,00 mq	49,00 mq	0,50	24,50 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				541,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				541,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il BENE 1 è costituito dalla particella 3 subalterno 5 e subalterno 8.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da un fabbricato ad uso abitativo, della superficie commerciale di circa 540,00 m², e da terreni agricoli per una superficie complessiva pari a 17.206,00 m² (1,7 ha), in parte coltivati a vigneto e in parte a prato. Il fabbricato si presenta in mediocre/scarsa stato di conservazione, libero da persone. I terreni sono liberi da contratti di affitto.

L'immobile è composto internamente da:

- al piano terra: foglio 20 particella 3 subalterno 8 - ingresso su cortile/giardino, camera, bagno, ripostiglio, altra camera, ripostiglio, locale di sgombero, tinello, altro ingresso su cortile/giardino, soggiorno;
- al piano terra: foglio 20 particella 3 subalterno 5 - garage, ripostiglio e altro ripostiglio;
- al piano primo: foglio 20 particella 3 subalterno 8 - camera, sottotetto, ex fienile, sottotetto, disimpegno, altra camera, altra camera, bagno, balcone, altro balcone;
- al piano secondo: foglio 20 particella 3 subalterno 8 - ripostiglio, camera, altra camera, disimpegno;
- al piano terzo: foglio 20 particella 3 subalterno 8 - sottotetto, altro sottotetto, vuoto su ripostiglio;
- al piano seminterrato: foglio 20 particella 3 subalterno 8 - cantina, altra cantina, infernot.

Superficie utile calpestabile: circa m² 557,00;

Superficie commerciale: circa m² 625,00.

L'unità è dotata di cortile/giardino esclusivo

Le finiture interne sono di tipo economico: pavimentazione in ceramica, gres, graniglia, cotto e parquet, infissi in legno con vetri semplici, impianto di riscaldamento non presente, impianti non presenti.

L'immobile si presenta in stato di manutenzione mediocre/scarsa (da ristrutturare).

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5615,00 mq	5615,00 mq	1	5615,00 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				5615,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5615,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	2829,00 mq	2829,00 mq	1	2829,00 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				2829,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2829,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8762,00 mq	8762,00 mq	1	8762,00 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				8762,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8762,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 24/08/1979 al 06/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 15,5 Superficie catastale 534 mq Rendita € 736,47 Piano S1-T-1-2-3
Dal 24/08/1979 al 03/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 66,93 Piano T
Dal 03/08/2011 al 12/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 66,93 Piano T
Dal 05/12/2013 al 12/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 15,5 Superficie catastale 534 mq Rendita € 736,47 Piano S1-T-2-3-

La particella 3 sub 5 deriva dalla soppressione delle particelle e sub 1 e 2.

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/08/1979 al 02/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70
Dal 20/06/1984 al 24/08/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70
Dal 02/07/2010 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/08/1979 al 02/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70
Dal 20/06/1984 al 24/08/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70
Dal 02/07/2010 al 14/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70
Dal 14/11/2013 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 362 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.28.29 Reddito dominicale € 16,07 Reddito agrario € 13,88

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/08/1979 al 02/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70
Dal 20/06/1984 al 24/08/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70
Dal 02/07/2010 al 14/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.15 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 37,70
Dal 14/11/2013 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 365 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.87.62 Reddito dominicale € 49,78 Reddito agrario € 42,99

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	3	8		A4	3	15,5	534 mq	736,47 €	S1-T-1-2-3	
	20	3	5		C6	1	27	34 mq	66,93 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella 3 sub 5 deriva dalla soppressione/variazione:

Foglio 20 particella 3 sub 1
Foglio 20 particella 3 sub 2

La particella 3 sub 8 deriva dalla soppressione/variazione:

Foglio 20 particella 3 sub 3
Foglio 20 particella 3 sub 7
Foglio 20 particella 3 sub 1
Foglio 20 particella 3 sub 2

A seguito di lavori di ristrutturazione edilizia iniziati e non portati a termine, si rileva una difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e le planimetrie catastali attualmente depositate. Le modifiche parzialmente eseguite hanno alterato la distribuzione interna dei locali, determinando la non corrispondenza tra la rappresentazione grafica catastale e la realtà.

Sarà necessario procedere ad aggiornamento catastale una volta completati gli interventi edilizi, al fine di ripristinare la conformità catastale ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010.

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio

Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, 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
20	294				Vigneto	1	00.56.15 mq	65,25 €	37,7 €	

Corrispondenza catastale

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

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

Nulla da evidenziare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, 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
20	362				Prato	1	00.28.29 mq	16,07 €	13,88 €	

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

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

La particella 362 deriva da varianti/soppressioni dei seguenti immobili:

- Foglio 20 particella 5
- Foglio 20 particella 364
- Foglio 20 particella 363
- Foglio 20 particella 365
- Foglio 20 particella 2

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, 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
20	365				Prato	1	00.87.62 mq	49,78 €	42,99 €	

Corrispondenza catastale

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

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice

fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

La particella 362 deriva da varianti/soppressioni dei seguenti immobili:

Foglio 20 particella 362

Foglio 20 particella 5

Foglio 20 particella 364

Foglio 20 particella 363

Foglio 20 particella 2

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

La presente relazione di stima è stata redatta su incarico del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli (VC), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 173 R.G.E., e ha lo scopo di fornire una valutazione tecnico-economica dell'immobile pignorato, finalizzata alla determinazione del suo presumibile valore di mercato in vista della vendita giudiziaria.

Le valutazioni contenute nella presente perizia sono state effettuate sulla base della documentazione disponibile agli atti e delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 6 febbraio 2025. Si precisa inoltre quanto segue:

l'accesso all'immobile è avvenuto con la collaborazione del custode giudiziario, e l'eventuale presenza di vincoli, servitù o difformità non rilevabili visivamente o non risultanti dalla documentazione esaminata non può essere esclusa;

il valore di stima è stato determinato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica o catastale;

si è tenuto conto dell'eventuale occupazione dell'immobile da parte del debitore o di terzi, e dell'incidenza della stessa sul valore di mercato, come previsto dalle norme vigenti;

eventuali difformità o irregolarità emerse sono dettagliate nel corpo della relazione, con indicazione degli eventuali costi presunti per la sanatoria, ove possibile.

