



## TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E. a cui è riunita la procedura R.G.E. n. 196/2024

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## SOMMARIO

Incarico .....	11
Premessa .....	11
Descrizione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	13
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	13
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	13
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	14
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	14
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	14
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	15
Lotto Unico .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	18
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	18
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	19
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	19
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	20
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	21
Titolarità .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	22

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 22

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 23

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 23

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 23

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 24

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 24

Confini ..... 24

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 24

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 24

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 25

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 25

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 25

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 25

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 25

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 25

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 25

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 26

Consistenza ..... 26

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 26

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 26

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 27

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 27

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 28

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 28

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 29

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 29

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 29

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 30



**Cronistoria Dati Catastali** ..... 30  
**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 30

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 31

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 31

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 31

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 32

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 32

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 32

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 32

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 33

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 33

**Dati Catastali** ..... 33

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 33

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 34

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 35

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 35

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 36

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 36

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 37

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 37

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 38

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 38

**Precisazioni** ..... 39

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 39

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 40

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 40

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 40



<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	41
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	41
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	41
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	41
 Patti .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	42
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	42
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	42
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	42
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	42
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	43
 Stato conservativo .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	43
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	44
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	44
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	44



**Parti Comuni** ..... 44  
**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 44

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 45

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 45

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 45

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 45

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 45

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 45

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 45

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 45

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 46

Servitù, censo, livello, usi civici ..... 46

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 46

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 46

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 46

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 46

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 46

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 46

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 46

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 47

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 47

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 47

Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 47

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 47

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 47

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 48

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 48



**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 48

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 48

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 48

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 49

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 49

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 49

Stato di occupazione ..... 49

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 49

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 49

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 50

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 50

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 50

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 50

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 50

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 51

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 51

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 51

Provenienze Ventennali ..... 51

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 51

**Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 ..... 53

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 55

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 57

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 58

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 60

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 62

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 64

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 66

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T ..... 68



Formalità pregiudizievoli.....	70
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	70
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1.....	71
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	72
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	73
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	73
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	74
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	75
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	76
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	77
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	77
Normativa urbanistica.....	78
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	78
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1.....	82
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	86
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	87
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	87
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	87
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	87
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	87
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	87
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	88
Regolarità edilizia.....	88
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	88
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1.....	89
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	90
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T.....	90



<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	90
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	91
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	91
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	91
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	91
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	92
Vincoli od oneri condominiali .....	92
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	92
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	92
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	92
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	93
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	93
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	93
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	93
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	93
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	94
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	94
Stima / Formazione lotti.....	94
Riserve e particolarità da segnalare .....	100
Riepilogo bando d'asta .....	102
<b>Lotto Unico</b> .....	102
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E .....	112
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.860,00</b> .....	112
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	117
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	117
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1 .....	117
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	118
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	118
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T .....	118



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T..... 119

**Bene N° 7 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T..... 120**

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T..... 120

**Bene N° 9 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T..... 121**

**Bene N° 10 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T..... 121**

ubicato a Rosignano

I, piano T ..... 121

# ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®

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

  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T

---

## DESCRIZIONE

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1

FG.11 MAPPALE 895 SUB.1: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 895 (ex mappale 201), composto da un corpo di fabbrica, aventi cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da due lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna.

Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese.

Rosignano Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 18,77 km<sup>2</sup> e conta 1.425 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Rosignano Monferrato è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.717 gradi giorno.

Si trova ad una altitudine di circa 280 m s.l.m. e dista a circa Km.12 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), e a circa Km. 35 da Asti e Alessandria e a circa Km. 33 da Vercelli.

Nel comune di Rosignano Monferrato troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

FG.11 MAPPALE 894: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 894 (derivante dall'accorpamento di due fabbricati rurali, ex mappali 43 e 44), composto da un unico corpo di fabbrica, avente cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra.

Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese.

L'edificio pignorato risulta in rovina, quasi totalmente crollato e in totale stato di abbandono, fatiscente e con danni strutturali significativi.

Per questo motivo è stato catastalmente censito al Catasto Fabbricati in categoria F/2 in data 14.11.2000 in quanto è stato considerato fabbricato in stato di crollo. In poche parole, si tratta di un edificio che si trova in condizioni così precarie da non poter generare reddito. Tale categoria è, quindi, specificamente utilizzata per descrivere un'unità immobiliare inagibile, che non può essere sfruttata e che potrebbe essere paragonata a un rudere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

FG.11 MAPPALE 265: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a incolto sterile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

FG.11 MAPPALE 935: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



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

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

FG.11 MAPPALE 42: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



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

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

FG.11 MAPPALE 45: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

FG.11 MAPPALE 931: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

FG.11 MAPPALE 933: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

FG.11 MAPPALE 48: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

FG.11 MAPPALE 199: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a prato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA  
CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore

al ventennio.

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore precedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore precedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore precedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore precedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di



Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

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

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore procedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

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

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore precedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025. Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore precedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore procedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore procedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazione notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

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

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva datata 16.07.2024 vi era un errore riguardante l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e precisamente, in detta certificazione, è stato erroneamente indicato con la particella 43 anziché con l'esatta particella 45 di mq. 15.628 così come erroneamente anche indicato nel Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.06.2024 rep.1667 trascritto a Casale Monferrato il 15.07.2024 ai nn.3575/3039.

Successivamente il creditore precedente ha provveduto a trascrivere presso il Tribunale di Vercelli in data 06.12.2024 un altro pignoramento gravante sugli immobili di Rosignano Foglio 11 mappali 45-265-48-199-933-935 optando per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio datata 10.01.2025.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano nei Verbali di Pignoramento immobile anche terreni agricoli per i quali è stato necessario la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica presso il SUE di Rosignano Monferrato.

Per i cortili pertinenziali degli edifici identificati ai mappali 894 (mq.1.785) e 895 (mq.601) il C.D.U. non è necessario in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 ciascuno.

Si evidenzia che nelle Certificazioni notarili datate 16.07.2024 e 10.01.2025 non è stata indicata l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dell'affine \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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)

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

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

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

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

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, 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)

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, 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)

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, 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)

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, 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)

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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



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

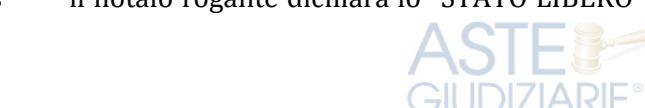
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



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

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, 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)

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, 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)

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, 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)

Si precisa che nelle provenienze in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il notaio rogante dichiara lo "STATO LIBERO" dello stesso.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 895 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord in ragione del mappale 933, a est in ragione dei mappali 937-899, a ovest in ragione del mappale 265, a sud in ragione della Strada Comunale Località Castagnoni.

### **BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 894 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord in ragione del mappale 45, a est in ragione del mappale 265 e della Strada Comunale Località Castagnoni, a ovest in ragione dei mappali 45 e 42, a sud in ragione del mappale 42.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 265 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord in ragione della Strada Comunale per Occimiano, a est in ragione dei mappali 199-931-933-48-895, a ovest in ragione dei mappali 45-894, a sud in ragione della Strada Comunale Località Castagnoni.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 935 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord in ragione Strada Comunale per Occimiano, a est in ragione del mappale 936, a ovest in ragione del mappale 199, a sud in ragione del mappale 391.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 42 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord in ragione del mappale 45, a est in ragione dei mappali 894 e della Strada Comunale Località Castagnoni, a ovest in ragione della Strada Comunale Castagnoni, a sud in ragione del mappale 41.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 45 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord in ragione della Strada Comunale per Occimiano, a est in ragione del mappale 265, a ovest in ragione della Strada Comunale Castagnoni, a sud in ragione dei mappali 42-894.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 931 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord in ragione dei mappali 199-935, a est in ragione del mappale 932, a ovest in ragione del mappale 265, a sud in ragione del mappale 933.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 933 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord in ragione del mappale 931, a est in ragione del mappale 934, a ovest in ragione dei mappali 48-265, a sud in ragione dei mappali 934-895.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 48 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord, a est e a sud in ragione del mappale 933, a ovest in ragione del mappale 265.



**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 48 del Fg.11 di Rosignano Monferrato sono: a nord, in ragione della Strada Comunale per Occimiano, a est in ragione del mappale 935, a sud in ragione del mappale 931, a ovest in ragione del mappale 265.

**CONSISTENZA**
**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	74,70 mq	1	74,70 mq	2,70 m	T
Abitazione	71,50 mq	99,70 mq	1	99,70 mq	2,75 m	1
Cantina	55,90 mq	68,60 mq	0,20	13,72 mq	3,85 m	T
Locale di deposito	24,20 mq	30,75 mq	0,20	6,15 mq	2,70 m	T
PORTICATO	20,90 mq	23,50 mq	0,30	7,05 mq	2,70 m	T
Soffitta	30,15 mq	34,70 mq	0,20	6,94 mq	2,10 m	1
Locale di deposito	46,40 mq	53,80 mq	0,20	10,76 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	5,15 mq	5,15 mq	0,25	1,29 mq	0,00 m	1
Cortile - 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	T
Cortile - 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	345,00 mq	345,00 mq	0,02	6,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>229,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>229,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte da un rilievo metrico effettuato in loco dal CTU.

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Unità collabente	1,00 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	0,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>		<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>1,00 mq</b>				

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vista l'estrema difficoltà ad effettuare un rilievo in loco per la pericolosità di possibili crolli e dalla difficoltà di accesso riscontrata per via di una folta vegetazione spontanea data dal totale abbandono del compendio immobiliare, non è stato possibile rilevare e calcolare una superficie commerciale dello stesso.

Inoltre, non sono reperibili le planimetrie catastali dell'immobile in quanto la categoria F/2 non prevede il loro deposito.

Pertanto, il calcolo presunto della superficie commerciale è stato desunto sia dall'impronta dell'edificio presente nella mappa originale d'impianto datata 14.10.1910 e sia dalle tavole progettuali indicate all'Istanza di Permesso di Costruire n. 8/2013 prot. 2013/02483 del 20.05.2013 per ristrutturazione edilizia con ampliamento NON RILASCIATA.

