

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giubasso Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.400,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 01/12/2023, il sottoscritto Geom. Giubasso Massimo, con studio in Via Mazzini, 8 - 15031 - Balzola (AL), email j.basso58@alice.it;j.basso58@libero.it, PEC massimo.giubasso@geopec.it, Tel. 335 5494518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 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 Vignale Monferrato (AL) - Via Giulio Re n. 5 (Coord. Geografiche: 45° 0'43.44"N - 8°23'45.68"E)

## DESCRIZIONE

---

Vignale, un pittoresco paese nel cuore del Monferrato, era già conosciuto in epoca romana. Il borgo risale al Medioevo, apparteneva al Marchesato degli Aleramici. Per la posizione collinare fu munito di un castello. In seguito, le dinastie dei Paleologi ampliarono il borgo e lo circondarono di mura. La guerra tra Francia e Spagna portò a Vignale cento anni di scontri cruenti, fu bruciato due volte. I conti Callori sono stati per anni veri mecenati per il paese. Il Palazzo Callori, residenza dei conti, fu acquistato dalla regione, dal 1979 è sede dell'Enoteca Regionale.

Tradizionali sono i giochi sferistici (pallone elastico - TAMBASS).

VIGNALE è il "paese del vino e della danza".

Dal 1978 al 2014 ha ospitato il festival internazionale VIGNALEDANZA.

Dal 2015 è sede del VIGNALE MONFERRATO FESTIVAL.

Cosa vedere:

Chiesa della Beata Vergine Addolorata con attiguo il Convento dei Servi di Maria, costruito tra il 1470 e il 1505, in stile Gotico; Palazzo Callori - Castello Parrocchiale di San Bartolomeo, progettato dall'Archietto Magnocavalli, all'interno affreschi di L. Morgari, un quadro della scuola del Moncalvo raffigurante S. Agostino - Porta Urbica - Casa del Serpentello (caratteristica costruzione con tracce gotiche) - Torre Civica.

Percorsi artistico culturali:

Percorso storico Carlo Ferraris.

Percorso artistico Gianni Colonna.

Tutte le introduzioni storiche e artistiche sono ispirate al lavoro di Carlo Ferraris nel volume "Vignale dal Settecento ai giorni nostri.

Storia e memorie di Vignale Monferrato", edito da "L'Editrice" nel 2011.

L'immobile oggetto di stima:

un fabbricato residenziale, posto in Via Giulio Re al civico 5, suddiviso su due piani e sottotetto (non praticabile), con cortile interno e piccolo lotto di terreno pertinenziale.

Nelle sue immediate vicinanze la Chiesa Parrocchiale di San Bartolomeo ed un ambulatorio veterinario. A pochi passi: negozi commerciali, uno sportello bancario, bar-caffè, ristoranti, il Municipio, le scuole e Palazzo Callori Enoteca Regionale del Monferrato.

Come arrivare a Vignale Monferrato:

•da Torino: percorrere A21 (Torino-Piacenza) uscita per Felizzano, prendere la statale per Alessandria, alla prima rotonda svoltare per Vignale, dopo circa 17 Km bivio in Regione Tronco sulla destra salire per Vignale Monferrato;

•da Milano: percorrere A4 (Milano-Torino), deviazione A26 direzione Alessandria, uscita per Casale Monferrato sud, prendere la statale per Alessandria, dopo la Frazione San Germano svoltare a destra per Vignale



Monferrato, dopo circa 10 Km bivio in Regione Tronco sulla sinistra salire per Vignale Monferrato;  
•da Genova: percorrere A26 (Genova-Voltri-Gravellona Toce), uscita per Casale Monferrato sud, prendere la statale per Alessandria, dopo la Frazione San Germano svoltare a destra per Vignale Monferrato, dopo circa 10 Km bivio in Regione Tronco sulla sinistra salire per Vignale Monferrato.  
Nelle immediate vicinanze del compendio pignorato non si trovano parcheggi.

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.

Nessuna.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Via Giulio Re n. 5

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ex art. 567 è stata prodotta a mezzo di certificazione notarile sostitutiva dei certificati ipocatastali, la quale non risulta completa in quanto non sono stati indicati i titoli di acquisto derivativo od originario, ma una successione ultraventennale; è altresì carente dell'ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta Registro generale n. 491 - Registro particolare n. 45 - presentazione n. 15 del 29 gennaio 2024.