La presente relazione è redatta con criteri di imparzialità, obiettività e indipendenza, e si pone al servizio dell'Autorità Giudiziaria per gli usi consentiti dalla Legge.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

La presente relazione di stima è stata redatta su incarico del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli (VC), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 173 R.G.E., e ha lo scopo di fornire una valutazione tecnico-economica dell'immobile pignorato, finalizzata alla determinazione del suo presumibile valore di

mercato in vista della vendita giudiziaria.

Le valutazioni contenute nella presente perizia sono state effettuate sulla base della documentazione disponibile agli atti e delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 6 febbraio 2025. Si precisa inoltre quanto segue:

l'accesso all'immobile è avvenuto con la collaborazione del custode giudiziario, e l'eventuale presenza di vincoli, servitù o difformità non rilevabili visivamente o non risultanti dalla documentazione esaminata non può essere esclusa;

il valore di stima è stato determinato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica o catastale;

si è tenuto conto dell'eventuale occupazione dell'immobile da parte del debitore o di terzi, e dell'incidenza della stessa sul valore di mercato, come previsto dalle norme vigenti;

eventuali difformità o irregolarità emerse sono dettagliate nel corpo della relazione, con indicazione degli eventuali costi presunti per la sanatoria, ove possibile.

La presente relazione è redatta con criteri di imparzialità, obiettività e indipendenza, e si pone al servizio dell'Autorità Giudiziaria per gli usi consentiti dalla Legge.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

La presente relazione di stima è stata redatta su incarico del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli (VC), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 173 R.G.E., e ha lo scopo di fornire una valutazione tecnico-economica dell'immobile pignorato, finalizzata alla determinazione del suo presumibile valore di mercato in vista della vendita giudiziaria.

Le valutazioni contenute nella presente perizia sono state effettuate sulla base della documentazione disponibile agli atti e delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 6 febbraio 2025. Si precisa inoltre quanto segue:

l'accesso all'immobile è avvenuto con la collaborazione del custode giudiziario, e l'eventuale presenza di vincoli, servitù o difformità non rilevabili visivamente o non risultanti dalla documentazione esaminata non può essere esclusa;

il valore di stima è stato determinato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica o catastale;

si è tenuto conto dell'eventuale occupazione dell'immobile da parte del debitore o di terzi, e dell'incidenza della stessa sul valore di mercato, come previsto dalle norme vigenti;

eventuali difformità o irregolarità emerse sono dettagliate nel corpo della relazione, con indicazione degli eventuali costi presunti per la sanatoria, ove possibile.

La presente relazione è redatta con criteri di imparzialità, obiettività e indipendenza, e si pone al servizio dell'Autorità Giudiziaria per gli usi consentiti dalla Legge.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

La presente relazione di stima è stata redatta su incarico del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli (VC), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 173 R.G.E., e ha lo scopo di fornire una valutazione tecnico-economica dell'immobile pignorato, finalizzata alla determinazione del suo presumibile valore di mercato in vista della vendita giudiziaria.

Le valutazioni contenute nella presente perizia sono state effettuate sulla base della documentazione disponibile agli atti e delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 6 febbraio 2025. Si precisa inoltre quanto segue:

l'accesso all'immobile è avvenuto con la collaborazione del custode giudiziario, e l'eventuale presenza di vincoli, servitù o difformità non rilevabili visivamente o non risultanti dalla documentazione esaminata non può essere esclusa;

il valore di stima è stato determinato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica o catastale;
si è tenuto conto dell'eventuale occupazione dell'immobile da parte del debitore o di terzi, e dell'incidenza della stessa sul valore di mercato, come previsto dalle norme vigenti;
eventuali difformità o irregolarità emerse sono dettagliate nel corpo della relazione, con indicazione degli eventuali costi presunti per la sanatoria, ove possibile.
La presente relazione è redatta con criteri di imparzialità, obiettività e indipendenza, e si pone al servizio dell'Autorità Giudiziaria per gli usi consentiti dalla Legge.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile oggetto di stima risulta:
libero da vincoli, ipoteche e gravami di natura reale o personale;
libero da contratti di locazione o affitto in corso;
non gravato da servitù apparenti o non apparenti, né da servitù coattive;
oggetto di controversie legali, azioni esecutive o procedimenti di esproprio.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta:
libero da vincoli, ipoteche e gravami di natura reale o personale;
libero da contratti di locazione o affitto in corso;
non gravato da servitù apparenti o non apparenti, né da servitù coattive;
oggetto di controversie legali, azioni esecutive o procedimenti di esproprio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta:
libero da vincoli,
libero da contratti di locazione o affitto in corso;
non gravato da servitù apparenti o non apparenti, né da servitù coattive;
oggetto di controversie legali, azioni esecutive o procedimenti di esproprio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta:
libero da vincoli,
libero da contratti di locazione o affitto in corso;
non gravato da servitù apparenti o non apparenti, né da servitù coattive;
oggetto di controversie legali, azioni esecutive o procedimenti di esproprio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile versa in condizioni manutentive mediocri/scadenti. Si rilevano carenze strutturali non apparenti, ma degrado diffuso di finiture interne, infiltrazioni in alcuni ambienti, impianti obsoleti e non adeguati alla normativa vigente. L'unità necessita di un intervento di ristrutturazione generale.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il vigneto si presenta in stato conservativo mediocre, con evidenti segni di vetustà dell'impianto. La struttura di sostegno (pali, fili) necessita di interventi di manutenzione o parziale sostituzione. Si osserva una mortalità significativa delle ceppaie, con fallanze non completamente colmate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il prato si presenta in stato conservativo mediocre.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il prato si presenta in stato conservativo mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Parti comuni assenti: il fabbricato non è suddiviso in unità autonome e non sussistono parti comuni, né condominio formalmente costituito.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Parti comuni assenti: il fabbricato non è suddiviso in unità autonome e non sussistono parti comuni, né condominio formalmente costituito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Parti comuni assenti: il fabbricato non è suddiviso in unità autonome e non sussistono parti comuni, né condominio formalmente costituito.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Parti comuni assenti: il fabbricato non è suddiviso in unità autonome e non sussistono parti comuni, né condominio formalmente costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Servitù.