Considerando le murature perimetrali e l'edificazione su due piani fuori terra, l'edificio in rovina risulta avere le seguenti superfici:

Piano Terreno mq. 475

Piano Primo mq. 165

Totale complessivo superficie commerciale mq. 640

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	740,00 mq	740,00 mq	1	740,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>740,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>		<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>740,00 mq</b>				

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

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO

T





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	720,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>720,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>720,00 mq</b>		



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



#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3389,00 mq	3389,00 mq	1	3389,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3389,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3389,00 mq</b>		



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

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15628,00 mq	15628,00 mq	1	15628,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15628,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15628,00 mq</b>		



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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3868,00 mq	3868,00 mq	1	3868,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3868,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3868,00 mq</b>		

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4216,00 mq	4216,00 mq	1	4216,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4216,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4216,00 mq</b>		

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	387,00 mq	387,00 mq	1	387,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>387,00 mq</b>		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	387,00 mq	

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

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1070,00 mq	1070,00 mq	1	1070,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1070,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1070,00 mq		

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



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1

##### CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 895 (Ente Urbano di mq.601).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un fabbricato rurale di mq. 626 censito al fg. 11 particella 201.

Successivamente, con Tipo Mappale del 13.11.2000, pratica n. 194705 in atti dal 13.11.2000 (n. 5225.1/2000) viene costituita la particella 895, Ente Urbano di mq. 626.

Successivamente, con Frazionamento del 22.02.2011, pratica n. AL0090942 in atti 22.02.2011 presentato il 21.02.2011 (n. 90942.1/2011) viene variata la particella 895 del fg. 11 stesso comune in Ente Urbano da mq. 601.

Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio, Catasto Terreni.

##### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'unità oggetto di pignoramento deriva dalla costituzione del 14.11.2000, pratica n. 200051 in atti dal



14.11.2000 (n. 2416.1/2000) con fg. 11 mappale 895, cat. A/4, classe 2, cons. 9 vani, rendita € 357,90, Cascina Castagnoni n. 69, piano T-1 con classamento e rendita proposto (d.m. 701/94).

Successivamente, con VARIAZIONE nel classamento del 16.11.2000 pratica n. 203690 in atti dal 16.11.2000 (n. 7124.1/2000) viene variata la particella 895 del fg. 11, cat. A/4, classe 2, cons. 9 vani, rendita € 357,90, Cascina Castagnoni n. 69, piano T-1 con classamento e rendita validati.

Successivamente, con DIVISIONE del 31.08.2011 pratica n. Al0280622 in atti dal 31.08.2011 (n. 66979.1/2011) viene costituita la particella 895 sub. 1 del fg. 11, cat. A/4, classe 2, cons. 9 vani, rendita € 357,90, Cascina Castagnoni n. 69, piano T-1 con classamento e rendita proposto (d.m. 701/94).

Successivamente, con VARIAZIONE nel classamento del 31.08.2012 pratica n. AL0253094 in atti dal 31.08.2012 (n. 17353.1/2012) e VARIAZIONE del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, viene variata la particella 895 sub. 1 del fg. 11, cat. A/4, classe 2, cons. 9 vani, sup. catastale 260 mq, rendita € 357,90, Cascina Castagnoni n. 69, piano T-1 con classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

## **BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

### **CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI**

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 894 (Ente Urbano di mq.1.785).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un fabbricato rurale di mq. 1.476 censito al fg. 11 particella 43.

Successivamente, con l'accorpamento del mappale 43 di mq. 1.476 con il mappale 44 di mq. 309 mediante Tipo Mappale del 13.11.2000, pratica n. 194705 in atti dal 13.11.2000 (n. 5225.1/2000 e n. 5225.2/2000) viene costituita la particella 894, Ente Urbano di mq. 1.785.

### **CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI**

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'unità oggetto di pignoramento deriva dalla costituzione del 14.11.2000, pratica n. 200011 in atti dal 14.11.2000 (n. 2415.1/2000) con fg. 11 mappale 894, cat. F/2, Cascina Castagnoni, piano T-1.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

### **CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI**

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 265 di mq.740.

La particella 265 del fg. 11 deriva da Variazione d'Ufficio del 03.09.1975 in atti del 27.09.1989 n. 30975, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

Dai fogli originali di mappa del 14.10.1910 l'immobile pignorato risultava Strada Comunale Castagnone.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

### **CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI**

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 935 di mq.720.

La particella 935 del fg. 11 deriva originariamente dalla particella 200 del fg. 11 di mq. 5.039 da impianto meccanografico del 20.06.1984. Successivamente con Frazionamento del 22.02.2011 pratica n. AL0090942 in atti dal 22.02.2011 presentato il 21.02.2011 (n. 90942.1/2011) viene costituita l'attuale particella 935 del fg.

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

### **CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI**

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 42 di mq.3.389.

La particella 42 del fg. 11 deriva da Impianto meccanografico del 20.06.1984, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

### **CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI**

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 45 di mq.15.628.

La particella 45 del fg. 11 deriva da Impianto meccanografico del 20.06.1984 con qualità seminativo classe 1 di mq. 15.628. Successivamente con Variazione d'Ufficio del 30.06.1993 in atti dal 11.11.1998 Mod.26 (n.2121.1/1993) viene variata la qualità da seminativo a vigneto classe 1 di mq. 15.628, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

### **CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI**

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 931 di mq. 3.868.

La particella 931 del fg. 11 deriva, da Impianto meccanografico del 20.06.1984, dalla particella 46 qualità Vigneto, classe 1, di mq. 4.148.

Successivamente, con Variazione d'Ufficio del 30.06.1993 in atti dal 11.11.1998 Mod.26 (n.2121.1/1993) viene variata la qualità da vigneto a prato, classe 1 di mq. 4.148.

Successivamente, con Tabella di variazione del 13.12.2007, pratica n. AL0476493, in Atti dal 13.12.2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n. 106091.1/2007) viene variata la qualità da prato a seminativo, classe 1 di mq. 4.148 con annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 convertito con modificazione nella Legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007), qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

Successivamente, con Frazionamento del 22.02.2011 pratica n. AL0090942 in atti dal 22.02.2011 presentato il 21.02.2011 (n. 90942.1/2011) viene costituita la particella 931 del fg. 11, qualità seminativo, classe 1 di mq. 3.868, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

### **CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI**

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 933 di mq. 4.216.

La particella 933 del fg. 11 deriva, da Impianto meccanografico del 20.06.1984, dalla particella 47 qualità Vigneto, classe 1, di mq. 5.096.

Successivamente, con Variazione d'Ufficio del 30.06.1993 in atti dal 11.11.1998 Mod.26 (n.2121.1/1993) viene variata la qualità da vigneto a seminativo, classe 1 di mq. 5.096.

Successivamente, con Tabella di variazione del 12.03.2007, pratica n. AL0134654, in Atti dal 12.03.2007, trasmissione dati ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n. 49426.1/2007) viene variata la qualità da seminativo a porzione AA prato, classe 1 di mq. 3.797, porzione AB vigneto, classe 1 di mq. 1.299 con annotazioni: variazione colturale ex D.L. n. 262/2006-qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Successivamente, con Variazione d'Ufficio del 25.10.2010, pratica n. AL0298294, in atti dal 26.10.2010, F.O. 296251/2010 riprestino intera qualità per pratica di Frazionamento (n.1609.1/2010) con annotazione: F.O. 296251/2010 riprestino intera qualità per pratica di Frazionamento, viene variata la qualità da porzione AA prato, classe 1 di mq. 3.797, porzione AB vigneto, classe 1 di mq. 1.299 in vigneto, classe 1 di mq. 5.096.

Successivamente, con Frazionamento del 22.02.2011 pratica n. AL0090942 in atti dal 22.02.2011 presentato il 21.02.2011 (n. 90942.1/2011) viene costituita la particella 933 del fg. 11, qualità vigneto, classe 1 di mq. 4.216, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

## BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

### CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 48 di mq. 387.

La particella 48 del fg. 11 deriva, da Impianto meccanografico del 20.06.1984, la particella 48 risultava un Fabbricato Rurale di mq. 387.

Successivamente, con Tabella di variazione del 14.11.2011, pratica n. AL0355724, in Atti dal 14.11.2011 (n. 525.1/2011) viene variata la qualità da Fabbricato rurale di mq. 387, in seminativo, classe 1 di mq. 387 con annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte e con notifica effettuata con prot. n. AL0356217 del 15.11.2011, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

## BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

### CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.11 mappale 199 di mq. 1.070.

La particella 199 del fg. 11 deriva, da Impianto meccanografico del 20.06.1984, dalla particella 199 di qualità Seminativo, classe 1 di mq. 1.070.

Successivamente, con Variazione d'Ufficio del 30.06.1993 in atti dal 11.11.1998 Mod.26 (n. 2121.1/1993) viene variata la qualità da Seminativo, classe 1 di mq. 1.070 a Prato, classe 1 di mq. 1.070, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1

#### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

11	895	1		A4	2	9 vani	260 mq	357,9 €	T-1	
----	-----	---	--	----	---	--------	--------	---------	-----	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	895			ENTE URBANO			00 06 01 mq			

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



### CATASTO TERRENI:

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi.

al Catasto terreni: Fg.11 particella 895:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare. Si riscontrano difformità tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi per:

1) mancato inserimento in mappa wegis di un basso fabbricato posto sul cortile, in aderenza al confine con altre proprietà

Occorre quindi provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Alessandria, pratica di Tipo Mappale per aggiornamento dell'attuale mappa catastale quantificabile in €.1.200,00,(comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

### CATASTO FABBRICATI: Fg.11 particella 895 sub.1:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prot.AL0280622 del 31.08.2011 sono emerse diverse difformità riconducibili principalmente a diversa distribuzione spazi interni e alla mancata indicazione del sottotetto non abitabile collegato, tramite apertura di una porta, all'unità principale.

Tali difformità vengono indicate nella tavola grafica predisposta dal CTU.

Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA per modifiche distributive e ampliamento con ridefinizione di corte e inserimento di unità afferente per il basso fabbricato, quantificabile in €. 1.100,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

### BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



11	894			F2					T-1	
----	-----	--	--	----	--	--	--	--	-----	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	894			ENTE URBANO			00 17 85 mq			

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	265				Incolto sterile		00 07 40 mq			

#### Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta regolare.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

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

11	935				Vigneto	1	00 07 20 mq	7,81 €	4,65 €	
----	-----	--	--	--	---------	---	-------------	--------	--------	--

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



#### CATASTO TERRENI:

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



### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	42				Vigneto	1	00 33 89 mq	36,76 €	21,88 €	



Non sussiste corrispondenza catastale.

