

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vandone Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20



Lotto 3	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Stato conservativo	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	32
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 78.650,00	38
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 18.400,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131.....	40
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131.....	40
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.127.....	41



INCARICO

All'udienza del 26/11/2024, il sottoscritto Geom. Vandone Filippo, con studio in Via Oldoni, 9 - 13100 - Vercelli (VC), email vandone.filippo@gmail.com, PEC filippo.vandone@geopec.it, Tel. 0161 217111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2024 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 Calliano (AT) - Via Asti n.131
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.127



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione con accessori, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale.

Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano.

L'unità immobiliare risulta composta da una abitazione, in parte seminterrata (cantina) ed in parte a due piani fuori terra, più locali di sgombero ed una tettoia al piano terra, ed al piano primo (strada soprastante) ulteriori tettoia e locali sgomberi.

L'abitazione risulta così composta:

Al piano terra: Ingresso, soggiorno, sala da pranzo, tinello, camera, bagno e cantina.

Al piano primo: cinque camere, cucina, disimpegno e bagno.

I locali accessori sono così composti:

Al piano terra: Ampio locale di sgombero/ricovero attrezzi, altri tre piccoli locali di sgombero, tettoia.

Al piano primo: Tettoia e tre locali di sgombero.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Piano terra: Subalterno 5 -BCNC, Subalterno 4 - BCNC a più lati, terrapieno, di nuovo Subalterno 4 - BCNC a più lati.

Piano primo: Vuoto su Subalterno 4 e porzioni piano terra a più lati, di nuovo vuoto su Subalterno 4 a più lati, via pubblica "strada della pietra".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	Terra
Cantina	43,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	2,85 m	Terra
Tettoia	30,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	Terra
Locali di sgombero	125,00 mq	155,00 mq	0,25	38,75 mq	3,25 m	Terra
Abitazione	125,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	2,70 m	Primo
Tettoia	35,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	0,00 m	Primo
Locali di sgombero	35,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				349,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				349,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 253 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 187,99 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 3 Categoria D7 Piano T Graffato Foglio 24 Particella 151



Dal 30/06/1987 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 53,71 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 43 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 11/08/2009 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 6 Categoria A3 Cl.U, Cons. 15 Superficie catastale 340 - 327 mq Rendita € 457,06 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	150	6		A3	U	15	340 - 327 mq	457,06 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in quanto è stata demolita una tramezza al piano primo che divideva cucina e camera, tale modifica incide sul calcolo dai vani catastali e di conseguenza sulla rendita dell'unità immobiliare.

Il costo per l'aggiornamento catastale viene stimato in € 2.200,00 comprensivi di onorari per rilievo planimetrico, stesura planimetrie catastali, redazione 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 del bene.

I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene pignorato.

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



All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il tutto risulta in pessimo stato di conservazione generale, con necessità importanti interventi di manutenzione. Sono state riscontrate in particolare infiltrazioni dalle coperture e notevole presenza di umidità nella pareti. L'abitazione per essere abitata necessita di interventi di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare del presente lotto (Fgl.24 Part.150 Sub.6) ed all'unità immobiliare del lotto secondo (Fgl.24 Part.150 Subb.7-8) competono i beni comuni non censibili - BCNC - costituiti dall'androne carraio, censito al Subalterno 5 Particella 150 Foglio 24, e l'area esterna/cortile, censita al Subalterno 4 Particella 150 Foglio 24.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le principali caratteristiche costruttive e finiture dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti: Struttura portante in muratura di mattoni; copertura a falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo "coppi"; solai latero cementizi in parte piani ed in parte a volte nell'abitazione; porzioni accessorie a nudo tetto; serramenti esterni in legno, con vetro singolo; portoni in metallo; pavimentazione dell'abitazione in piastrelle di ceramica, cotto e graniglia di marmo, degli altri accessori in battuto di cemento; rivestimenti ove presenti in piastrelle di ceramica; servizi igienici completi di sanitari; impianti in generale non a norma e da verificare se funzionanti, in parte l'abitazione ne risulta priva ed in parte, una porzione al piano primo, presenta impianto elettrico incassato, impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, vetusta e non funzionante, con radiatori in metallo vetusti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1990 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto De Leo	21/12/1990	103989	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	29/01/1991	886	707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 10/03/2006	**** Omissis ****	Mutamento denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camusso Marco	15/02/2006	40778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	14/03/2006	1420	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2006 al 04/06/2006	**** Omissis ****	Sentenza di accertamento proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	23/02/2006	1017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	10/03/2006	1285	1101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 07/07/2016
Reg. gen. 3254 - Reg. part. 401
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 30/12/2008
Reg. gen. 7285 - Reg. part. 5019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Casale Monferrato il 08/02/2012
Reg. gen. 652 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Casale Monferrato il 20/11/2024
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4618
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta compresa tra le aree site nel Comune di Calliano Monferrato, distinte in mappa come segue, ubicate nelle zone di P.R.G.C. infra indicate, nelle quali l'edificazione è soggetta alle disposizioni contenute nella sezione normativa delle N.T.A.