L'immobile non risulta gravato (o favorito) da servitù di passaggio a favore (o a carico) del fondo confinante. Nessuna altra servitù risulta agli atti, salvo quelle eventualmente di natura occulta o usucapite.

Censo.

Non risultano censi attivi o passivi gravanti sull'immobile, secondo quanto emerso dalle visure ipotecarie e catastali.

Livello.

L'immobile non risulta soggetto a livello. La proprietà è piena ed esclusiva, libera da diritti reali di godimento a favore di terzi.

Usi civici.

Per l'immobile in oggetto è stata effettuata verifica della presenza di usi civici. Dalla documentazione acquisita e dai controlli effettuati presso gli Uffici competenti, non risultano usi civici gravanti sul fondo. È comunque consigliabile accertamento formale ai fini della compravendita.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Servitù.

L'immobile non risulta gravato (o favorito) da servitù di passaggio a favore (o a carico) del fondo confinante. Nessuna altra servitù risulta agli atti, salvo quelle eventualmente di natura occulta o usucapite.

Censo.

Non risultano censi attivi o passivi gravanti sull'immobile, secondo quanto emerso dalle visure ipotecarie e catastali.

Livello.

L'immobile non risulta soggetto a livello. La proprietà è piena ed esclusiva, libera da diritti reali di godimento a favore di terzi.

Usi civici.

Per l'immobile in oggetto è stata effettuata verifica della presenza di usi civici. Dalla documentazione acquisita e dai controlli effettuati presso gli Uffici competenti, non risultano usi civici gravanti sul fondo. È comunque consigliabile accertamento formale ai fini della compravendita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Servitù.

L'immobile non risulta gravato (o favorito) da servitù di passaggio a favore (o a carico) del fondo confinante. Nessuna altra servitù risulta agli atti, salvo quelle eventualmente di natura occulta o usucapite.

Censo.

Non risultano censi attivi o passivi gravanti sull'immobile, secondo quanto emerso dalle visure ipotecarie e catastali.

Livello.

L'immobile non risulta soggetto a livello. La proprietà è piena ed esclusiva, libera da diritti reali di godimento a favore di terzi.

Usi civici.

Per l'immobile in oggetto è stata effettuata verifica della presenza di usi civici. Dalla documentazione acquisita e dai controlli effettuati presso gli Uffici competenti, non risultano usi civici gravanti sul fondo. È comunque consigliabile accertamento formale ai fini della compravendita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Servitù.

L'immobile non risulta gravato (o favorito) da servitù di passaggio a favore (o a carico) del fondo confinante. Nessuna altra servitù risulta agli atti, salvo quelle eventualmente di natura occulta o usucapite.

Censo.

Non risultano censi attivi o passivi gravanti sull'immobile, secondo quanto emerso dalle visure ipotecarie e catastali.

Livello.

L'immobile non risulta soggetto a livello. La proprietà è piena ed esclusiva, libera da diritti reali di godimento a favore di terzi.

Usi civici.

Per l'immobile in oggetto è stata effettuata verifica della presenza di usi civici. Dalla documentazione acquisita e dai controlli effettuati presso gli Uffici competenti, non risultano usi civici gravanti sul fondo. È comunque consigliabile accertamento formale ai fini della compravendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

- ?Struttura portante in muratura portante e/o tufo;
- ?Tamponamenti esterni in laterizio e/o tufo, in parte intonacati, con finitura civile;
- ?Copertura a falde, con struttura lignea e manto in coppi;
- ?Serramenti esterni in legno e vetro singolo, dotati di oscuranti tipo persiane;

?Pavimentazioni interne in ceramica, gres, graniglia, cotto e parquet;
?Impianto di riscaldamento autonomo solo in minima parte realizzato;
?Impianto elettrico e idrico solo in minima parte realizzati;

Finiture interne di tipo economico, risalenti all'epoca della costruzione (ante '67) ed in parte della ristrutturazione (2011).

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il fondo oggetto di stima è situato nel Comune di Vignale Monferrato, in provincia di Alessandria, zona collinare compresa nel territorio del Monferrato, noto per la storica vocazione vitivinicola. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale. Il vigneto si presenta in stato conservativo mediocre, con evidenti segni di vetustà dell'impianto. La struttura di sostegno (pali, fili) necessita di interventi di manutenzione o parziale sostituzione. Si osserva una mortalità significativa delle ceppaie, con fallanze non completamente colmate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il fondo oggetto di stima è situato nel Comune di Vignale Monferrato, in provincia di Alessandria, zona collinare compresa nel territorio del Monferrato, noto per la storica vocazione vitivinicola. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Il fondo oggetto di stima è situato nel Comune di Vignale Monferrato, in provincia di Alessandria, zona collinare compresa nel territorio del Monferrato, noto per la storica vocazione vitivinicola. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile risulta libero

All'atto dell'avvenuto sopralluogo l'immobile è risultato libero.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile risulta libero

All'atto dell'avvenuto sopralluogo l'immobile è risultato libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile risulta libero

All'atto dell'avvenuto sopralluogo l'immobile è risultato libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile risulta libero

All'atto dell'avvenuto sopralluogo l'immobile è risultato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1979 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Baralis	24/08/1979	15820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	18/09/1979	3744	3073
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	07/09/1979	2412	429		
Dal 02/07/2010 al 12/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Massimo Cagnacci	02/07/2010	22546	8556
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	09/07/2010	3542	2510
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	06/07/2010		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza ventennale dell'immobile risulta regolare e continua.

Il bene è pervenuto all'attuale intestatario in forza di atto di compravendita stipulato in data 02 luglio 2010 a rogito del Notaio Massimo Cagnacci (Rep. n. 22546, Racc. n. 8556), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) in data 09 luglio 2010 ai nn. di formalità 354/2510, dai **** Omissis **** e **** Omissis ****.