La certificazione notarile sostitutiva non risulta completa, in quanto non riporta un atto di acquisto trascritto almeno vent'anni prime della data di trascrizione del pignoramento.

---

### TITOLARITÀ

---

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)



I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

## CONFINI

A NORD: Via Giulio Re e particella 88.

A EST: particella 88, Via Giulio Re, Via Salita alla Chies e particella 87.

A SUD: particella 87 e particella 90.

A OVEST: particella 90 e Via Giulio Re.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	3,00 m	TERRA
Abitazione	56,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,95 m	PRIMO
Cantina	14,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,90 m	SEMINTERRATO
Balcone scoperto	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/04/1977</b> al <b>01/01/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 89 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,0 Piano T - 1
Dal <b>09/04/1977</b> al <b>19/06/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 89 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,0 Rendita € 0,24 Piano T - 1



Dal 19/06/1994 al 19/06/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 89 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,0 Rendita € 204,00 Piano T - 1
Dal 19/06/1994 al 13/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 89 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 237,57 Piano T - 1
Dal 15/07/2005 al 13/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 89 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,00 Rendita € 237,57 Piano T - 1
Dal 13/09/2019 al 17/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 89 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 237,57 Piano T - 1
Dal 17/07/2020 al 11/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 89 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 237,57 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	89			A4	3	5,0	85,00 mq	237,57 €	T - 1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come:

le opere da realizzarsi con LICENZA EDILIZIA 11/1968, siano state eseguite in difformità rispetto all'istanza presentata;

le opere da realizzarsi con CONCESSIONE EDILIZIA n. 36/1077, non siano state eseguite;

le opere da realizzarsi con D.I.A. n. 21/2002, siano state eseguite in difformità rispetto all'istanza presentata.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in circa € 1.300,00 comprensivi di compilazione e presentazione pratica Docfa, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc.

## PRECISAZIONI

---

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.

I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.

I dati catastali delle unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario delle unità immobiliari.

## PATTI

---

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, oggetto di stima, versa in discrete condizioni manutentive, fatto salvo per:

- il tetto che versa in mediocri-cattive condizioni;
- la presenza di umidità, al piano primo, derivante da infiltrazioni d'acqua dal tetto.
- la cantina che versa in mediocre stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Fondazioni: in muratura.
- Esposizione: NORD-OVEST, SUD-EST.



- Altezza interna utile: mt 2.90.
- Strutture verticali: murature in laterizio (mattoni pieni) portante.
- Solai: struttura a volta in laterizio (mattoni pieni).
- Copertura: orditura in legno.
- Manto di copertura: in coppi a canale.
- Pareti esterne ed interne: in laterizio (mattoni pieni) portanti, in laterizio (mattoni forati).
- Pavimentazione interna: in grès ceramico.
- Infissi esterni ed interni: finestre e porte finestre in legno con vetri camera, tapparelle in PVC; infissi interni in legno tamburato con specchiare in vetro.
- Scale: in c.a. rivestite in materiali lapidei.
- Impianto elettrico, idrico, termico; altri impianti: presenza di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario, di impianto termico con corpi scaldanti in alluminio, di impianto d'antenna, di impianto citofonico.
- Terreno esclusivo: piccola corte interna sull'affaccio principale, piccolo lotto di terreno pertinenziale su Via alla Chiesa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, all'atto del sopralluogo, risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2020 al 23/02/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di rinunzia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cagnacci Massimo	17/07/2020	30544	14011
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	22/07/2020	2650	2149
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

La certificazione notarile sostitutiva non risulta completa, in quanto non riporta un atto di acquisto trascritto almeno vent'anni prime della data di trascrizione del pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 24/10/2011  
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 719  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/10/2013  
Reg. gen. 4735 - Reg. part. 488  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.086,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/09/2016  
Reg. gen. 4632 - Reg. part. 574  
Quota: 1/1  
Importo: € 46.407,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 04/05/2021  
Reg. gen. 2206 - Reg. part. 177  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/01/2024  
Reg. gen. 491 - Reg. part. 45  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.622,72



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

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 20/10/2023  
Reg. gen. 5263 - Reg. part. 4349  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di stima ricade nelle seguenti zone di P.R.G.C:

Individuazione geologica:

- come risulta dalla Carta di Sintesi contenuta nelle "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circolare PRG 7/1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n. 45-6656 del 15.07.2002" redatte dal Dott. Geol. Riccardo Ferretti = Classe IIB;
- FABBRICATO DI TIPO "A4" IN CENTRO STORICO Art. 5 N.T.A. del P.R.G.C.