Zonizzazione

Aree a destinazione agricola - ARTT. 40 e succ. NdA

l'immobile oggetto è inoltre in parte/totalmente sottoposto ai vincoli sotto elencati;

Vincoli

Fascia di rispetto art. 136 del Dlgs n. 42/04 (Strada dei vini) - ART. 56 NdA



Fascia di rispetto stradale - ART. 49 Nda

Zonizzazione Acustica

Classe III - Aree di tipo misto

per quanto attiene agli aspetti geologici di seguito citati, si fa pieno riferimento alla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", facente parte della 7^a variante strutturale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.ro 50 - 9376 in data 01.08.2008.

Classi Idrogeologiche

49% Classe IIb - Aree di versante

51% Classe IIa - Aree di fondovalle

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calliano, e come indicato da comunicazione dell'Ufficio stesso, non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi riguardanti l'unità immobiliare.

In quanto non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio la verifica della conformità edilizia è stata eseguita confrontando lo stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale.

Dal raffronto risulta che è stata demolita una tramezza al piano primo che divideva cucina e camera, tale difformità risulta sanabile.

I costi per la regolarizzazione vengono stimati in € 3.000,00 comprensivi di rilievo, progettazione, redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria, dichiarazioni varie, sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge, ecc.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione con accessori ed autorimessa, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale.

Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano.

Le unità immobiliari risultano composte da una abitazione, a due piani fuori terra, locale di sgombero, terrazzo ed una autorimessa.

L'abitazione risulta così composta:

Al piano terra: ingresso/vano scala, due camere, portico e locale di sgombero.

Al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno, terrazzo coperto ed ampio terrazzo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)



CONFINI

Subalterni 7 - 8 in corpo unico.

Piano terra: Subalterno 5 -BCNC, Subalterno 4 - BCNC a più lati.

Piano primo: Vuoto su Subalterno 4 a più lati, vuoto su subalterno 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,90 m	Terra
Portico	11,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	3,20 m	Terra
Locale di sgombero	40,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	3,05 m	Terra
Abitazione	120,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,00 m	Primo
Terrazzo coperto	10,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	3,00 m	Primo
Terrazzo	110,00 mq	120,00 mq	0,25	30,00 mq	0,00 m	Primo
Autorimessa	40,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	3,15 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				279,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				279,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 253 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 187,99 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 3 Categoria D7 Piano T Graffato Foglio 24 Particella 151
Dal 30/06/1987 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 53,71 Piano 1



Dal 30/06/1987 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 43 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 11/08/2009 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 8 Categoria C6 Cl.U, Cons. 40 Superficie catastale 49 mq Rendita € 61,97 Piano T
Dal 11/08/2009 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 150, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 11 Superficie catastale 247 - 228 mq Rendita € 335,18 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	150	7		A3	U	11	247 - 228 mq	335,18 €	T-1	
	24	150	8		C6	U	40	49 mq	61,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in quanto è stata demolita una tramezza al piano primo dell'abitazione che divideva tinello e sala da pranzo, tale modifica incide sul calcolo dei vani catastali e di conseguenza sulla rendita dell'unità immobiliare.

Il costo per l'aggiornamento catastale viene stimato in € 2.200,00 comprensivi di onorari per rilievo planimetrico, stesura planimetrie catastali, redazione e presentazione pratica Docfa, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc.

L'autorimessa è stata visionata solamente dall'esterno attraverso una finestrella del portone d'ingresso.