I precedenti proprietari ne erano divenuti titolari per Atto di compravendita a firma del Notaio Giorgio Baralis, in data 24 agosto 1979 n. 15820 di Rep., registrato a Casale Monferrato (AL) il 07 settembre 1979 al n. 2412 Volume 429 e trascritto in data 18 settembre 1979 ai nn. 3744/3073

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24/08/1979 al	**** Omissis ****	Scrittura privata

02/07/2010		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Giorgio Baralis		24/08/1979	15820		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione					
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato		07/09/1989	2112	429			
Dal 20/06/1984 al 24/08/1979	**** Omissis ****	Impianto meccanografico					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 02/07/2010 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Massimo Cagnacci		02/07/2010	8556	22546	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato		09/07/2010	3542	2510	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato		06/07/2010					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale dell'immobile risulta regolare e continua.

Il bene è pervenuto all'attuale intestatario in forza di atto di compravendita stipulato in data 02 luglio 2010 a rogito del Notaio Massimo Cagnacci (Rep. n. 22546, Racc. n. 8556), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) in data 09 luglio 2010 ai nn. di formalità 354/2510, dai **** Omissis **** e **** Omissis ****.

I precedenti proprietari ne erano divenuti titolari per Atto di compravendita a firma del Notaio Giorgio Baralis, in data 24 agosto 1979 n. 15820 di Rep., registrato a Casale Monferrato (AL) il 07 settembre 1979 al n. 2412 Volume 429 e trascritto in data 18 settembre 1979 ai nn. 3744/3073

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1979 al 02/07/2010	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Baralis	24/08/1979	15820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	07/09/1989	2112	429	
Dal 20/06/1984 al 24/08/1979	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2010 al 14/11/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Cagnacci	02/07/2010	8556	22546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	09/07/2010	3542	2510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	06/07/2010		
		Dal 14/11/2013 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Massimo Cagnacci	02/07/2010			8556	22546
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	09/07/2010			3542	2510
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	06/07/2010				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale dell'immobile risulta regolare e continua.

Il bene è pervenuto all'attuale intestatario in forza di atto di compravendita stipulato in data 02 luglio 2010 a rogito del Notaio Massimo Cagnacci (Rep. n. 22546, Racc. n. 8556), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) in data 09 luglio 2010 ai nn. di formalità 354/2510, dai Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

I precedenti proprietari ne erano divenuti titolari per Atto di compravendita a firma del Notaio Giorgio Baralis, in data 24 agosto 1979 n. 15820 di Rep., registrato a Casale Monferrato (AL) il 07 settembre 1979 al n. 2412 Volume 429 e trascritto in data 18 settembre 1979 ai nn. 3744/3073

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1979 al 02/07/2010	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Baralis	24/08/1979	15820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	07/09/1989	2112	429		
Dal 20/06/1984 al 24/08/1979	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2010 al 14/11/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Cagnacci	02/07/2010	8556	22546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	09/07/2010	3542	2510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	06/07/2010				
Dal 14/11/2013 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Cagnacci	02/07/2010	8556	22546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	09/07/2010	3542	2510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	06/07/2010				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza ventennale dell'immobile risulta regolare e continua.

Il bene è pervenuto all'attuale intestatario in forza di atto di compravendita stipulato in data 02 luglio 2010 a

rogito del Notaio Massimo Cagnacci (Rep. n. 22546, Racc. n. 8556), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) in data 09 luglio 2010 ai nn. di formalità 354/2510, dai **** Omissis **** e **** Omissis ****.

I precedenti proprietari ne erano divenuti titolari per Atto di compravendita a firma del Notaio Giorgio Baralis, in data 24 agosto 1979 n. 15820 di Rep., registrato a Casale Monferrato (AL) il 07 settembre 1979 al n. 2412 Volume 429 e trascritto in data 18 settembre 1979 ai nn. 3744/3073

Ad oggi, la consistenza immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. Tale intestazione deriva dalla Sentenza n. 613/2023, emessa dal Tribunale di Alessandria in data 5 luglio 2023 (Repertorio n. 1227/2023), e regolarmente annotata a Casale Monferrato (AL) in data 17 luglio 2023 ai nn. 3836/380.

Con detta sentenza, pronunciata nell'ambito di un giudizio volto all'accertamento della simulazione contrattuale, è stata dichiarata la simulazione dell'atto di compravendita autentificato nelle firme dal Notaio Tacchini di Milano (MI) in data 27 giugno 2016, Repertorio n. 138275/19677, atto regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 28 giugno 2016 ai nn. 3053/2322, stipulato tra la medesima **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 12/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 09/07/2010
Reg. gen. 3543 - Reg. part. 706
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Massimo Cagnacci
Data: 02/07/2010
N° repertorio: 22547
N° raccolta: 8557
Note: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****
**** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. di seguito chiamata "Parte mutuataria e Datrice di
ipoteca". **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il giorno 25 dicembre 1961, residente in ****
Omissis **** **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, di seguito chiamato "Parte mutuataria".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza della Corte d'Appello di Torino
Iscritto a Casale Monferrato il 25/07/2023
Reg. gen. 3997 - Reg. part. 295
Quota: 1/1
Importo: € 7.732,34

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nulla da evidenziare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 12/11/2024
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 4504
Quota: 191
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nulla da evidenziare.

Oneri di cancellazione

Nulla da evidenziare.

Nulla da evidenziare.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 13/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 09/07/2010
Reg. gen. 3543 - Reg. part. 706
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Massimo Cagnacci
Data: 02/07/2010
N° repertorio: 22547
N° raccolta: 8557
Note: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****
**** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. di seguito chiamata "Parte mutuataria e Datrice di

ipoteca". **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****
**** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, di seguito chiamato "Parte mutuataria".

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza della Corte d'Appello di Torino

Iscritto a Casale Monferrato il 25/07/2023

Reg. gen. 3997 - Reg. part. 295

Quota: 1/1

Importo: € 7.732,34

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nulla da evidenziare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 12/11/2024

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 4504

Quota: 191

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nulla da evidenziare.