ART. 5 Aree di tipo A

I dati quantitativi indicati all'interno delle tavole grafiche facenti parte di questo PR.G.C. hanno significato indicativo.

Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto.

Il Piano Regolatore individua ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 gli insediamenti (e le aree esterne ad essi pertinenti), aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico e ambientale. L'area di tipo A, all'interno del nucleo abitato di Vignale, è delimitata da un confine indicato sulle tavole 1: 1.000 e 1: 2.000.

La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. Geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA. Sono assimilate alle discipline individuate per le aree di tipo A anche tutti gli edifici affacciati sul perimetro dell'area stessa.

All'interno dell'area A, gli edifici sono definiti secondo le seguenti classificazioni: A1. A.2. A.3. A.4. A.S.

Edifici ed aree di tipo A.4.

Sono classificate in questa categoria le aree e gli edifici che, pur essendo inserite all'interno del tessuto edilizio del Centro Storico di Vignale, presentano caratteristiche estranee o deturpanti (per esempio serramenti in alluminio a vista, serramenti con sagoma e disegno estraneo alla tipologia originaria dell'ambiente circostante, rivestimenti o finiture - comignoli, coperture, ecc. - realizzati con materiali inadatti), dovute a interventi di ristrutturazione o rimaneggiamento realizzati precedentemente all'entrata in vigore di questo PRGC.



Nelle aree e negli edifici di tipo A.4 sono ammessi tutti gli interventi consentiti nelle aree di tipo A.3. Tuttavia ogni intervento dovrà` prima di tutto essere finalizzato alla rimozione delle condizioni di contrasto con le caratteristiche del nucleo storico. Sarà compito della Commissione Edilizia suggerire - nell'ambito del rilascio di autorizzazione o concessione edilizia - modifiche migliorative. Qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione per interventi compresi tra il punto 5 ed il punto 11 (elencati alla pagine precedenti) potrà` essere respinta se al suo interno non sono compresi interventi di ripristino e miglioramento, almeno per quanto riguarda gli elementi deturpanti.

Nelle aree di tipo A.3 e A.4 nei casi di ampliamento (esclusi bassi fabbricati che potranno essere costruiti a confine) la distanza da confine dovrà` essere conforme a quanto previsto dal Codice civile artt. 873, 879, 901, ecc. Sono ammesse deroghe a tali condizioni a fronte di esplicito assenso scritto, firmato e autenticato del confinante.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

1968 - LICENZA EDILIZIA N. 11/1968 - RILASCIATA PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA FABBRICATO - COMMITTENTE: ROSSI MARIO

1977 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 36/1977 - RILASCIATA PER LAVORI DI AMPLIAMENTO CUCININO - COMMITTENTE: ROSSI MARIO

1985 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 105/1985 - RILASCIATA PER LAVORI DI TINTEGGIATURA - COMMITTENTE: ROSSI MARIO

2002 - D.I.A. N. 21/2002 - RILASCIATA PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA - COMMITTENTE: LIBERALON BERTILLA

### ***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.

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie progettuali, relative alle istanze a suo tempo presentate e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come:

le opere da realizzarsi con LICENZA EDILIZIA 11/1968, siano state eseguite in difformità rispetto all'istanza presentata;

le opere da realizzarsi con CONCESSIONE EDILIZIA n. 36/1077, non siano state eseguite;

le opere da realizzarsi con D.I.A. n. 21/2002, siano state eseguite in difformità rispetto all'istanza presentata.