#### CATASTO TERRENI:

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



### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi		Dati di classamento



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	45				Vigneto	1	01 56 28 mq	169,49 €	100,89 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**CATASTO TERRENI:**

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	931				Seminativo	1	00 38 68 mq	25,97 €	25,97 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**CATASTO TERRENI:**

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

**Catasto terreni (CT)**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	933				Vigneto	1	00 42 16 mq	45,73 €	27,22 €	

**Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

**CATASTO TERRENI:**

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	48				Seminativo	1	00 03 87 mq	2,6 €	2,6 €	

**Corrispondenza catastale**



**CATASTO TERRENI:**

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	199				Prato	1	00 10 70 mq	6,08 €	5,25 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

### CATASTO TERRENI:

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

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.2.300, comprensivo del Tipo Mappale al Catasto Terreni e la pratica Docfa al Catasto Fabbricati;

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.4.500,00 comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri comunali/sanzioni;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili, l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.



L'immobile pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE perché dichiarato inagibile e/o collabente;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili, l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 11.11.2024 e 17.01.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 09.09.2024, 11-12.11.2024 e 14.01.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

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

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

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

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

Trattasi di edificio unifamiliare ad uso civile abitazione, avente cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900 e mai ristrutturato, libero da due lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna.

Si presenta con struttura portante in muratura e tetto in legno a due falde inclinate con manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e lattoneria in lamiera preverniciata. Si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in totale stato di abbandono con le facciate costituite prevalentemente da intonaco, le quali non manifestano fessurazioni o evidenti vizi. Le murature interne verticali sono state intaccate da diversi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, mentre i solai orizzontali del piano primo presentano fenomeni di umidità e ammaloramenti causati presumibilmente da perdite e/o infiltrazioni derivanti dal tetto di copertura.

L'edificio si presenta con i principali impianti tecnologici realizzati all'epoca della costruzione (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento), al momento del sopralluogo non funzionanti e con la presenza di un contatore Enel posizionato al piano terreno.

L'edificio pignorato è così composto:

al piano terreno: cucina, soggiorno, ripostiglio, cantina, locale di sgombero, porticato e locale catastalmente con destinazione "vasca";

al primo piano: 3 camere, corridoio, disimpegno, bagno, locale sottotetto, 2 locali di sgombero, balcone.

Si presenta in gran parte con pareti e soffitti intonacati sia al piano terreno che al piano primo, pavimenti in marmette di graniglia, rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne e serramenti esterni in legno.

Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in pessimo stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l' unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.

### **BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

Trattasi di complesso immobiliare in rovina, quasi totalmente crollato e in totale stato di abbandono, fatiscente e con danni strutturali significativi ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

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

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

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

---

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

---

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

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

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

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

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

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

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

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

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

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

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

---

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

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

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---



**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

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

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.



Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

---

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato principale, le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: da due lati in aderenza ad altra unità immobiliare e da due lati su cortile pertinenziale;

Altezza interna utile: cm.280;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura intonacata, i divisorii interni risultano con tramezze in laterizio e risultano apparentemente tutte a piombo;

Solai: in parte in laterocemento, in parte in putrelle e voltini in mattone;

Copertura: Tetto in legno a due falde con copertura in coppi piemontesi;

Pavimentazione interna: in marmette di graniglia;

Infissi esterni ed interni: in legno;

Volte: a padiglione;

Scale: in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico: presenza di impianti tecnologici realizzati all'epoca della costruzione che al momento del sopralluogo sono risultati non funzionanti e con la presenza di un contatore Enel posizionato al piano terreno. Non risultano altri impianti;

Cortile pertinenziale;

Soffitta, cantina o simili: l'edificio presenta un sottotetto non abitabile al primo piano e un'ampia cantina al piano terreno.

---

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato principale, le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: da un lato in aderenza ad altra unità immobiliare e da tre lati su cortile pertinenziale;

Altezza interna utile: non rilevabile;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura mista tufo e mattoni;



Copertura: Tetto in legno a due falde con copertura in coppi piemontesi;

Pavimentazione interna: non rilevabile;

Infissi esterni ed interni: assenti;

Volte: non rilevabile;

Scale: non rilevabile;

Impianto elettrico, idrico, termico: assenti;

Cortile pertinenziale;

Soffitta, cantina o simili: non rilevabile.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata in totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal strada comunale con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata in totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal strada comunale con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata in totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal strada comunale con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata in totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal strada comunale con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata in totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal strada comunale con i comuni macchinari agricoli e

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata in totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal strada comunale con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata in totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal strada comunale con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata in totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee. Con intervento di pulizia e trinciatura della vegetazione può risultare comodamente accessibile dal strada comunale con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

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

### **BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

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



L'immobile risulta libero

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

T

L'immobile risulta libero

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

T

L'immobile risulta libero

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**

T

L'immobile risulta libero

T

L'immobile risulta libero

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

L'immobile risulta libero

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

L'immobile risulta libero

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

L'immobile risulta libero

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/1996		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24	1086



Dal 06/02/1999 al 20/08/2004	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1999		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659	4020
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42	1141
Dal 20/08/2004 al 15/12/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/2004		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308	3779
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	15/09/2011	781	9990
Dal 15/12/2011 al 18/11/2024	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO	15/12/2011	48593	17531
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334	4585
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MILANO 1	27/12/2011	55923	1 T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not. Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

## BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/1996		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24	1086
Dal 06/02/1999 al 20/08/2004	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1999		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659	4020
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42	1141
Dal 20/08/2004 al 15/12/2011	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/2004		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308	3779
Dal 15/12/2011 al 18/11/2024	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTA PICCIOLI DI MILANO	15/12/2011	48593	17531
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334	4585
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MILANO 1	27/12/2011	55923	1 T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge

Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not. Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1976 al 04/05/1996	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio Pozzi di Rosignano M.to	05/09/1976	241	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	17/09/1976	3799	3243
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	14/09/1976	8187	322
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/05/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24	1086
Dal 06/02/1999 al 20/08/2004	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/02/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659	4020
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42	1141
Dal 20/08/2004 al 15/12/2011	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/08/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308	3779
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	15/09/2011	781	9990
Dal 15/12/2011 al 18/11/2024	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SANTA PICCIOLIO DI MILANO	15/12/2011	48593	17531
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334	4585
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		MILANO 1	27/12/2011	55923	1 T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not. Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2001 al 13/09/2002	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI CASTAGNONE VINCENZINA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	15/01/2003	239	205
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/09/2002 al 23/03/2012	**** Omissis ****	CASALE MONFERRATO	21/11/2001	13	1817	
<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>						
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE M.T.O	13/09/2002	157538	14829			
<b>Trascrizione</b>						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
CASALE MONFERRATO	26/09/2002	5369	4163			
<b>Registrazione</b>						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 23/03/2012 al 17/01/2025	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA</b>				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
NOTAIO SANTA PICCIOLI DI MILANO	23/03/2012	48774	17605			
<b>Trascrizione</b>						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
CASALE MONFERRATO	04/04/2012	1485	1200			
<b>Registrazione</b>						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI</b>
Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°



Dal 06/02/1999 al  
20/08/2004

			04/05/1996			
<b>Trascrizione</b>						
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
	CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565		
<b>Registrazione</b>						
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24	1086		
<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO</b>						
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		06/02/1999				
	<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
	CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659	4020		
	<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42	1141		
	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA</b>					
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		20/08/2004				
	<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
	CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308	3779		
	<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	CASALE MONFERRATO	15/09/2011	781	9990		
	<b>SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA</b>					
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
	NOTAIO SANTA PICCIOLI DI MILANO	15/12/2011	48593	17531		
	<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
	CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334	4585		
	<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	MILANO 1	27/12/2011	55923	1 T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not. Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

## BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/1996		
	Trascrizione				



Dal 06/02/1999 al 20/08/2004

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565

**Registrazione**

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24	1086

<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	06/02/1999		

**Trascrizione**

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659	4020

<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42	1141

Dal 20/08/2004 al 15/12/2011

<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	20/08/2004		

**Trascrizione**

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308	3779

<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	15/09/2011	781	9990

Dal 15/12/2011 al 18/11/2024

<b>SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO SANTA PICCIOLIO DI MILANO	15/12/2011	48593	17531

**Trascrizione**

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334	4585

<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MILANO 1	27/12/2011	55923	1 T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not. Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

## BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24		1086
Dal 06/02/1999 al 20/08/2004	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO</b>				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		06/02/1999			
	<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659		4020
	<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42		1141
Dal 20/08/2004 al 15/12/2011	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA</b>				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		20/08/2004			
	<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308		3779
	<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	CASALE MONFERRATO	15/09/2011	781		9990
Dal 15/12/2011 al 18/11/2024	<b>SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA</b>				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	NOTAIO SANTA PICCIOLI DI MILANO	15/12/2011	48593		17531
	<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334		4585
	<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	MILANO 1	27/12/2011	55923		1 T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not. Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

## BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/1996		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24	1086

Dal 06/02/1999 al 20/08/2004	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1999		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659	4020
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42	1141
Dal 20/08/2004 al 15/12/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/2004		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308	3779
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	15/09/2011	781	9990
Dal 15/12/2011 al 18/11/2024	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO	15/12/2011	48593	17531
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334	4585
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MILANO 1	27/12/2011	55923	1 T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not. Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

#### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/1996		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24	1086
Dal 06/02/1999 al 20/08/2004	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1999		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659	4020
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42	1141
Dal 20/08/2004 al 15/12/2011	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/2004		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308	3779
Dal 15/12/2011 al 18/11/2024	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO	15/12/2011	48593	17531
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334	4585
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MILANO 1	27/12/2011	55923	1 T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge



Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not. Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

## BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1996 al 06/02/1999	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO LUIGI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/1996		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	17/04/1997	1897	1565
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	10/01/1997	24	1086
Dal 06/02/1999 al 20/08/2004	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI IMARISIO PIETRO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1999		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CASALE MONFERRATO	02/11/1999	5659	4020
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	04/08/1999	42	1141
Dal 20/08/2004 al 15/12/2011	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI PASQUARIELLO ROSINA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/08/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	31/10/2011	5308	3779
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	15/09/2011	781	9990
Dal 15/12/2011 al 18/11/2024	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SANTA PICCIOLI DI MILANO	15/12/2011	48593	17531
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	29/12/2011	6334	4585
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		MILANO 1	27/12/2011	55923	1 T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva la pubblicazione di detto testamento olografo Not. Antonio Oppezzo pubblicato in data 13/9/96, registrato a Casale M.to il 179/96 al n.982 serie 1 e trascritto a Casale M.to il 25/3/97 ai nn.1459/1198 con cui il de cuius lascia erede il coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 18/07/2025 ai nn.3659/3056;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo Not.