Oneri di cancellazione

Nulla da evidenziare.

Nulla da evidenziare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 13/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 09/07/2010

Reg. gen. 3543 - Reg. part. 706

Quota: 1/1

Importo: € 290.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Massimo Cagnacci

Data: 02/07/2010

N° repertorio: 22547

N° raccolta: 8557

Note: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****
**** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. di seguito chiamata "Parte mutuataria e Datrice di
ipoteca". **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, residente in **** Omissis
**** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, di seguito chiamato "Parte mutuataria".

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza della Corte d'Appello di Torino
Iscritto a Casale Monferrato il 25/07/2023

Reg. gen. 3997 - Reg. part. 295

Quota: 1/1

Importo: € 7.732,34

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nulla da evidenziare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 12/11/2024

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 4504

Quota: 191

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nulla da evidenziare.

Oneri di cancellazione

Nulla da evidenziare.

Nulla da evidenziare.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO,
EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 13/04/2025,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 09/07/2010

Reg. gen. 3543 - Reg. part. 706

Quota: 1/1

Importo: € 290.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Massimo Cagnacci

Data: 02/07/2010

N° repertorio: 22547

N° raccolta: 8557

Note: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****
**** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****. di seguito chiamata "Parte mutuataria e Datrice di
ipoteca". **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, residente in **** Omissis
**** **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, di seguito chiamato "Parte mutuataria".

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza della Corte d'Appello di Torino

Iscritto a Casale Monferrato il 25/07/2023

Reg. gen. 3997 - Reg. part. 295

Quota: 1/1

Importo: € 7.732,34

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nulla da evidenziare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 12/11/2024

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 4504

Quota: 191

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nulla da evidenziare.

Oneri di cancellazione

Nulla da evidenziare.

Nulla da evidenziare.

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN
LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3**

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL),
in:

ZONA TIPO "F" per Servizi Art. 15 N.T.A. del P.R.G.C. destinazione I/C e P;

AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C.;

AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C. + Fascia di rispetto stradale;

IMMOBILE SU AREA TIPO "B" Art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.

La ristrutturazione dell'immobile risulta assentita con Permesso di Costruire n. 6 del 25 maggio 2011, rilasciata dal Comune di Vignale Monferrato (AL).

L'immobile presenta difformità rispetto al titolo edilizi rilasciato, riconducibili a interventi di ristrutturazione interna non regolarmente comunicati all'autorità competente. Tali interventi comportano la non conformità urbanistica dello stato di fatto rispetto alla normativa vigente. Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione tramite presentazione di istanza in sanatoria, ove ne sussistano i presupposti di legge (accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001).

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL),
in:

ZONA TIPO "F" per Servizi Art. 15 N.T.A. del P.R.G.C. destinazione I/C e P;

AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C.;

AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C. + Fascia di rispetto stradale;

IMMOBILE SU AREA TIPO "B" Art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL),
in:

ZONA TIPO "F" per Servizi Art. 15 N.T.A. del P.R.G.C. destinazione I/C e P;

AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C.;

AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C. + Fascia di rispetto stradale;

IMMOBILE SU AREA TIPO "B" Art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL),
in:

ZONA TIPO "F" per Servizi Art. 15 N.T.A. del P.R.G.C. destinazione I/C e P;

AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C.;

AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C. + Fascia di rispetto stradale;

IMMOBILE SU AREA TIPO "B" Art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

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

La ristrutturazione dell'immobile risulta assentita con Permesso di Costruire n. 6 del 25 maggio 2011, rilasciata dal Comune di Vignale Monferrato (AL).

In riferimento all'intervento edilizio oggetto della presente perizia, si evidenzia che, sulla base della documentazione acquisita, Permesso di Costruire n. 6 del 25 maggio 2011, risulta che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari ad euro 6.745,76, nonché il costo di costruzione, pari ad euro 2.288,10, per un totale di euro 8.544,75; suddivisi in numero 4 rate semestrali di pari importo, pari ad euro 2.190,96, sono stati versati solo parzialmente.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	= euro 6.745,76. =
Costo di costruzione	= euro 2.288,10. =
Totale	= euro 8.544,75. =
Importo prima rata versata	= euro 2.190,96. =
Restano a saldo - tre rate rimanenti	= euro 6.353,79. =

La normativa urbanistica vigente (DPR 380/2001 e s.m.i.) stabilisce che il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato al pagamento integrale di tali contributi, i quali sono finalizzati:

al finanziamento delle opere di urbanizzazione da parte del Comune;
alla copertura delle spese connesse all'incidenza edilizia sul territorio.

Il versamento parziale comporta quindi:

una non completa regolarità dell'intervento edilizio sotto il profilo contributivo;
la possibile inadempienza contrattuale nei confronti dell'ente locale, con effetti anche sulla validità del titolo edilizio o sull'eventuale agibilità;

la necessità, in sede di regolarizzazione o sanatoria, di provvedere al saldo dell'importo residuo (comprensivo di interessi o sanzioni).

Si segnala altresì che la quantificazione esatta della quota ancora dovuta dovrà essere effettuata dal competente ufficio tecnico comunale, sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento dell'istanza e/o della sanatoria, tenendo conto degli importi già corrisposti.

L'immobile presenta difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, riconducibili a interventi di ristrutturazione interna non regolarmente comunicati all'autorità competente. Tali interventi comportano la non conformità urbanistica dello stato di fatto rispetto alla normativa vigente. Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione tramite presentazione di istanza in sanatoria, ove ne sussistano i presupposti di legge (accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001).

Essendo decaduta la validità del Permesso di Costruire n. 6 del 25 maggio 2011, si precisa che:

in presenza di un'opera edilizia realizzata in assenza di titolo abilitativo, in difformità da esso o in totale difformità, è possibile procedere alla regolarizzazione dell'abuso mediante l'istituto della sanatoria edilizia, anche detto accertamento di conformità, disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

1. Verifica della doppia conformità.

La condizione essenziale per la sanatoria ordinaria è la cosiddetta doppia conformità, ovvero:

che l'opera abusiva risulti conforme alla normativa urbanistica e edilizia vigente al momento della realizzazione;

e conforme alla normativa urbanistica e edilizia vigente al momento della richiesta di sanatoria.