I costi necessari per la regolarizzazione sono stimati in € 3.200,00 circa, comprensivi di redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria, progettazione, oblazione, diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge,



ecc

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare non sussistono vincolo condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Non si rende necessario formare più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Via Giulio Re n. 5  
Vignale, un pittoresco paese nel cuore del Monferrato, era già conosciuto in epoca romana. Il borgo risale al Medioevo, apparteneva al Marchesato degli Aleramici. Per la posizione collinare fu munito di un castello. In seguito, le dinastie dei Paleologi ampliarono il borgo e lo circondarono di mura. La guerra tra Francia e Spagna portò a Vignale cento anni di scontri cruenti, fu bruciato due volte. I conti Callori sono stati per anni veri mecenati per il paese. Il Palazzo Callori, residenza dei conti, fu acquistato dalla regione, dal 1979 è sede dell'Enoteca Regionale. Tradizionali sono i giochi sferistici (pallone elastico - TAMBASS). VIGNALE è il "paese del vino e della danza". Dal 1978 al 2014 ha ospitato il festival internazionale VIGNALEDANZA. Dal 2015 è sede del VIGNALE MONFERRATO FESTIVAL. Cosa vedere: Chiesa della Beata Vergine Addolorata con attiguo il Convento dei Servi di Maria, costruito tra il 1470 e il 1505, in stile Gotico; Palazzo Callori - Castello Parrocchiale di San Bartolomeo, progettato dall'Archietto Magnocavalli, all'interno affreschi di L. Morgari, un quadro della scuola del Moncalvo raffigurante S. Agostino - Porta Urbica - Casa del Serpentello (caratteristica costruzione con tracce gotiche) - Torre Civica. Percorsi artistico culturali: Percorso storico Carlo Ferraris. Percorso artistico Gianni Colonna. Tutte le introduzioni storiche e artistiche sono ispirate al lavoro di Carlo Ferraris nel volume "Vignale dal Settecento ai giorni nostri. Storia e memorie di Vignale Monferrato", edito da "L'Editrice" nel 2011. L'immobile oggetto di stima: un fabbricato residenziale, posto in Via Giulio Re al civico 5, suddiviso su due piani e sottotetto (non praticabile), con cortile interno e piccolo lotto di terreno pertinenziale. Nelle sue immediate vicinanze la Chiesa Parrocchiale di San Bartolomeo ed un ambulatorio veterinario. A pochi passi: negozi commerciali, uno sportello bancario, bar-caffè, ristoranti,



il Municipio, le scuole e Palazzo Callori Enoteca Regionale del Monferrato. Come arrivare a Vignale Monferrato: •da Torino: percorrere A21 (Torino-Piacenza) uscita per Felizzano, prendere la statale per Alessandria, alla prima rotonda svoltare per Vignale, dopo circa 17 Km bivio in Regione Tronco sulla destra salire per Vignale Monferrato; •da Milano: percorrere A4 (Milano-Torino), deviazione A26 direzione Alessandria, uscita per Casale Monferrato sud, prendere la statale per Alessandria, dopo la Frazione San Germano svoltare a destra per Vignale Monferrato, dopo circa 10 Km bivio in Regione Tronco sulla sinistra salire per Vignale Monferrato; •da Genova: percorrere A26 (Genova-Voltri-Gravellona Toce), uscita per Casale Monferrato sud, prendere la statale per Alessandria, dopo la Frazione San Germano svoltare a destra per Vignale Monferrato, dopo circa 10 Km bivio in Regione Tronco sulla sinistra salire per Vignale Monferrato. Nelle immediate vicinanze del compendio pignorato non si trovano parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 89, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 57.591,00

L'attuale valutazione dei beni sopra descritti, viene espressa considerando: le caratteristiche intrinseche come prima evidenziate (ubicazione, tipo, consistenza, stato, ecc) e quei fattori estrinseci che intervengono in una stima di questo tipo (anche se non espressamente elencati); tutti quegli elementi che si possono considerare comparativi, derivati da vendite di immobili simili - la situazione immobiliare di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, analizzando la domanda e l'offerta che propone, il momento economico specifico dei vari settori di appartenenza; è stato infine altresì preso in considerazione, per quanto concerne i valori unitari indicativi, il listino dell'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare.