Antonio Oppezzo di Casale M.to registrato a Casale M.to il 23/3/99 al n.212 serie 1 (non trascritto) con cui il de cuius lascia erede l'affine Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 20/12/2000 ai nn.6276/4558;

In riferimento alla Successione Testamentaria in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva testamento olografo del 30/5/99 pubblicato con verbale Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 16/9/2004 rep.165356/16481, registrato a Casale M.to il 22/9/2004 al n.100160 serie, trascritto a Casale M.to il 12/9/2011 ai nn.4580/3244 con cui il de cuius lascia erede la Parrocchia di San Martino, CON ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 23/04/2025 ai nn.2045/1686;

In riferimento alla Scrittura Privata di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è la precisazione che la vendita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto Not. Giorgio Baralis di Casale M.to del 24/11/2000 rep.57377 registrato a Casale M.to in data 11/12/2000 al n.828 e trascritto a Casale M.to il 20/12/2000 ai nn.6275/4557, è stata risolta per mutuo consenso ex art.1372 C.C., come da verbale di conciliazione del Tribunale di Casale M.to in data 11/3/2009 rep.196 cause R.G.808/04 e R.G.85/05, trascritto a Casale M.to il 30/4/2009 ai nn.2061/1419, preceduta da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915 trascritta a Casale M.to l'1/7/2004 ai nn.4137/2926, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) tra gli immobili colpiti : Rosignano M.to F.11 n.895 Cascina Castagnoni cat.a/4 vani 9, F.11 n.894 Cascina Castagnoni cat.F/2, F.11 n.42 di mq 3389, F.11 n.45 di mq 15628, F.11 n.46 di mq 4148;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

##### • IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011

Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO

Data: 12/12/2011

N° repertorio: 48594

N° raccolta: 17532

#### Trascrizioni



• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/07/2024

Reg. gen. 3575 - Reg. part. 3039

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



*Oneri di cancellazione*



Il CTU ritiene che la Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915

trascritta a Casale M.to in data 1/7/2004 ai nn.4137/2926 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) non debba essere inserita nell'elenco delle formalità pregiudizievoli in quanto trascorsi 20 anni dalla data di trascrizione.

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA  
CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011

Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO

Data: 12/12/2011

N° repertorio: 48594

N° raccolta: 17532



*Trascrizioni*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/07/2024

Reg. gen. 3575 - Reg. part. 3039

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



*Oneri di cancellazione*



Il CTU ritiene che la Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915

trascritta a Casale M.to in data 1/7/2004 ai nn.4137/2926 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) non debba essere inserita nell'elenco delle formalità pregiudizievoli in quanto trascorsi 20 anni dalla data di trascrizione.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Trascrizioni*

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024

Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura





## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024

Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### Oneri di cancellazione



## BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011

Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO

Data: 12/12/2011



**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/07/2024  
Reg. gen. 3575 - Reg. part. 3039  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Il CTU ritiene che la Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915

trascritta a Casale M.to in data 1/7/2004 ai nn.4137/2926 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) non debba essere inserita nell'elenco delle formalità pregiudizievoli in quanto trascorsi 20 anni dalla data di trascrizione.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011

Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO

Data: 12/12/2011

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024  
Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Il CTU ritiene che la Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915

trascritta a Casale M.to in data 1/7/2004 ai nn.4137/2926 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) non debba essere inserita nell'elenco delle formalità pregiudizievoli in quanto trascorsi 20 anni dalla data di trascrizione.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011  
Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858  
Quota: 1/1  
Importo: € 375.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO  
Data: 12/12/2011

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/07/2024  
Reg. gen. 3575 - Reg. part. 3039  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Il CTU ritiene che la Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica Tribunale di Casale M.to del 28/6/2004 rep.2915

trascritta a Casale M.to in data 1/7/2004 ai nn.4137/2926 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) non debba essere inserita nell'elenco delle formalità pregiudizievoli in quanto trascorsi 20 anni dalla data di trascrizione.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024  
Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

*Oneri di cancellazione*

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024

Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024

Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. (variante strutturale) vigente nel Comune di Rosignano Monferrato in "Area Agricola" regolamentato dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, sottoposta a Buffer Zone, in "Edificio di interesse architettonico-ambientale" regolato dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, in "fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali" ed in classe geomorfologica IIa e IIIa.

#### ART. 9 – TIPI DI INTERVENTO

##### e) aree ed edifici di tipo E

fermo restando che per i complessi dei fabbricati isolati esistenti individuati nelle tavole grafiche del P.R.G.I. alla scala 1 : 2.000 quali edifici di interesse storico - architettonico ed edifici di interesse architettonico - ambientale, sono prescritti rispettivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di restauro e risanamento con limitata ristrutturazione interna che non alteri i caratteri tipologici del complesso o del fabbricato, i tipi di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8, fatti salvi i divieti o le limitazioni all'edificazione per le aree delimitate nelle tavole grafiche e/o individuate dalle presenti norme, nonché le disposizioni particolari di cui agli artt. 14 e 15 seguenti e del Regolamento Edilizio Comunale. Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, oltre a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente muniti di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed approvazione di Variante che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di rispetto pone sui terreni circostanti l'infrastruttura stessa. Rammentato che il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico che scaturiscono dalle classi individuate dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-Tecnica e dall'art.20 delle Norme Tecniche d'Attuazione, le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

##### 1) Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a :

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: " E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.)

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di :

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di mt. 7,50 fuori terra.

Ove si tratti di interventi inerenti la residenza, debbono altresì essere rispettati i seguenti limiti di densità edilizia fondiaria

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq.
- terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq;
- terreni a colture legnose specializzate (vigneti, frutteti): 0,03 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato stabile : 0,02 mc/mq;
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno (pioppetti) annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq, computabili in misura non superiore ai 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi, fino ad una distanza dal centro aziendale pari a 5 Km. Il permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 17 comma 3 lettera a) del DPR 380/01

L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in m. 7,50 fuori terra mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione, oppure in m.10,00 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite all' art.15 e Regolamento Edilizio Comunale

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m.5,00.

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. :

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

\_ altezza massima sarà contenuta in m.4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche ( es: ricovero di grandi macchine agricole, ecc. ) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, la superficie complessiva deve essere contenuta entro il 33% della superficie fondiaria di pertinenza, la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :

\_ stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.

\_ stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa. In ogni caso qualsiasi intervento di nuova



costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale si colloca. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Per quanto riferito agli elementi tipologici e di finitura esterna delle costruzioni si rimanda al Regolamento Edilizio.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda

- \_ il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- \_ le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- \_ il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- \_ le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "Instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).

La realizzazione delle concime nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

## 2) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agritouristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate dall'art. 8 delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).
- c) dalla destinazione residenziale alla destinazione commerciale intendendo la possibilità di insediamento di un'attività commerciale come definito alla DGR 59-10831

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agritouristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e dalla L.R. 23.03.1995 n.°38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b) nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del PRG adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrono le condizioni di cui al comma 10, art.25, L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio del permesso di costruire.

In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- Opere interne

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

• Riedificazione : L'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta " a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria " a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.

• Recupero ai fini residenziali dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 Agosto 1998 n.21

• Recupero di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) costituite da fabbricati in muratura (chiusi almeno su due lati), organicamente inseriti nella struttura edilizia, purché l'intervento di recupero avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi di scansione delle facciate (prospetti). In tutti i casi di riuso per fini extragricoli di edifici esistenti, è consentito il recupero, ai fini residenziali, di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) organicamente inseriti nella struttura edilizia.

Gli interventi di recupero dovranno essere attuati mantenendo e valorizzando gli elementi decorativi, tipologici e di scansione delle facciate e di materiali costruttivi della struttura originaria.

In assenza di parti rustiche esistenti (alla data di adozione della presente variante) è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza del 25% e di 75 mq, 35 mq sono concessi anche se eccedono il 25%.

Ove si tratti di edifici per attività turistico - ricettive è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 50%, a condizione che la superficie coperta non superi il 33% della superficie fondiaria di pertinenza.

Ove si tratti di edifici per attività produttive e di deposito è consentito ampliare la superficie utile netta del 20%, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura fissato nel 33% della superficie fondiaria di pertinenza. Potranno essere consentiti ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta e nuovi insediamenti fino alla concorrenza massima ad intervento attuato, di 300 mq. utili netti complessivi per attività a carattere artigianale e purché non inquinanti e non siano in contrasto con la classificazione acustica del territorio comunale, detti ampliamenti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche o altri spazi edificati computabili nel volume edificato.

Gli interventi che riguardino edifici siti in ambiti di salvaguardia paesistico - ambientale dovranno essere progettati nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi articoli 14 e 15 e Regolamento Edilizio Comunale.

• Sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di m. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare 1 piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria a raggiungimento dell'altezza media interna di m. 2,70.

Nelle aree di tipo E, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale ( destinate al ricovero di massimo 3 capi per ogni unità abitativa), peraltro sottoposta all'osservanza di queste NTA e delle condizioni prescritte dal codice civile.

Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 40 mq. ed altezza in gronda non superiore a m. 2,50 e dovranno essere realizzate in osservanza alle norme contenute all'art. 15 delle presenti NTA e del Regolamento edilizio Comunale.

Il rilascio del permesso di costruire relativamente alle scuderie di cui al punto precedente è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione.

Nelle aree agricole di tipo "E", i proprietari non imprenditori agricoli ma che coltivino direttamente terreni attualmente destinati a vigneto, orto, frutteto e così censiti catastalmente, aventi superficie minima coltivata di mq 1.500, potranno realizzare (previa richiesta di permesso di costruire e presentazione di atto d'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola) un basso fabbricato esclusivamente ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli, avente le seguenti caratteristiche:

- dimensioni esterne in pianta: ml. 3,00x3,50
- altezza misurata alla gronda: ml. 2,50
- copertura a due falde, struttura lignea e manto in coppi alla piemontese
- sporto di gronda non superiore a 50 cm.

- muratura di tamponamento: in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica.
- aperture esterne: unico portoncino d'ingresso in doghe di legno massello, avente dimensioni massime ml. 1,20 x 2,00 una o due aperture a finestrotto che abbiano dimensioni che non superino la misura di 50x50.

Art. 15- Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico architettonico e architettonico ambientale.

Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 14, e dal Regolamento Edilizio Comunale dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi i requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;

2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare. Per i vari tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio;

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

## **BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. (variante strutturale) vigente nel Comune di Rosignano Monferrato in "Area Agricola" regolamentato dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, sottoposta a Buffer Zone, in "Edificio di interesse architettonico-ambientale" regolato dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, in "fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali" ed in classe geomorfologica IIa e IIIa.

### **ART. 9 – TIPI DI INTERVENTO**

e) aree ed edifici di tipo E

fermo restando che per i complessi dei fabbricati isolati esistenti individuati nelle tavole grafiche del P.R.G.I. alla scala 1 : 2.000 quali edifici di interesse storico - architettonico ed edifici di interesse architettonico - ambientale, sono prescritti rispettivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di restauro e risanamento con limitata ristrutturazione interna che non alteri i caratteri tipologici del complesso o del fabbricato, i tipi di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8, fatti salvi i divieti o le limitazioni all'edificazione per le aree delimitate nelle tavole grafiche e/o individuate dalle presenti norme, nonché le disposizioni particolari di cui agli artt. 14 e 15 seguenti e del Regolamento Edilizio Comunale. Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, oltre a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente muniti di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed approvazione di Variante che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di rispetto pone sui terreni circostanti l'infrastruttura stessa. Rammentato che il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico che scaturiscono dalle classi individuate dalla Carta di Sintesi della pericolosità

geomorfologia e delle idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-Tecnica e dall'art.20 delle Norme Tecniche d'Attuazione, le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

### 1) Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a :

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: " E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.)

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di :

#### a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fonciaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di mt. 7,50 fuori terra.

Ove si tratti di interventi inerenti la residenza, debbono altresì essere rispettati i seguenti limiti di densità edilizia fonciaria

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq.
- terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq;
- terreni a colture legnose specializzate (vigneti, frutteti): 0,03 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato stabile : 0,02 mc/mq;
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno (pioppetti) annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq, computabili in misura non superiore ai 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Ai fini del computo degli indici di densità fonciaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi, fino ad una distanza dal centro aziendale pari a 5 Km. Il permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 17 comma 3 lettera a) del DPR 380/01

L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in m. 7,50 fuori terra mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione, oppure in m.10,00 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite all'art.15 e Regolamento Edilizio Comunale

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m.5,00.

#### b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. :

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni::

\_ altezza massima sarà contenuta in m.4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche ( es: ricovero di grandi macchine agricole, ecc. ) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti

fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, la superficie complessiva deve essere contenuta entro il 33% della superficie fondiaria di pertinenza, la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :

\_ stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.

\_ stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa. In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale si colloca. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Per quanto riferito agli elementi tipologici e di finitura esterna delle costruzioni si rimanda al Regolamento Edilizio.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda

\_ il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;  
\_ le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);  
\_ il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);  
\_ le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "Instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).

La realizzazione delle concime nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

## 2) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate dall'art. 8 delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).
- c) dalla destinazione residenziale alla destinazione commerciale intendendo la possibilità di insediamento di un'attività commerciale come definito alla DGR 59-10831

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla



destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e dalla L.R. 23.03.1995 n.º38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b) nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del PRG adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrono le condizioni di cui al comma 10, art.25, L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio del permesso di costruire.

In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- Opere interne
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

· Riedificazione : L'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta " a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria " a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.

· Recupero ai fini residenziali dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 Agosto 1998 n.21  
· Recupero di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) costituite da fabbricati in muratura (chiusi almeno su due lati), organicamente inseriti nella struttura edilizia, purché l'intervento di recupero avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi di scansione delle facciate (prospetti). In tutti i casi di riuso per fini extragricoli di edifici esistenti, è consentito il recupero, ai fini residenziali, di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) organicamente inseriti nella struttura edilizia.

Gli interventi di recupero dovranno essere attuati mantenendo e valorizzando gli elementi decorativi, tipologici e di scansione delle facciate e di materiali costruttivi della struttura originaria.

In assenza di parti rustiche esistenti (alla data di adozione della presente variante) è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza del 25% e di 75 mq, 35 mq sono concessi anche se eccedono il 25%.

Ove si tratti di edifici per attività turistico - ricettive è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 50%, a condizione che la superficie coperta non superi il 33% della superficie fondiaria di pertinenza.

Ove si tratti di edifici per attività produttive e di deposito è consentito ampliare la superficie utile netta del 20%, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura fissato nel 33% della superficie fondiaria di pertinenza. Potranno essere consentiti ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta e nuovi insediamenti fino alla concorrenza massima ad intervento attuato, di 300 mq. utili netti complessivi per attività a carattere artigianale e purché non inquinanti e non siano in contrasto con la classificazione acustica del territorio comunale, detti ampliamenti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche o altri spazi edificati computabili nel volume edificato.

Gli interventi che riguardino edifici siti in ambiti di salvaguardia paesistico – ambientale dovranno essere progettati nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi articoli 14 e 15 e Regolamento Edilizio Comunale.

· Sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di m. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare 1 piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria a raggiungimento dell'altezza media interna di m. 2,70.

Nelle aree di tipo E, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale ( destinate al ricovero di massimo 3 capi per ogni unità abitativa), peraltro sottoposta all'osservanza di queste NTA e delle condizioni prescritte dal codice civile.

Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 40 mq. ed altezza in gronda non superiore a m. 2,50



e dovranno essere realizzate in osservanza alle norme contenute all'art. 15 delle presenti NTA e del Regolamento edilizio Comunale.

Il rilascio del permesso di costruire relativamente alle scuderie di cui al punto precedente è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione.

Nelle aree agricole di tipo "E", i proprietari non imprenditori agricoli ma che coltivino direttamente terreni attualmente destinati a vigneto, orto, frutteto e così censiti catastalmente, aventi superficie minima coltivata di mq 1.500, potranno realizzare (previa richiesta di permesso di costruire e presentazione di atto d'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola) un basso fabbricato esclusivamente ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli, aventure le seguenti caratteristiche:

- dimensioni esterne in pianta: ml. 3,00x3,50
- altezza misurata alla gronda: ml. 2,50
- copertura a due falde, struttura lignea e manto in coppi alla piemontese
- sporto di gronda non superiore a 50 cm.
- muratura di tamponamento: in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica.
- aperture esterne: unico portoncino d'ingresso in doghe di legno massello, aventure dimensioni massime ml. 1,20 x 2,00 una o due aperture a finestrotto che abbiano dimensioni che non superino la misura di 50x50.

Art. 15- Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico architettonico e architettonico ambientale.

Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 14, e dal Regolamento Edilizio Comunale dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventure i requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;

2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare. Per i vari tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio;

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredata di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2025, ed è

stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 11 mappale 265 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2025, ed è

stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 11 mappale 935 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa, con vincoli di vigneti (compresi i frutteti interclusi), fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**  
T

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 07.11.2024, ed è stato rilasciato in data 11.11.2024 al prot. 2024/04399.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 11 mappale 42 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**  
T

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 07.11.2024, ed è stato rilasciato in data 11.11.2024 al prot. 2024/04399.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 11 mappale 45 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**  
T

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 07.11.2024, ed è stato rilasciato in data 11.11.2024 al prot. 2024/04399.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 11 mappale 931 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di vigneti (compresi i frutteti interclusi), fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

---

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**  
T

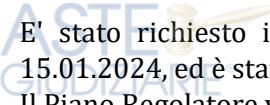
E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2024, ed è stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 11 mappale 933 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di vigneti (compresi i frutteti interclusi) e buffer zone.

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**  
T



E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2024, ed è stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 11 mappale 48 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa, con vincoli di vigneti (compresi frutteti interclusi) e buffer zone.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2024, ed è stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 11 mappale 199 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di vigneti (compresi frutteti interclusi), fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

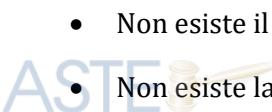
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati in data 11.11.2024 (richiesta avvenuta in data 07.11.2024) presso l'Archivio Edilizio del Comune di Rosignano Monferrato inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. D.I.A. n. 15/2002 del 28.05.2002 prot. 2561 per recinzione eseguita in rete metallica plastificata su paletti in ferro infissi nel terreno mediante bulbo in cls;
2. S.C.I.A. n. 9/2012 prot. 2012/02/207 del 09.05.2012 inerente a pronto intervento per messa in sicurezza di timpano pericolante del fabbricato;
3. Istanza di Permesso di Costruire n. 8/2013 prot. 2013/02483 del 20.05.2013 per ristrutturazione edilizia con ampliamento NON RILASCIATA;



## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



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



Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento, non sono state reperite presso il SUE di Rosignano Monferrato in quanto non presenti nelle pratiche edilizie.

Premesso che con l'Istanza di Permesso di Costruire n. 8/2013 prot. 2013/02483 del 20.05.2013 per ristrutturazione edilizia con ampliamento, NON RILASCIATA, non si è dato avvio ai lavori di ristrutturazione dell'immobile.

in parte, in possesso dell'esecutato.

Pertanto, in riferimento alle sole documentazioni depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Rosignano Monferrato e parti integranti della D.I.A. n. 15/2002 del 28.05.2002 prot. 2561 e della S.C.I.A. n. 9/2012 prot. 2012/02/207 del 09.05.2012 e dall'esame delle stesse, si è riscontrato la non presenza di tavole grafiche rappresentanti la reale consistenza dell'immobile pignorato, fondamentali per valutare la presenza di eventuali difformità edilizie.

In assenza di tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi che possano rappresentare la reale consistenza dell'immobile pignorato, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo dell'immobile, avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di primo impianto (Costituzione del 14.11.2000 pratica n. 200051) acquisita presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Alessandria, e lo stato dei luoghi, così come citato dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.(Testo Unico in materia edilizia).

Pertanto, l'attuale situazione edilizia risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella

planimetria catastale di primo impianto e lo stato dei luoghi riconducibili principalmente a diversa distribuzione spazi interni, modeste modifiche di prospetto, alla mancata indicazione del sottotetto non abitabile collegato tramite apertura di una porta all'unità principale e alla presenza di un basso fabbricato posto sul cortile in aderenza al confine con altre proprietà; così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia.

Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Rosignano Monferrato un Permesso Costruire in Sanatoria, quantificabile in €. 4.500 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali).