2. Presentazione dell'istanza di accertamento di conformità.

Il proprietario o avente titolo deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale:
apposita istanza di accertamento di conformità (modulistica comunale);
relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato;
rilievo e documentazione grafica dello stato dei luoghi;
documentazione fotografica;
titolo di proprietà e, se necessario, atti d'obbligo o documentazione integrativa.

3. Pagamento degli oneri.

In caso di accoglimento dell'istanza, è previsto il versamento di:
oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (se non ancora versati);
costo di costruzione (in proporzione alla volumetria realizzata);
oblazione/sanzione pecuniaria, pari al doppio del contributo di costruzione dovuto, come stabilito dall'art. 36, comma 2, del DPR 380/2001.

4. Rilascio del provvedimento di sanatoria.

Se sussistono i presupposti e la documentazione è completa, il Comune rilascia il provvedimento di accertamento di conformità, che ha gli stessi effetti di un Permesso di Costruire.

5. Aggiornamento catastale.

Successivamente alla sanatoria, è obbligatorio:
aggiornare i dati catastali tramite presentazione della variazione catastale (DOCFA);
allegare il provvedimento di sanatoria.

Il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ("accertamento di conformità"), comporta un costo di euro:

1. Contributo di costruzione

Comprende:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: determinati dal Comune in base alla destinazione d'uso, alla zona urbanistica e alla superficie/volume dell'intervento.

Costo di costruzione: calcolato sulla base delle tabelle comunali e proporzionale alla tipologia e dimensione dell'opera.

2. Sanzione amministrativa (oblazione).

Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del DPR 380/2001, in caso di accoglimento dell'istanza di sanatoria:

è dovuta una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione, con un minimo fissato dalla normativa comunale o regionale.

euro 17.000,00. = circa.

3. Spese accessorie

Oltre ai costi principali sopra indicati, possono esserci:

Diritti di segreteria e/o spese di istruttoria (importi fissati dal regolamento comunale);

euro 250,00. =

Compenso professionale del tecnico abilitato.

La redazione e gestione della pratica per il permesso di costruire in sanatoria comporta un'attività tecnico-professionale complessa e articolata, che comprende:

rilievo metrico e fotografico dell'immobile;

accertamenti urbanistici e verifica della "doppia conformità";

redazione degli elaborati grafici (stato di fatto, confronto, stato legittimo);

relazione tecnica asseverata;

predisposizione e presentazione dell'istanza al Comune;

eventuali integrazioni richieste dall'Ente;

assistenza fino al rilascio del provvedimento;

euro 15.000. =

Aggiornamento dati catastali tramite presentazione della variazione catastale (DOCFA).

Euro 1.200. =

Riepilogo:

Sanzione amministrativa = euro 17.000,00. =

Diritti di Segreteria e/o spese di istruttoria = euro 250,00. =
Compenso professionale del tecnico abilitato = euro 15.000,00. =
Aggiornamento dati catastale = euro 1.200,00. =
Sommano in totale = euro 33.450. =

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.

Si evidenzia che nelle tavole grafiche progettuali depositate presso il competente Ufficio Tecnico comunale risultano rappresentati dei porticati ubicati in aderenza all'immobile oggetto di valutazione. Tali porticati tuttavia non rientrano nella proprietà della parte eseguita, bensì risultano appartenere a terzi. Pertanto, la sua presenza nelle rappresentazioni grafiche è da intendersi meramente indicativa e non riferibile alla consistenza immobiliare oggetto della presente relazione.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

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

Nulla da evidenziare.

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.

Nulla da evidenziare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

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

Nulla da evidenziare.



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.

Nulla da evidenziare.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

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

Nulla da evidenziare.



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.

Nulla da evidenziare.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CÀ SAN LORENZO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile in edificio monoproprietario.

Trattandosi di un fabbricato appartiene ad un unico proprietario non ci sono oneri condominiali.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un lotto di terreno agricolo, non sussistono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un lotto di terreno agricolo, non sussistono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VIGNALE MONFERRATO (AL) - LOCALITÀ CA' SAN LORENZO, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un lotto di terreno agricolo, non sussistono vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto opportuno procedere con la formazione di un unico lotto comprendente sia l'immobile principale sia i terreni ad esso annessi, in quanto gli stessi costituiscono un compendio immobiliare unitario, connesso da un punto di vista funzionale, urbanistico ed economico. I terreni, per ubicazione, accessibilità e destinazione, risultano pertinenti o comunque strettamente correlati all'utilizzo del fabbricato, contribuendo a determinarne il valore complessivo. La vendita unitaria del compendio consente inoltre una migliore

valorizzazione economica e una più agevole gestione della procedura esecutiva.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. Descrizione del fabbricato L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato rurale tipico del territorio collinare del Monferrato, realizzato in tre distinte fasi, sito nel Comune di Vignale Monferrato (AL), in posizione panoramica con buona esposizione e accessibilità tramite viabilità comunale. Tipologia edilizia. Trattasi di edificio a residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a locale cantinato interrato, con annesso cortile-giardino pertinenziale. Caratteristiche costruttive. Struttura portante in muratura piena di mattoni e tufo, intonacata in parte e in parte lasciata a vista, in mediocre stato di conservazione. Solai in parte in legno con travatura a vista e sovrastante pianellato in cotto o mattoni pieni ed in parte in muratura con struttura a volta. Copertura a falde con struttura lignea e manto in coppi di laterizio, priva di linea vita o dispositivi anticaduta permanenti. Infissi originali in legno con vetro semplice. Pavimentazioni interne in parte in cotto e graniglia, con presenza di elementi originari d'epoca ed in parte in legno. Pertinenze. Cortile interno esclusivo in terra battuta. Terreno agricolo annesso, coltivato a vigneto e prato. Stato di conservazione. L'immobile si presenta in stato conservativo mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Vincoli e tipicità L'immobile ricade in zona agricola del PRGC vigente, con eventuale vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004) vista la localizzazione collinare e l'appartenenza al sito UNESCO "Paesaggi Vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato". Presenza di elementi architettonici tipici della tradizione monferrina, con valore storico-culturale da valorizzare in fase di recupero. Nelle immediate vicinanze

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 3, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 20, Part. 3, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 297.990,00

Metodo di stima adottato.