Nella fattispecie siamo in presenza di fabbricato di non recente costruzione ma recentemente ristrutturato. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile risulta essere complessivamente discreto.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto inoltre dell'immediata disponibilità dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Vignale Monferrato (AL) - Via Giulio Re n. 5	127,98 mq	450,00 €/mq	€ 57.591,00	100,00%	€ 57.591,00
Valore di stima:					€ 57.591,00

Valore di stima: € 57.591,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3200,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1300,00	€



Lavori di messa in sicurezza e ripristino di porzione di copertura danneggiata	3660,00	€
Per arrotondamento	31,00	€

**Valore finale di stima: € 49.400,00**

L'attuale valutazione dei beni sopra descritti, viene espressa considerando: le caratteristiche intrinseche come prima evidenziate (ubicazione, tipo, consistenza, stato, ecc) e quei fattori estrinseci che intervengono in una stima di questo tipo (anche se non espressamente elencati); tutti quegli elementi che si possono considerare comparativi, derivati da vendite di immobili simili - la situazione immobiliare di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, analizzando la domanda e l'offerta che propone, il momento economico specifico dei vari settori di appartenenza; è stato infine altresì preso in considerazione, per quanto concerne i valori unitari indicativi, il listino dell'O.M.I. – Osservatorio Mercato Immobiliare.

Nella fattispecie siamo in presenza di fabbricato di non recente costruzione ma recentemente ristrutturato. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile risulta essere complessivamente discreto.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto inoltre dell'immediata disponibilità dell'immobile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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

Balzola, li 24/09/2025

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO B- DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA (Aggiornamento al 11/02/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - TAVOLA GRAFICA DIFFORMITA' CATASTALI (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - TAVOLA GRAFICA DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICHE (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - ESTRATTO DI P.R.G.C. (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - DOCUMENTAZIONE VARIA (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H -MODULO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C. PER ESPERTO (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO I - ELENCO SPESE (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO L - DIMOSTRAZIONE DI INVIO ALLE PARTI (Aggiornamento al 11/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO M - DOMANDA DI LIQUIDAZIONE (Aggiornamento al 11/02/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignale Monferrato (AL) - Via Giulio Re n. 5  
Vignale, un pittoresco paese nel cuore del Monferrato, era già conosciuto in epoca romana. Il borgo risale al Medioevo, apparteneva al Marchesato degli Aleramici. Per la posizione collinare fu munito di un castello. In seguito, le dinastie dei Paleologi ampliarono il borgo e lo circondarono di mura. La guerra tra Francia e Spagna portò a Vignale cento anni di scontri cruenti, fu bruciato due volte. I conti Callori sono stati per anni veri mecenati per il paese. Il Palazzo Callori, residenza dei conti, fu acquistato dalla regione, dal 1979 è sede dell'Enoteca Regionale. Tradizionali sono i giochi sferistici (pallone elastico - TAMBASS). VIGNALE è il "paese del vino e della danza". Dal 1978 al 2014 ha ospitato il festival internazionale VIGNALEDANZA. Dal 2015 è sede del VIGNALE MONFERRATO FESTIVAL. Cosa vedere: Chiesa della Beata Vergine Addolorata con attiguo il Convento dei Servi di Maria, costruito tra il 1470 e il 1505, in stile Gotico; Palazzo Callori - Castello Parrocchiale di San Bartolomeo, progettato dall'Archietto Magnocavalli, all'interno affreschi di L. Morgari, un quadro della scuola del Moncalvo raffigurante S. Agostino - Porta Urbica - Casa del Serpentello (caratteristica costruzione con tracce gotiche) - Torre Civica. Percorsi artistico culturali: Percorso storico Carlo Ferraris. Percorso artistico Gianni Colonna. Tutte le introduzioni storiche e artistiche sono ispirate al lavoro di Carlo Ferraris nel volume "Vignale dal Settecento ai giorni nostri. Storia e memorie di Vignale Monferrato", edito da "L'Editrice" nel 2011. L'immobile oggetto di stima: un fabbricato residenziale, posto in Via Giulio Re al civico 5, suddiviso su due piani e sottotetto (non praticabile), con cortile interno e piccolo lotto di terreno pertinenziale. Nelle sue immediate vicinanze la Chiesa Parrocchiale di San Bartolomeo ed un ambulatorio veterinario. A pochi passi: negozi commerciali, uno sportello bancario, bar-caffè, ristoranti, il Municipio, le scuole e Palazzo Callori Enoteca Regionale del Monferrato. Come arrivare a Vignale Monferrato: •da Torino: percorrere A21 (Torino-Piacenza) uscita per Felizzano, prendere la statale per Alessandria, alla prima rotonda svoltare per Vignale, dopo circa 17 Km bivio in Regione Tronco sulla destra salire per Vignale Monferrato; •da Milano: percorrere A4 (Milano-Torino), deviazione A26 direzione Alessandria, uscita per Casale Monferrato sud, prendere la statale per Alessandria, dopo la Frazione San Germano svoltare a destra per Vignale Monferrato, dopo circa 10 Km bivio in Regione Tronco sulla sinistra salire per Vignale Monferrato; •da Genova: percorrere A26 (Genova-Voltri-Gravellona Toce), uscita per Casale Monferrato sud, prendere la statale per Alessandria, dopo la Frazione San Germano svoltare a destra per Vignale Monferrato, dopo circa 10 Km bivio in Regione Tronco sulla sinistra salire per Vignale Monferrato. Nelle immediate vicinanze del compendio pignorato non si trovano parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 89, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nelle seguenti zone di P.R.G.C.: Individuazione geologica: •come risulta dalla Carta di Sintesi contenuta nelle "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circolare PRG 7/1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n. 45-6656 del 15.07.2002" redatte dal Dott. Geol. Riccardo Ferretti = Classe IIB; •FABBRICATO DI TIPO "A4" IN CENTRO STORICO Art. 5 N.T.A. del P.R.G.C. ART. 5 Aree di tipo A I dati quantitativi indicati all'interno delle tavole grafiche facenti parte di questo P.R.G.C. hanno significato indicativo. Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto. Il Piano Regolatore individua ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 gli insediamenti (e le aree esterne ad essi pertinenti), aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico e ambientale. L'area di tipo A, all'interno del nucleo abitato di Vignale, è delimitata da un confine indicato sulle tavole 1: 1.000 e 1: 2.000. La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della



pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. Geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA. Sono assimilate alle discipline individuate per le aree di tipo A anche tutti gli edifici affacciati sul perimetro dell'area stessa. All'interno dell'area A, gli edifici sono definiti secondo le seguenti classificazioni: A1. A.2. A.3. A.4. A.S. Edifici ed aree di tipo A.4. Sono classificate in questa categoria le aree e gli edifici che, pur essendo inserite all'interno del tessuto edilizio del Centro Storico di Vignale, presentano caratteristiche estranee o deturpanti (per esempio serramenti in alluminio a vista, serramenti con sagoma e disegno estraneo alla tipologia originaria dell'ambiente circostante, rivestimenti o finiture - comignoli, coperture, ecc. - realizzati con materiali inadatti), dovute a interventi di ristrutturazione o rimaneggiamento realizzati precedentemente all'entrata in vigore di questo PRGC. Nelle aree e negli edifici di tipo A.4 sono ammessi tutti gli interventi consentiti nelle aree di tipo A.3. Tuttavia ogni intervento dovrà prima di tutto essere finalizzato alla rimozione delle condizioni di contrasto con le caratteristiche del nucleo storico. Sarà compito della Commissione Edilizia suggerire - nell'ambito del rilascio di autorizzazione o concessione edilizia - modifiche migliorative. Qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione per interventi compresi tra il punto 5 ed il punto 11 (elencati alla pagine precedenti) potrà essere respinta se al suo interno non sono compresi interventi di ripristino e miglioramento, almeno per quanto riguarda gli elementi deturpanti. Nelle aree di tipo A.3 e A.4 nei casi di ampliamento (esclusi bassi fabbricati che potranno essere costruiti a confine) la distanza da confine dovrà essere conforme a quanto previsto dal Codice civile artt. 873, 879, 901, ecc. Sono ammesse deroghe a tali condizioni a fronte di esplicito assenso scritto, firmato e autenticato del confinante.