## **BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

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

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati in data 11.11.2024 (richiesta avvenuta in data 07.11.2024) presso l'Archivio Edilizio del Comune di Rosignano Monferrato inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edili:

1. D.I.A. n. 15/2002 del 28.05.2002 prot. 2561 per recinzione eseguita in rete metallica plastificata su paletti in ferro infissi nel terreno mediante bulbo in cls;
2. S.C.I.A. n. 9/2012 prot. 2012/02/207 del 09.05.2012 inerente a pronto intervento per messa in sicurezza di timpano pericolante del fabbricato;
3. Istanza di Permesso di Costruire n. 8/2013 prot. 2013/02483 del 20.05.2013 per ristrutturazione edilizia con ampliamento NON RILASCIATA;



**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.



L'attuale situazione edilizia risulta regolare.



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**



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



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**



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



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

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

---

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

---



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

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

LOTTO UNICO:

Comune di Rosignano Monferrato, Cascina Castagnoni n.69

C.F.-Fg.11, particella 895, sub.1, cat. A/4, classe 2, consistenza 9 vani, sup.cat. 260 mq., rendita €.357,90, piano T-1;

C.F.-Fg.11, particella 894, cat. F/2, piano T-1;

C.T.-Fg.11, particella 42, qualità Vigneto, classe 1, sup. 3.389 mq., R.D. €.36,76, R.A. €.21,88;

C.T.-Fg.11, particella 45, qualità Vigneto, classe 1, sup. 15.628 mq., R.D. €.169,49, R.A. €.100,89;

C.T.-Fg.11, particella 265, qualità Incolto Sterile, sup. 740 mq.;

C.T.-Fg.11, particella 933, qualità Vigneto, classe 1, sup. 4.216 mq., R.D. €.45,73, R.A. €.27,22;

C.T.-Fg.11, particella 935, qualità Vigneto, classe 1, sup. 720 mq., R.D. €.7,81, R.A. €.4,65;

C.T.-Fg.11, particella 48, qualità Seminativo, classe 1, sup. 387 mq., R.D. €.2,60, R.A. €.2,60;

C.T.-Fg.11, particella 199, qualità Prato, classe 1, sup. 1.070 mq., R.D. €.6,08, R.A. €.5,25;

C.T.-Fg.11, particella 931, qualità Seminativo, classe 1, sup. 3.868 mq., R.D. €.25,97, R.A. €.25,97.



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1

FG.11 MAPPALE 895 SUB.1: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 895 (ex mappale 201), composto da un corpo di fabbrica, aventi cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da due lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese. Rosignano Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 18,77 km<sup>2</sup> e conta 1.425 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Rosignano Monferrato è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.717 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 280 m s.l.m. e dista a circa Km.12 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), e a circa Km. 35 da Asti e Alessandria e a circa Km. 33 da Vercelli. Nel comune di Rosignano Monferrato troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, istituti di credito, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 895, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 895, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 45.942,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web

"www.agenziateritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it". Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il

CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1

FG.11 MAPPALE 894: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 894 (derivante dall'accorpamento di due fabbricati rurali, ex mappali 43 e 44), composto da un unico corpo di fabbrica,



avente cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese. L'edificio pignorato risulta in rovina, quasi totalmente crollato e in totale stato di abbandono, fatiscente e con danni strutturali significativi. Per questo motivo è stato catastalmente censito al Catasto Fabbricati in categoria F/2 in data 14.11.2000 in quanto è stato considerato fabbricato in stato di crollo. In poche parole, si tratta di un edificio che si trova in condizioni così precarie da non poter generare reddito. Tale categoria è, quindi, specificamente utilizzata per descrivere un'unità immobiliare inagibile, che non può essere sfruttata e che potrebbe essere paragonata a un rudere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 894, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 894, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 26.800,00

Ai fini della stima ci troviamo davanti ad un immobile privo di un mercato attivo e con difficoltà di reperimento dei dati di mercato riferiti a comparabili del segmento del bene oggetto di valutazione. Per tale ragione, il "metodo del confronto di mercato" risulta non utilizzabile.

Nel caso specifico, il CTU ritiene di utilizzare il "metodo per valore di trasformazione".

Il metodo di trasformazione è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'opera o dell'edificio.

Il "più probabile valore di trasformazione" è dato dalla differenza tra il valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione, secondo la seguente formula:  $Va = Vm - K$

dove

$Va$  = valore dell'area edificata;

$Vm$  = valore del fabbricato;

$K$  = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione, utile d'impresa.

Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio ovvero per determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia, funzioni e caratteristiche intrinseche all'edificio pignorato, è stato necessario procedere come segue:

- condurre un'indagine di mercato presso gli operatori economici della zona;
- analizzare i prezzi medi applicati dall'impresa della zona per opera simili;
- analizzare il prezzario dei lavori edili della Regione Piemonte;

il tutto confortato dall'esperienza personale dello scrivente su valori di costruzione applicati ad interventi simili o comunque confrontabili.

Pertanto, tenuto conto delle indagini sopra esposte, il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore medio al metro quadrato da applicare ad un edificio a nuovo sia pari a €. 1.500,00/mq;

Per cui, il valore del fabbricato ( $Vm$ ) a nuovo finito è stato così calcolato:  $mq.640 \times €.1.500 = €.960.000$

I costi di trasformazione vengono così distinti:

1. costi relativi alla costruzione;
2. costi spese tecniche;
3. costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo;
4. utile d'impresa;
5. Spese generali

1. Costi relativi alla costruzione:

Analizzati recenti capitolati d'appalto per edifici con caratteristiche simili e quello ipotizzato ovvero a quello in progetto (tradizionale struttura in muratura mista in mattone pieno e pietra da cantone, tramezzature interne in mattone pieno/forato, volte in putrelle e voltini e/o solai in legno e/o volte in mattoni pieni, finiture medie, impianti standard, tetto in legno, ecc..), il costo medio unitario per la costruzione viene stimato in €.1.000/mq

Costo relativo alla costruzione: mq.640 x €.1.000 = €.640.000 (comprensivo oneri di sicurezza)

## 2. Costi spese tecniche:

I costi complessivi delle spese tecniche comprensive di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, ecc. si possono onnicomprensivo quantificare in percentuale circa l'7%.

Costo spese tecniche: €.640.000 x 7% = €.44.800

## Costi oneri comunali

I costi e/o oneri per il rilascio del provvedimento autorizzativo comprensivo di costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, diritti di segreteria e quant'altro si possono onnicomprensivo quantificare in percentuale circa l'3%.

Costo spese tecniche: €.640.000 x 3% = €.19.200

## Utile d'impresa o profitto

Utile d'impresa: €.640.000 x 15% = €.96.000

## Spese generali

Spese generali: €.640.000 x 10% = €.64.000

Determinazione Va (valore area edificabile):  $Va = Vm - K$

dove

$Vm = €.960.000$ ;

$K = €.864.000$

$Va = €.96.000$  (valore della stima area edificabile)

A tale valore bisognerà togliere i costi necessari per sgomberare l'area attualmente occupata dal rudere e dai detriti e macerie del crollo dell'edificio esistente computate come segue:

- Demolizione completa di fabbricati (struttura portante, tamponamento ed orizzontamento) sino al piano di spiccato, valutata a metro cubo vuoto per pieno compreso l'accatastamento delle macerie entro l'area di cantiere ed il loro carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato, esclusi eventuali oneri di conferimento Con struttura portante in muratura e solai in legno, ferro, voltini o a volta: ipotizzato circa €. 13 a metro cubo (mc);

- Oneri di conferimento per miscugli o frazioni separate di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche: ipotizzato circa €. 18,00 a tonnellata (t);

Si ipotizzano, inoltre, circa 1.900 mc di demolizione/macerie sviluppando così un peso ipotetico di materiali di risulta di circa 1.300 kg/mc (1,3 t/mc).

Pertanto:

- Demolizioni completa : mc.1.900 x €.13/mc = €.24.700

- Oneri di conferimento: mc. 1.900 x 1,3 t/mc = 2.470 t x €.18/t = €.44.460

Quindi

$Va = €.96.000 - €.69.160 = €.26.840$  arrotondato a €.26.800

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 265: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a incotto sterile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 265, Qualità Incotto sterile

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

Valore di stima del bene: € 740,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 935: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 935, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 720,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 42: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 42, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 3.389,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 45: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 45, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 15.628,00

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 931: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 931, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 3.868,00

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 933: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 933, Qualità Vigneto

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

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 48: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 48, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 387,00
- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 199: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a prato.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 199, Qualità Prato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1	229,71 mq	200,00 €/mq	€ 45.942,00	100,00%	€ 45.942,00
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1	1,00 mq	26.800,00 €/mq	€ 26.800,00	100,00%	€ 26.800,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T	740,00 mq	1,00 €/mq	€ 740,00	100,00%	€ 740,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T	720,00 mq	1,00 €/mq	€ 720,00	100,00%	€ 720,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T	3389,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.389,00	100,00%	€ 3.389,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T	15628,00 mq	1,00 €/mq	€ 15.628,00	100,00%	€ 15.628,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA	3868,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.868,00	100,00%	€ 3.868,00



CASTAGNONI, piano T					
<b>Bene N° 8</b> - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T	4216,00 mq	1,00 €/mq	€ 4.216,00	100,00%	€ 4.216,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T	387,00 mq	1,00 €/mq	€ 387,00	100,00%	€ 387,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T	1070,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.070,00	100,00%	€ 1.070,00
Valore di stima:					€ 102.760,00



Valore di stima: € 102.760,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2300,00	€
Redazione di Attestato di Prestazione Energetica	350,00	€
Oneri di cambio di colture (mod.26)	250,00	€

**Valore finale di stima:** € 92.860,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La procedura n. 109/2024 R.G.E. comprendete i mappali 895 sub.1, 894, 42 e 931 del fg. 11 di Rosignano Monferrato (AL) in data 18.12.2024, veniva riunita alla procedura n. 196/2024 R.G.E. comprendente i mappali 45, 265, 48, 199, 933 e 935 del fg. 11 di Rosignano Monferrato (AL).