La stima del fabbricato residenziale sito in Vignale Monferrato è stata effettuata applicando il metodo del valore di mercato (o comparativo diretto), in quanto ritenuto il più idoneo a determinare il valore corrente di un immobile a uso abitativo ubicato in zona urbana o semicollinare a vocazione mista residenziale-turistica.

Il valore è stato determinato sulla base dell'analisi dei prezzi medi di compravendita per immobili aventi caratteristiche similari (tipologia, superficie, stato conservativo, posizione), rilevati sul mercato locale, tramite:

Consultazione delle banche dati ufficiali (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate);

Rilevazioni di mercato effettuate presso operatori immobiliari locali (agenzie, periti, geometri del luogo);

Considerazione di recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in contesti comparabili.

In presenza di elementi particolari (es. ristrutturazioni recenti, fabbricati accessori, pertinenze esterne o condizioni conservative superiori alla media), è stato integrato anche il criterio del costo, stimando il valore del fabbricato sulla base del costo di ricostruzione deprezzato, secondo le quotazioni della Tabella DEI o riferimenti analoghi.

Il valore ottenuto rappresenta quindi una sintesi fra valore comparativo e valore tecnico, ponderato

sulla base delle condizioni attuali dell'immobile e del contesto di mercato di riferimento.

- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpoderale. Superficie: La superficie complessiva del vigneto è di circa 5.615,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il vigneto si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Stato colturale: L'impianto si presenta in modesto stato di manutenzione. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpoderale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 294, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 15.722,00

Metodo di stima utilizzato

La presente valutazione è stata effettuata applicando il metodo del valore di mercato (o "stima comparativa") - in base ai valori medi di compravendita rilevati per beni simili per caratteristiche, ubicazione e destinazione d'uso - integrato, laddove necessario, da considerazioni di natura tecnico-agronomica e da valori correnti rilevati da fonti ufficiali (Osservatori di mercato agricolo, Borse merci, OMI, ecc.).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpoderale. Superficie: La superficie complessiva del prato è di circa 2.829,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il prato si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpoderale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 362, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 2.659,26

Metodo di stima utilizzato

La presente valutazione è stata effettuata applicando il metodo del valore di mercato (o "stima comparativa") - in base ai valori medi di compravendita rilevati per beni simili per caratteristiche, ubicazione e destinazione d'uso - integrato, laddove necessario, da considerazioni di natura tecnico-agronomica e da valori correnti rilevati da fonti ufficiali (Osservatori di mercato agricolo, Borse merci,

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale. Superficie: La superficie complessiva del prato è di circa 2.829,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il prato si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpodereale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 365, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 8.236,28

Metodo di stima utilizzato

La presente valutazione è stata effettuata applicando il metodo del valore di mercato (o "stima comparativa") - in base ai valori medi di compravendita rilevati per beni simili per caratteristiche, ubicazione e destinazione d'uso - integrato, laddove necessario, da considerazioni di natura tecnico-agronomica e da valori correnti rilevati da fonti ufficiali (Osservatori di mercato agricolo, Borse merci, OMI, ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3	541,80 mq	550,00 €/mq	€ 297.990,00	100,00%	€ 297.990,00
Bene N° 2 - Vigneto Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	5615,00 mq	2,80 €/mq	€ 15.722,00	100,00%	€ 15.722,00
Bene N° 3 - Terreno Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	2829,00 mq	0,94 €/mq	€ 2.659,26	100,00%	€ 2.659,26
Bene N° 4 - Terreno Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano	8762,00 mq	0,94 €/mq	€ 8.236,28	100,00%	€ 8.236,28

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.

Balzola, li 13/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giubasso Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - TAVOLA DIFFORMITA' CATASTALI (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - TAVOLA GRAFICA DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICHE (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - ESTRATTI DI P.R.G.C. (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - DOCUMENTAZIONE VARIA (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - MODULO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO I - DOCUMENTAZIONE SPESE (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO L - DIMOSTRAZIONE DI INVIO ALLE PARTI (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO M - DOMANDA DI LIQUIDAZIONE (Aggiornamento al 12/04/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. Descrizione del fabbricato L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato rurale tipico del territorio collinare del Monferrato, realizzato in tre distinte fasi, sito nel Comune di Vignale Monferrato (AL), in posizione panoramica con buona esposizione e accessibilità tramite viabilità comunale. Tipologia edilizia. Trattasi di edificio a residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a locale cantinato interrato, con annesso cortile-giardino pertinenziale. Caratteristiche costruttive. Struttura portante in muratura piena di mattoni e tufo, intonacata in parte e in parte lasciata a vista, in mediocre stato di conservazione. Solai in parte in legno con travatura a vista e sovrastante pianellato in cotto o mattoni pieni ed in parte in muratura con struttura a volta. Copertura a falde con struttura lignea e manto in coppi di laterizio, priva di linea vita o dispositivi anticaduta permanenti. Infissi originali in legno con vetro semplice. Pavimentazioni interne in parte in cotto e graniglia, con presenza di elementi originari d'epoca ed in parte in legno. Pertinenze. Cortile interno esclusivo in terra battuta. Terreno agricolo annesso, coltivato a vigneto e prato. Stato di conservazione. L'immobile si presenta in stato conservativo mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Vincoli e tipicità L'immobile ricade in zona agricola del PRGC vigente, con eventuale vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004) vista la localizzazione collinare e l'appartenenza al sito UNESCO "Paesaggi Vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato". Presenza di elementi architettonici tipici della tradizione monferrina, con valore storico-culturale da valorizzare in fase di recupero. Nelle immediate vicinanze

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 3, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 20, Part. 3, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL), in: ZONA TIPO "F" per Servizi Art. 15 N.T.A. del P.R.G.C. destinazione I/C e P; AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C.; AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C. + Fascia di rispetto stradale; IMMOBILE SU AREA TIPO "B" Art. 7 N.T.A. del P.R.G.C. La ristrutturazione dell'immobile risulta assentita con Permesso di Costruire n. 6 del 25 maggio 2011, rilasciata dal Comune di Vignale Monferrato (AL). L'immobile presenta difformità rispetto al titolo edilizi rilasciato, riconducibili a interventi di ristrutturazione interna non regolarmente comunicati all'autorità competente. Tali interventi comportano la non conformità urbanistica dello stato di fatto rispetto alla normativa vigente. Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione tramite presentazione di istanza in sanatoria, ove ne sussistano i presupposti di legge (accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001).

- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite

strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpoderale. Superficie: La superficie complessiva del vigneto è di circa 5.615,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il vigneto si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Stato colturale: L'impianto si presenta in modesto stato di manutenzione. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpoderale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 294, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL), in: ZONA TIPO "F" per Servizi Art. 15 N.T.A. del P.R.G.C. destinazione I/C e P; AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C.; AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C. + Fascia di rispetto stradale; IMMOBILE SU AREA TIPO "B" Art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpoderale. Superficie: La superficie complessiva del prato è di circa 2.829,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il prato si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpoderale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 362, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL), in: ZONA TIPO "F" per Servizi Art. 15 N.T.A. del P.R.G.C. destinazione I/C e P; AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C.; AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C. + Fascia di rispetto stradale; IMMOBILE SU AREA TIPO "B" Art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpoderale. Superficie: La superficie complessiva del prato è di circa 2.829,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il prato si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpoderale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 365, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade all'interno del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL), in: ZONA TIPO "F" per Servizi Art. 15 N.T.A. del P.R.G.C. destinazione I/C e P; AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C.; AREA TIPO "E" Agricola Art. 10 N.T.A. del P.R.G.C. + Fascia di rispetto stradale; IMMOBILE SU AREA TIPO "B" Art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.

Prezzo base d'asta: € 258.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 258.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vignale Monferrato (AL) - Località Cà San Lorenzo n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 3, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 20, Part. 3, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	541,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in condizioni manutentive mediocri/scadenti. Si rilevano carenze strutturali non apparenti, ma degrado diffuso di finiture interne, infiltrazioni in alcuni ambienti, impianti obsoleti e non adeguati alla normativa vigente. L'unità necessita di un intervento di ristrutturazione generale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. Descrizione del fabbricato L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato rurale tipico del territorio collinare del Monferrato, realizzato in tre distinte fasi, sito nel Comune di Vignale Monferrato (AL), in posizione panoramica con buona esposizione e accessibilità tramite viabilità comunale. Tipologia edilizia. Trattasi di edificio a residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a locale cantinato interrato, con annesso cortile-giardino pertinenziale. Caratteristiche costruttive. Struttura portante in muratura piena di mattoni e tufo, intonacata in parte e in parte lasciata a vista, in mediocre stato di conservazione. Solai in parte in legno con travatura a vista e sovrastante pianellato in cotto o mattoni pieni ed in parte in muratura con struttura a volta. Copertura a falde con struttura lignea e manto in coppi di laterizio, priva di linea vita o dispositivi anticaduta permanenti. Infissi originali in legno con vetro semplice. Pavimentazioni interne in parte in cotto e graniglia, con presenza di elementi originari d'epoca ed in parte in legno. Pertinenze. Cortile interno esclusivo in terra battuta. Terreno agricolo annesso, coltivato a vigneto e prato. Stato di conservazione. L'immobile si presenta in stato conservativo mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Vincoli e tipicità L'immobile ricade in zona agricola del PRGC vigente, con eventuale vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004) vista la localizzazione collinare e l'appartenenza al sito UNESCO "Paesaggi Vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato". Presenza di elementi architettonici tipici della tradizione monferrina, con valore storico-culturale da valorizzare in fase di recupero. Nelle immediate vicinanze		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Vigneto			
Ubicazione:	Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vigneto Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 294, Qualità Vigneto	Superficie	5615,00 mq

Stato conservativo:	Il vigneto si presenta in stato conservativo mediocre, con evidenti segni di vetustà dell'impianto. La struttura di sostegno (pali, fili) necessita di interventi di manutenzione o parziale sostituzione. Si osserva una mortalità significativa delle ceppaie, con fallanze non completamente colmate.
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale. Superficie: La superficie complessiva del vigneto è di circa 5.615,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il vigneto si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Stato culturale: L'impianto si presenta in modesto stato di manutenzione. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpodereale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno		
Ubicazione:	Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 362, Qualità Prato	Superficie 2829,00 mq
Stato conservativo:	Il prato si presenta in stato conservativo mediocre.	
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpodereale. Superficie: La superficie complessiva del prato è di circa 2.829,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il prato si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpodereale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

Bene N° 4 - Terreno		
Ubicazione:	Vignale Monferrato (AL) - Località Ca' San Lorenzo, edificio -, scala -, interno -, piano T	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 365, Qualità Prato	Superficie	8762,00 mq
Stato conservativo:	Il prato si presenta in stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è ubicato in località Cà San Lorenzo, zona collinare del Comune di Vignale Monferrato (AL), inserita in un contesto agricolo e residenziale tipico del territorio monferrino, caratterizzato dalla presenza di vigneti, cascinali storici e panorami di rilevante valore paesaggistico. L'area è servita da strada comunale asfaltata con buona accessibilità. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi né servizi di alcuni tipo. L'appezzamento è facilmente accessibile tramite strada comunale asfaltata e secondariamente da strada sterrata interpoderale. Superficie: La superficie complessiva del prato è di circa 2.829,00 mq, interamente accatastata come terreno agricolo. Altitudine ed esposizione: Il prato si trova a una quota compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m., con esposizione prevalente a sud/sud-ovest, favorevole alla coltivazione della vite per l'ottimale irraggiamento solare. Servitù e vincoli: Una strada sterrata interpoderale permette l'accesso al lotto confinante (sono visibili i pilastri che determinano l'accesso) e da qui al fabbricato residenziale che con i terreni formano il compendio pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®