PRECISAZIONI

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione del bene.
I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene pignorato.
I dati catastali dell'unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.
All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il piano terra risulta in normale stato conservativo, mentre il piano primo dell'abitazione risulta in buono stato conservativo e di recente ristrutturazione.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare del presente lotto (Fgl.24 Part.150 Subb.7-8) ed all'unità immobiliare del lotto primo (Fgl.24 Part.150 Subb.6) competono i beni comuni non censibili - BCNC - costituiti dall'androne carraio, censito al Subalterno 5 Particella 150 Foglio 24, e l'area esterna/cortile, censita al Subalterno 4 Particella 150 Foglio 24.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le principali caratteristiche costruttive e finiture dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti: Struttura portante in muratura di mattoni; copertura a falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; solai latero cementizi in parte piani ed in parte a volte nell'abitazione; serramenti esterni in legno, con vetro singolo; pavimentazione dell'abitazione in piastrelle di ceramica e graniglia di marmo, degli accessori in battuto di cemento; rivestimenti ove presenti in piastrelle di ceramica; servizi igienici completi di sanitari; impianto elettrico incassato, impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Le unità immobiliari risultano occupate dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** che li abitano con la loro famiglia, in forza di contratto di locazione temporaneo, risolutivamente condizionato all'aggiudicazione dei beni, stipulato con la procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 31/12/1990 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto De Leo	21/12/1990	103989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	29/01/1991	886	707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 10/03/2006	**** Omissis ****	Mutamento denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camusso Marco	15/02/2006	40778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	14/03/2006	1420	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2006 al 04/06/2006	**** Omissis ****	Sentenza di accertamento proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	23/02/2006	1017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	10/03/2006	1285	1101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 07/07/2016
Reg. gen. 3254 - Reg. part. 401
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 30/12/2008
Reg. gen. 7285 - Reg. part. 5019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Casale Monferrato il 08/02/2012
Reg. gen. 652 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Casale Monferrato il 20/11/2024
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4618
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta compresa tra le aree site nel Comune di Calliano Monferrato, distinte in mappa come segue, ubicate nelle zone di P.R.G.C. infra indicate, nelle quali l'edificazione è soggetta alle disposizioni contenute nella sezione normativa delle N.T.A.

Zonizzazione

Aree a destinazione agricola - ARTT. 40 e succ. NdA



l'immobile oggetto è inoltre in parte/totalmente sottoposto ai vincoli sotto elencati;

Vincoli

Fascia di rispetto art. 136 del Dlgs n. 42/04 (Strada dei vini) - ART. 56 Nda

Fascia di rispetto stradale - ART. 49 Nda

Zonizzazione Acustica

Classe III - Aree di tipo misto

per quanto attiene agli aspetti geologici di seguito citati, si fa pieno riferimento alla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", facente parte della 7^a variante strutturale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.ro 50 - 9376 in data 01.08.2008.

Classi Idrogeologiche

49% Classe IIb - Aree di versante

51% Classe IIa - Aree di fondovalle

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calliano, e come indicato da comunicazione dell'Ufficio stesso, non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi riguardanti l'unità immobiliare.

In quanto non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio la verifica della conformità edilizia è stata eseguita confrontando lo stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale.

Dal raffronto risulta che è stata demolita una tramezza al piano primo che divideva il tinello dalla sala da pranzo, tale difformità risulta sanabile.

I costi per la regolarizzazione vengono stimati in € 3.000,00 comprensivi di rilievo, progettazione, redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria, dichiarazioni varie, sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge, ecc.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.127

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione con accessori, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale.

Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano.

L'unità immobiliare si sviluppa a tre piani fuori terra e risulta composta da una abitazione, locali di sgombero, ed area esterna.

L'abitazione risulta così composta:

Al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e locale di sgombero.

Al piano primo: una camera.

Al piano secondo: una camera e ripostiglio.

Al piano primo inoltre c'è un ampio locale di sgombero (probabilmente ex fienile) a nudo tetto.

L'area esterna risulta composta in parte da cortile, gravata da servitù di passaggio a favore di terzi ed in parte da porzione rimanente in seguito alla recente demolizione delle tettoie accessorie, delle quali sono rimasti solo porzioni della muratura perimetrale ed un piccolo locale di sgombero.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Particella 256: Particella 150, Particella 148 a più lati; altro foglio di mappa (S.S. 457).
Tutte facenti parte del Foglio 24 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Calliano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	Terra
Locale di sgombero	42,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	2,75 m	Terra
Abitazione	20,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,45 m	Primo
Locale di sgombero	95,00 mq	110,00 mq	0,25	27,50 mq	5,00 m	Primo
Abitazione	20,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,10 m	Secondo
Area esterna	406,00 mq	406,00 mq	0,05	20,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				215,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 251, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 68,17 Piano 1
Dal 24/05/2010 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 256 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9 Superficie catastale 231 mq



		Rendita € 274,24 Piano T-1-2
--	--	---------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	256			A3	U	9	231 mq	274,24 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in quanto sono state completamente demolite le tettoie, in planimetrie catastale indicate come "sgombero/ricovero attrezzi", "legnaia" e "sgombero".