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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



100 di 121



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco immobili, elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali accesso immobili
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tavola grafica di rilievo - stato attuale (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavola grafica difformità riscontrate



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1

FG.11 MAPPALE 895 SUB.1: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 895 (ex mappale 201), composto da un corpo di fabbrica, aventi cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da due lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese. Rosignano Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 18,77 km<sup>2</sup> e conta 1.425 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Rosignano Monferrato è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.717 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 280 m s.l.m. e dista a circa Km.12 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), e a circa Km. 35 da Asti e Alessandria e a circa Km. 33 da Vercelli. Nel comune di Rosignano Monferrato troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, istituti di credito, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 895, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 895, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. (variante strutturale) vigente nel Comune di Rosignano Monferrato in "Area Agricola" regolamentato dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, sottoposta a Buffer Zone, in "Edificio di interesse architettonico-ambientale" regolato dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, in "fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali" ed in classe geomorfologica IIa e IIIa. ART. 9 – TIPI DI INTERVENTO e) aree ed edifici di tipo E fermo restando che per i complessi dei fabbricati isolati esistenti individuati nelle tavole grafiche del P.R.G.I. alla scala 1 : 2.000 quali edifici di interesse storico - architettonico ed edifici di interesse architettonico - ambientale, sono prescritti rispettivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di restauro e risanamento con limitata ristrutturazione interna che non alteri i caratteri tipologici del complesso o del fabbricato, i tipi di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8, fatti salvi i divieti o le limitazioni all'edificazione per le aree delimitate nelle tavole grafiche e/o individuate dalle presenti norme, nonché le disposizioni particolari di cui agli artt. 14 e 15 seguenti e del Regolamento Edilizio Comunale. Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, oltre a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente muniti di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed approvazione di Variante che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di rispetto pone sui terreni circostanti l'infrastruttura stessa. Rammentato che il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico che scaturiscono dalle classi individuate dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-Tecnica e dall'art.20 delle Norme Tecniche d'Attuazione, le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono: 1) Nuove edificazioni Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a : a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: " E' imprenditore

agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto. b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.) Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di : a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di mt. 7,50 fuori terra. Ove si tratti di interventi inerenti la residenza, debbono altresì essere rispettati i seguenti limiti di densità edilizia fondiaria - terreni a colture orticole o floride specializzate: 0,05 mc/mq. - terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq; - terreni a colture legnose specializzate (vigneti, frutteti): 0,03 mc/mq - terreni a seminativo e a prato stabile : 0,02 mc/mq; - terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno (pioppi) annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq, computabili in misura non superiore ai 5 ettari per azienda; - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda. Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi, fino ad una distanza dal centro aziendale pari a 5 Km. Il permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 17 comma 3 lettera a) del DPR 380/01 L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in m. 7,50 fuori terra mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione, oppure in m.10,00 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite all' art.15 e Regolamento Edilizio Comunale E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m.5,00. b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. : I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni: \_ altezza massima sarà contenuta in m.4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche ( es: ricovero di grandi macchine agricole, ecc. ) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, la superficie complessiva deve essere contenuta entro il 33% della superficie fondiaria di pertinenza, la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni : \_ stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo. \_ stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10. Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa. In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale si colloca. In particolare il progetto

del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato. Per quanto riferito agli elementi tipologici e di finitura esterna delle costruzioni si rimanda al Regolamento Edilizio. Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda \_ il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento; \_ le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo); \_ il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo); \_ le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "Instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2). La realizzazione delle concimarie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto. 2) Interventi su edifici esistenti Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi: a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agritouristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate dall'art. 8 delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.). c) dalla destinazione residenziale alla destinazione commerciale intendendo la possibilità di insediamento di un'attività commerciale come definito alla DGR 59-10831 Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agritouristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e dalla L.R. 23.03.1995 n.º38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività. Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b) nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del PRG adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art.25, L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio del permesso di costruire. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola. Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti: · Opere interne · Manutenzione ordinaria e straordinaria · Restauro e risanamento conservativo · Ristrutturazione edilizia · Riedificazione : L'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta " a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria " a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito. · Recupero ai fini residenziali dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 Agosto 1998 n.21 · Recupero di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) costituite da fabbricati in muratura (chiusi almeno su due lati), organicamente inseriti nella struttura edilizia, purché l'intervento di recupero avvenga nel rispetto dei



caratteri tipologici e degli elementi di scansione delle facciate (prospetti). In tutti i casi di riuso per fini extragricoli di edifici esistenti, è consentito il recupero, ai fini residenziali, di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) organicamente inseriti nella struttura edilizia. Gli interventi di recupero dovranno essere attuati mantenendo e valorizzando gli elementi decorativi, tipologici e di scansione delle facciate e di materiali costruttivi della struttura originaria. In assenza di parti rustiche esistenti (alla data di adozione della presente variante) è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza del 25% e di 75 mq, 35 mq sono concessi anche se eccedono il 25%. Ove si tratti di edifici per attività turistico - ricettive è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 50%, a condizione che la superficie coperta non superi il 33% della superficie fondiaria di pertinenza. Ove si tratti di edifici per attività produttive e di deposito è consentito ampliare la superficie utile netta del 20%, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura fissato nel 33% della superficie fondiaria di pertinenza. Potranno essere consentiti ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta e nuovi insediamenti fino alla concorrenza massima ad intervento attuato, di 300 mq. utili netti complessivi per attività a carattere artigianale e purché non inquinanti e non siano in contrasto con la classificazione acustica del territorio comunale, detti ampliamenti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche o altri spazi edificati computabili nel volume edificato. Gli interventi che riguardino edifici siti in ambiti di salvaguardia paesistico - ambientale dovranno essere progettati nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi articoli 14 e 15 e Regolamento Edilizio Comunale. - Sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di m. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare 1 piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria a raggiungimento dell'altezza media interna di m. 2,70. Nelle aree di tipo E, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale ( destinate al ricovero di massimo 3 capi per ogni unità abitativa), peraltro sottoposta all'osservanza di queste NTA e delle condizioni prescritte dal codice civile. Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 40 mq. ed altezza in gronda non superiore a m. 2,50 e dovranno essere realizzate in osservanza alle norme contenute all'art. 15 delle presenti NTA e del Regolamento edilizio Comunale. Il rilascio del permesso di costruire relativamente alle scuderie di cui al punto precedente è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione. Nelle aree agricole di tipo "E", i proprietari non imprenditori agricoli ma che coltivino direttamente terreni attualmente destinati a vigneto, orto, frutteto e così censiti catastalmente, aventi superficie minima coltivata di mq 1.500, potranno realizzare (previa richiesta di permesso di costruire e presentazione di atto d'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola) un basso fabbricato esclusivamente ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli, avente le seguenti caratteristiche: - dimensioni esterne in pianta: ml. 3,00x3,50 - altezza misurata alla gronda: ml. 2,50 - copertura a due falde, struttura lignea e manto in coppi alla piemontese - sporto di gronda non superiore a 50 cm. - muratura di tamponamento: in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica. - aperture esterne: unico portoncino d'ingresso in doghe di legno massello, avente dimensioni massime ml. 1,20 x 2,00 una o due aperture a finestratto che abbiano dimensioni che non superino la misura di 50x50. Art. 15- Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico architettonico e architettonico ambientale. Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 14, e dal Regolamento Edilizio Comunale dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda: 1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi i requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare; 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare. Per i vari

tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali: a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio; Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1

FG.11 MAPPALE 894: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 894 (derivante dall'acorpamento di due fabbricati rurali, ex mappali 43 e 44), composto da un unico corpo di fabbrica, avente cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese. L'edificio pignorato risulta in rovina, quasi totalmente crollato e in totale stato di abbandono, fatiscente e con danni strutturali significativi. Per questo motivo è stato catastalmente censito al Catasto Fabbricati in categoria F/2 in data 14.11.2000 in quanto è stato considerato fabbricato in stato di crollo. In poche parole, si tratta di un edificio che si trova in condizioni così precarie da non poter generare reddito. Tale categoria è, quindi, specificamente utilizzata per descrivere un'unità immobiliare inagibile, che non può essere sfruttata e che potrebbe essere paragonata a un rudere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 894, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 894, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. (variante strutturale) vigente nel Comune di Rosignano Monferrato in "Area Agricola" regolamentato dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, sottoposta a Buffer Zone, in "Edificio di interesse architettonico-ambientale" regolato dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, in "fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali" ed in classe geomorfologica IIa e IIIa. ART. 9 – TIPI DI INTERVENTO e) aree ed edifici di tipo E fermo restando che per i complessi dei fabbricati isolati esistenti individuati nelle tavole grafiche del P.R.G.I. alla scala 1 : 2.000 quali edifici di interesse storico - architettonico ed edifici di interesse architettonico - ambientale, sono prescritti rispettivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di restauro e risanamento con limitata ristrutturazione interna che non alteri i caratteri tipologici del complesso o del fabbricato, i tipi di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8, fatti salvi i divieti o le limitazioni all'edificazione per le aree delimitate nelle tavole grafiche e/o individuate dalle presenti norme, nonché le disposizioni particolari di cui agli artt. 14 e 15 seguenti e del Regolamento Edilizio Comunale. Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, oltre a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente muniti di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed approvazione di Variante che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di rispetto pone sui terreni circostanti l'infrastruttura stessa. Rammentato che il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico che scaturiscono dalle classi individuate dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e delle idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-Tecnica e dall'art.20 delle Norme Tecniche d'Attuazione, le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono: 1) Nuove edificazioni Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a : a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: " E' imprenditore

agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto. b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.) Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di : a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di mt. 7,50 fuori terra. Ove si tratti di interventi inerenti la residenza, debbono altresì essere rispettati i seguenti limiti di densità edilizia fondiaria - terreni a colture orticole o floricolte specializzate: 0,05 mc/mq. - terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq; - terreni a colture legnose specializzate (vigneti, frutteti): 0,03 mc/mq - terreni a seminativo e a prato stabile : 0,02 mc/mq; - terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno (pioppi) annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq, computabili in misura non superiore ai 5 ettari per azienda; - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda. Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi, fino ad una distanza dal centro aziendale pari a 5 Km. Il permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 17 comma 3 lettera a) del DPR 380/01 L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in m. 7,50 fuori terra mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione, oppure in m.10,00 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite all' art.15 e Regolamento Edilizio Comunale E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m.5,00. b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. : I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni: \_ altezza massima sarà contenuta in m.4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche ( es: ricovero di grandi macchine agricole, ecc. ) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, la superficie complessiva deve essere contenuta entro il 33% della superficie fondiaria di pertinenza, la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni : \_ stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo. \_ stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10. Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa. In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale si colloca. In particolare il progetto