**Prezzo base d'asta: € 49.400,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.400,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Vignale Monferrato (AL) - Via Giulio Re n. 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 89, Categoria A4	<b>Superficie</b>	127,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, oggetto di stima, versa in discrete condizioni manutentive, fatto salvo per: •il tetto che versa in mediocri-cattive condizioni; •la presenza di umidità, al piano primo, derivante da infiltrazioni d'acqua dal tetto. •la cantina che versa in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Vignale, un pittoresco paese nel cuore del Monferrato, era già conosciuto in epoca romana. Il borgo risale al Medioevo, apparteneva al Marchesato degli Aleramici. Per la posizione collinare fu munito di un castello. In seguito, le dinastie dei Paleologi ampliarono il borgo e lo circondarono di mura. La guerra tra Francia e Spagna portò a Vignale cento anni di scontri cruenti, fu bruciato due volte. I conti Callori sono stati per anni veri mecenati per il paese. Il Palazzo Callori, residenza dei conti, fu acquistato dalla regione, dal 1979 è sede dell'Enoteca Regionale. Tradizionali sono i giochi sferistici (pallone elastico - TAMBASS). VIGNALE è il "paese del vino e della danza". Dal 1978 al 2014 ha ospitato il festival internazionale VIGNALEDANZA. Dal 2015 è sede del VIGNALE MONFERRATO FESTIVAL. Cosa vedere: Chiesa della Beata Vergine Addolorata con attiguo il Convento dei Servi di Maria, costruito tra il 1470 e il 1505, in stile Gotico; Palazzo Callori - Castello Parrocchiale di San Bartolomeo, progettato dall'Archietto Magnocavalli, all'interno affreschi di L. Morgari, un quadro della scuola del Moncalvo raffigurante S. Agostino - Porta Urbica - Casa del Serpentello (caratteristica costruzione con tracce gotiche) - Torre Civica. Percorsi artistico culturali: Percorso storico Carlo Ferraris. Percorso artistico Gianni Colonna. Tutte le introduzioni storiche e artistiche sono ispirate al lavoro di Carlo Ferraris nel volume "Vignale dal Settecento ai giorni nostri. Storia e memorie di Vignale Monferrato", edito da "L'Editrice" nel 2011. L'immobile oggetto di stima: un fabbricato residenziale, posto in Via Giulio Re al civico 5, suddiviso su due piani e sottotetto (non praticabile), con cortile interno e piccolo lotto di terreno pertinenziale. Nelle sue immediate vicinanze la Chiesa Parrocchiale di San Bartolomeo ed un ambulatorio veterinario. A pochi passi: negozi commerciali, uno sportello bancario, bar-caffè, ristoranti, il Municipio, le scuole e Palazzo Callori Enoteca Regionale del Monferrato. Come arrivare a Vignale Monferrato: •da Torino: percorrere A21 (Torino-Piacenza) uscita per Felizzano, prendere la statale per Alessandria, alla prima rotonda svoltare per Vignale, dopo circa 17 Km bivio in Regione Tronco sulla destra salire per Vignale Monferrato; •da Milano: percorrere A4 (Milano-Torino), deviazione A26 direzione Alessandria, uscita per Casale Monferrato sud, prendere la statale per Alessandria, dopo la Frazione San Germano svoltare a destra per Vignale Monferrato, dopo circa 10 Km bivio in Regione Tronco sulla sinistra salire per Vignale Monferrato; •da Genova: percorrere A26 (Genova-Voltri-Gravellona Toce), uscita per Casale Monferrato sud, prendere la statale per Alessandria, dopo la Frazione San Germano svoltare a destra per Vignale Monferrato, dopo circa 10 Km bivio in Regione Tronco sulla sinistra salire per Vignale Monferrato. Nelle immediate vicinanze del compendio pignorato non si trovano parcheggi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 24/10/2011  
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 719  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/10/2013  
Reg. gen. 4735 - Reg. part. 488  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.086,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/09/2016  
Reg. gen. 4632 - Reg. part. 574  
Quota: 1/1  
Importo: € 46.407,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 04/05/2021  
Reg. gen. 2206 - Reg. part. 177  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/01/2024  
Reg. gen. 491 - Reg. part. 45  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.622,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 20/10/2023  
Reg. gen. 5263 - Reg. part. 4349  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