Tale modifica incide sul calcolo dei vani catastali e di conseguenza sulla rendita dell'unità immobiliare.

Il costo per l'aggiornamento catastale viene stimato in € 2.200,00 comprensivi di onorari per rilievo planimetrico, stesura planimetrie catastali, redazione 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 del bene.

I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene pignorato.

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

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il tutto risulta in pessimo stato di conservazione, con manutenzione inesistente da diversi anni.

I locali sono ingombri di mobilia, arredi vari, rifiuti ed altri beni, che in alcune porzioni non permettono nemmeno il passaggio verso alcuni locali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul lotto insiste servitù di passaggio non trascritta a favore della particella 148 foglio 24.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le principali caratteristiche costruttive e finiture dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti: Struttura portante in muratura di mattoni; copertura a falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; solai latero cementizi in parte piani ed in parte a volte; serramenti esterni in legno, con vetro singolo, ove presenti; pavimentazione dell'abitazione in piastrelle di graniglia di marmo; impianto elettrico incassato non più a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1990 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto De Leo	21/12/1990	103989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	29/01/1991	886	707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2006 al 10/03/2006	**** Omissis ****	Mutamento denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camusso Marco	15/02/2006	40778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	14/03/2006	1420	972



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2026 al 04/06/2026	**** Omissis ****	Sentenza di accertamento proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	23/02/2026	1017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	10/03/2026	1285	1101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 07/07/2016
Reg. gen. 3254 - Reg. part. 401
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni



- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 30/12/2008
Reg. gen. 7285 - Reg. part. 5019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Casale Monferrato il 08/02/2012
Reg. gen. 652 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Casale Monferrato il 20/11/2024
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4618
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta compresa tra le aree site nel Comune di Calliano Monferrato, distinte in mappa come segue, ubicate nelle zone di P.R.G.C. infra indicate, nelle quali l'edificazione è soggetta alle disposizioni contenute nella sezione normativa delle N.T.A.

Zonizzazione

Aree a destinazione agricola - ARTT. 40 e succ. NdA

l'immobile oggetto è inoltre in parte/totalmente sottoposto ai vincoli sotto elencati;

Vincoli

Fascia di rispetto art. 136 del Dlgs n. 42/04 (Strada dei vini) - ART. 56 NdA

Fascia di rispetto stradale - ART. 49 NdA

Acustica

Classe III - Aree di tipo misto

per quanto attiene agli aspetti geologici di seguito citati, si fa pieno riferimento alla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", facente parte della 7^ variante strutturale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.ro 50 - 9376 in data 01.08.2008.

Classi Idrogeologiche

18% Classe IIb - Aree di versante

82% Classe IIa - Aree di fondovalle



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calliano, e come indicato da comunicazione dell'Ufficio stesso, il solo titolo edilizio abilitativi rinvenuto riguarda la ripassatura del manto di copertura delle tettoie oggi demolite - DIA prot. n. 3246 del 24/10/2003.

In quanto non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio e/o nessun elaborato grafico rappresentativo dei fabbricati la verifica della conformità edilizia è stata eseguita confrontando lo stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale.

Dal raffronto risulta che sono state demolite le tettoie accessorie, tale difformità risulta sanabile.

I costi per la regolarizzazione vengono stimati in € 3.000,00 comprensivi di rilievo, progettazione, redazione e presentazione pratica edilizia da concordare con l'Ufficio Tecnico, dichiarazioni varie, diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge, ecc.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131

Trattasi di abitazione con accessori, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. L'unità immobiliare risulta composta da una abitazione, in parte seminterrata (cantina) ed in parte a due piani fuori terra, più locali di sgombero ed una tettoia al piano terra, ed al piano primo (strada soprastante) ulteriori tettoia e locali sgomberi. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: Ingresso, soggiorno, sala da pranzo, tinello, camera, bagno e cantina. Al piano primo: cinque camere, cucina, disimpegno e bagno. I locali accessori sono così composti: Al piano terra: Ampio locale di sgombero/ricovero attrezzi, altri tre piccoli locali di sgombero, tettoia. Al piano primo: Tettoia e tre locali di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 150, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.387,50

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Calliano (AT) - Via Asti	349,25 mq	150,00 €/mq	€ 52.387,50	100,00%	€ 52.387,50



n.131						
					Valore di stima:	€ 52.387,50

Valore di stima: € 52.387,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	2.200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Arrotondamento	187,50	€