del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato. Per quanto riferito agli elementi tipologici e di finitura esterna delle costruzioni si rimanda al Regolamento Edilizio. Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda \_ il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento; \_ le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo); \_ il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo); \_ le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "Instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2). La realizzazione delle concime in nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto. 2) Interventi su edifici esistenti Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi: a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agritouristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate dall'art. 8 delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.). c) dalla destinazione residenziale alla destinazione commerciale intendendo la possibilità di insediamento di un'attività commerciale come definito alla DGR 59-10831 Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agritouristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e dalla L.R. 23.03.1995 n.º38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività. Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b) nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del PRG adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art.25, L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio del permesso di costruire. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola. Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti: · Opere interne · Manutenzione ordinaria e straordinaria · Restauro e risanamento conservativo · Ristrutturazione edilizia · Riedificazione : L'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta " a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria " a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito. · Recupero ai fini residenziali dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 Agosto 1998 n.21 · Recupero di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) costituite da fabbricati in muratura (chiusi almeno su due lati), organicamente inseriti nella struttura edilizia, purché l'intervento di recupero avvenga nel rispetto dei

caratteri tipologici e degli elementi di scansione delle facciate (prospetti). In tutti i casi di riuso per fini extragricoli di edifici esistenti, è consentito il recupero, ai fini residenziali, di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) organicamente inseriti nella struttura edilizia. Gli interventi di recupero dovranno essere attuati mantenendo e valorizzando gli elementi decorativi, tipologici e di scansione delle facciate e di materiali costruttivi della struttura originaria. In assenza di parti rustiche esistenti (alla data di adozione della presente variante) è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza del 25% e di 75 mq, 35 mq sono concessi anche se eccedono il 25%. Ove si tratti di edifici per attività turistico - ricettive è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 50%, a condizione che la superficie coperta non superi il 33% della superficie fondiaria di pertinenza. Ove si tratti di edifici per attività produttive e di deposito è consentito ampliare la superficie utile netta del 20%, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura fissato nel 33% della superficie fondiaria di pertinenza. Potranno essere consentiti ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta e nuovi insediamenti fino alla concorrenza massima ad intervento attuato, di 300 mq. utili netti complessivi per attività a carattere artigianale e purché non inquinanti e non siano in contrasto con la classificazione acustica del territorio comunale, detti ampliamenti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche o altri spazi edificati computabili nel volume edificato. Gli interventi che riguardino edifici siti in ambiti di salvaguardia paesistico - ambientale dovranno essere progettati nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi articoli 14 e 15 e Regolamento Edilizio Comunale. - Sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di m. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare 1 piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria a raggiungimento dell'altezza media interna di m. 2,70. Nelle aree di tipo E, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale ( destinate al ricovero di massimo 3 capi per ogni unità abitativa), peraltro sottoposta all'osservanza di queste NTA e delle condizioni prescritte dal codice civile. Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 40 mq. ed altezza in gronda non superiore a m. 2,50 e dovranno essere realizzate in osservanza alle norme contenute all'art. 15 delle presenti NTA e del Regolamento edilizio Comunale. Il rilascio del permesso di costruire relativamente alle scuderie di cui al punto precedente è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione. Nelle aree agricole di tipo "E", i proprietari non imprenditori agricoli ma che coltivino direttamente terreni attualmente destinati a vigneto, orto, frutteto e così censiti catastalmente, aventi superficie minima coltivata di mq 1.500, potranno realizzare (previa richiesta di permesso di costruire e presentazione di atto d'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola) un basso fabbricato esclusivamente ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli, avente le seguenti caratteristiche: - dimensioni esterne in pianta: ml. 3,00x3,50 - altezza misurata alla gronda: ml. 2,50 - copertura a due falde, struttura lignea e manto in coppi alla piemontese - sporto di gronda non superiore a 50 cm. - muratura di tamponamento: in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica. - aperture esterne: unico portoncino d'ingresso in doghe di legno massello, avente dimensioni massime ml. 1,20 x 2,00 una o due aperture a finestratto che abbiano dimensioni che non superino la misura di 50x50. Art. 15- Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico architettonico e architettonico ambientale. Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 14, e dal Regolamento Edilizio Comunale dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda: 1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi i requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare; 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare. Per i vari

tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali: a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio; Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 265: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a incolto sterile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 265, Qualità Incolto sterile

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2025, ed è stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236. Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 11 mappale 265 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 935: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 935, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2025, ed è stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236. Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 11 mappale 935 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa, con vincoli di vigneti (compresi i frutteti interclusi), fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 42: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 42, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 07.11.2024, ed è stato rilasciato in data 11.11.2024 al prot. 2024/04399. Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 11 mappale 42 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 45: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 45, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 07.11.2024, ed è stato rilasciato in data 11.11.2024 al prot. 2024/04399.

Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 11 mappale 45 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 931: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 931, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 07.11.2024, ed è stato rilasciato in data 11.11.2024 al prot. 2024/04399.  
Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 11 mappale 931 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di vigneti (compresi frutteti interclusi), fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 933: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 933, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2024, ed è stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236.  
Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 11 mappale 933 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di vigneti (compresi frutteti interclusi) e buffer zone.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 48: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 48, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2024, ed è stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236.  
Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 11 mappale 48 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa, con vincoli di vigneti (compresi frutteti interclusi) e buffer zone.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T FG.11 MAPPALE 199: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a prato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 199, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosignano Monferrato in data 15.01.2024, ed è stato rilasciato in data 23.01.2025 al prot. 2025/00236.  
Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 11 mappale 199 si trova in "Aree agricole" (Misure in salvaguardia), classe geologica IIa-IIIa, con vincoli di vigneti (compresi frutteti interclusi), fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali e buffer zone.

**Prezzo base d'asta: € 92.860,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.860,00

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 895, Sub. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 895, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	229,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di edificio unifamiliare ad uso civile abitazione, avente cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900 e mai ristrutturato, libero da due lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna. Si presenta con struttura portante in muratura e tetto in legno a due falde inclinate con manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e lattoneria in lamiera preverniciata. Si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in totale stato di abbandono con le facciate costituite prevalentemente da intonaco, le quali non manifestano fessurazioni o evidenti vizi. Le murature interne verticali sono state intaccate da diversi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, mentre i solai orizzontali del piano primo presentano fenomeni di umidità e ammaloramenti causati presumibilmente da perdite e/o infiltrazioni derivanti dal tetto di copertura. L'edificio si presenta con i principali impianti tecnologici realizzati all'epoca della costruzione (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento), al momento del sopralluogo non funzionanti e con la presenza di un contatore Enel posizionato al piano terreno. L'edificio pignorato è così composto: al piano terreno: cucina, soggiorno, ripostiglio, cantina, locale di sgombero, porticato e locale catastalmente con destinazione "vasca"; al primo piano: 3 camere, corridoio, disimpegno, bagno, locale sottotetto, 2 locali di sgombero, balcone. Si presenta in gran parte con pareti e soffitti intonacati sia al piano terreno che al piano primo, pavimenti in marmette di graniglia, rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne e serramenti esterni in legno. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in pessimo stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l' unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 895 SUB.1: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 895 (ex mappale 201), composto da un corpo di fabbrica, aventi cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da due lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese. Rosignano Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 18,77 km <sup>2</sup> e conta 1.425 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Rosignano Monferrato è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.717 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 280 m s.l.m. e dista a circa Km.12 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), e a circa Km. 35 da Asti e Alessandria e a circa Km. 33 da Vercelli. Nel comune di Rosignano Monferrato troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, istituti di credito, ecc...		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### Bene N° 2 - Unità collabente

<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 894, CATEGORIA F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 894, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	1,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di complesso immobiliare in rovina, quasi totalmente crollato e in totale stato di abbandono, fatiscente e con danni strutturali significativi ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 894: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 894 (derivante dall'accorpamento di due fabbricati rurali, ex mappali 43 e 44), composto da un unico corpo di fabbrica, avente cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese. L'edificio pignorato risulta in rovina, quasi totalmente crollato e in totale stato di abbandono, fatiscente e con danni strutturali significativi. Per questo motivo è stato catastalmente censito al Catasto Fabbricati in categoria F/2 in data 14.11.2000 in quanto è stato considerato fabbricato in stato di crollo. In poche parole, si tratta di un edificio che si trova in condizioni così precarie da non poter generare reddito. Tale categoria è, quindi, specificamente utilizzata per descrivere un'unità immobiliare inagibile, che non può essere sfruttata e che potrebbe essere paragonata a un rudere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 265, Qualità Incolto sterile	<b>Superficie</b>	740,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 265: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a incolto sterile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 935, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	720,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 935: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 42, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	3389,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 42: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

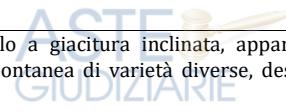
Bene N° 6 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 45, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	15628,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 45: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		



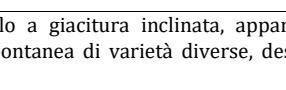
<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 931, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	3868,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 931: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 8 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 933, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	4216,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 933: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 48, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	387,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 48: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## Bene N° 10 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Monferrato (AL) - CASCINA CASTAGNONI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 199, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	1070,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative di totale abbandono con crescita incontrollata di piante spontanee.		
<b>Descrizione:</b>	FG.11 MAPPALE 199: Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperto da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a prato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

### **Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011  
Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858  
Quota: 1/1  
Importo: € 375.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO  
Data: 12/12/2011  
N° repertorio: 48594  
N° raccolta: 17532



### **Trascrizioni**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/07/2024  
Reg. gen. 3575 - Reg. part. 3039  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI 69, PIANO T-1**

### **Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011  
Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858  
Quota: 1/1  
Importo: € 375.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO  
Data: 12/12/2011



**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/07/2024  
Reg. gen. 3575 - Reg. part. 3039  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024  
Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024  
Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO**

**Iscrizioni**

**• IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011

Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLI DI MILANO

Data: 12/12/2011

N° repertorio: 48594

N° raccolta: 17532

**Trascrizioni****• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/07/2024

Reg. gen. 3575 - Reg. part. 3039

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

**Iscrizioni****• IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011

Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLI DI MILANO

Data: 12/12/2011

N° repertorio: 48594

N° raccolta: 17532

**Trascrizioni****• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024

Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/12/2011

Reg. gen. 6335 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO SANTA PICCIOLO DI MILANO

Data: 12/12/2011

N° repertorio: 48594

N° raccolta: 17532

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/07/2024

Reg. gen. 3575 - Reg. part. 3039

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO  
T**

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024

Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

**Trascrizioni**

**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024

Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CASTAGNONI, PIANO T**

**Trascrizioni**

**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 23/12/2024

Reg. gen. 6188 - Reg. part. 5181

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