Valore finale di stima: € 47.000,00

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131
Trattasi di abitazione con accessori ed autorimessa, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. Le unità immobiliari risultano composte da una abitazione, a due piani fuori terra, locale di sgombero, terrazzo



ed una autorimessa. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: ingresso/vano scala, due camere, portico e locale di sgombero. Al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno, terrazzo coperto ed ampio terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 150, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 150, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 83.850,00

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Calliano (AT) - Via Asti n.131	279,50 mq	300,00 €/mq	€ 83.850,00	100,00%	€ 83.850,00
Valore di stima:					€ 83.850,00

Valore di stima: € 83.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	2.200,00	€



Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
---------------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 78.650,00

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.127

Trattasi di abitazione con accessori, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. L'unità immobiliare si sviluppa a tre piani fuori terra e risulta composta da una abitazione, locali di sgombero, ed area esterna. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e locale di sgombero. Al piano primo: una camera. Al piano secondo: una camera e ripostiglio. Al piano primo inoltre c'è un ampio locale di sgombero (probabilmente ex fienile) a nudo tetto. L'area esterna risulta composta in parte da cortile, gravata da servitù di passaggio a favore di terzi ed in parte da porzione rimanente in seguito alla recente demolizione delle tettoie accessorie, delle quali sono rimasti solo porzioni della muratura perimetrale ed un piccolo locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 256, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 23.683,00

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle



quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Calliano (AT) - Via Asti n.127	215,30 mq	110,00 €/mq	€ 23.683,00	100,00%	€ 23.683,00
				Valore di stima:	€ 23.683,00

Valore di stima: € 23.683,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	2.200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Arrotondamento	83,00	€

Valore finale di stima: € 18.400,00

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.;



all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

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.

Vercelli, li 04/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vandone Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Visura catastale Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Visura catastale Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Visura catastale Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi



- ✓ Altri allegati - Check list Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Check list Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Check list Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Schema riassuntivo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131

Trattasi di abitazione con accessori, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. L'unità immobiliare risulta composta da una abitazione, in parte seminterrata (cantina) ed in parte a due piani fuori terra, più locali di sgombero ed una tettoia al piano terra, ed al piano primo (strada soprastante) ulteriori tettoia e locali sgomberi. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: Ingresso, soggiorno, sala da pranzo, tinello, camera, bagno e cantina. Al piano primo: cinque camere, cucina, disimpegno e bagno. I locali accessori sono così composti: Al piano terra: Ampio locale di sgombero/ricovero attrezzi, altri tre piccoli locali di sgombero, tettoia. Al piano primo: Tettoia e tre locali di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 150, Sub. 6, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta compresa tra le aree site nel Comune di Calliano Monferrato, distinte in mappa come segue, ubicate nelle zone di P.R.G.C. infra indicate, nelle quali l'edificazione è soggetta alle disposizioni contenute nella sezione normativa delle N.T.A. Zonizzazione Aree a destinazione agricola - ARTT. 40 e succ. NdA l'immobile oggetto è inoltre in parte/totalmente sottoposto ai vincoli sotto elencati; Vincoli Fascia di rispetto art. 136 del Dlgs n. 42/04 (Strada dei vini) - ART. 56 NdA Fascia di rispetto stradale - ART. 49 NdA Zonizzazione Acustica Classe III - Aree di tipo misto per quanto attiene agli aspetti geologici di seguito citati, si fa pieno riferimento alla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", facente parte della 7^ variante strutturale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.ro 50 - 9376 in data 01.08.2008. Classi Idrogeologiche 49% Classe IIb - Aree di versante 51% Classe IIa - Aree di fondovalle

Prezzo base d'asta: € 47.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.131

Trattasi di abitazione con accessori ed autorimessa, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. Le unità immobiliari risultano composte da una abitazione, a due piani fuori terra, locale di sgombero, terrazzo ed una autorimessa. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: ingresso/vano scala, due camere, portico e locale di sgombero. Al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno, terrazzo coperto ed ampio terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 150, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 150, Sub. 8, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta compresa tra le aree site nel Comune di Calliano Monferrato, distinte in mappa come segue, ubicate nelle zone di P.R.G.C. infra indicate, nelle quali l'edificazione è soggetta alle disposizioni contenute nella sezione normativa delle N.T.A. Zonizzazione Aree a destinazione agricola - ARTT. 40 e succ. NdA l'immobile oggetto è inoltre in parte/totalmente sottoposto ai vincoli sotto elencati; Vincoli Fascia di rispetto art. 136 del Dlgs n. 42/04 (Strada dei vini) - ART. 56 NdA Fascia di rispetto stradale - ART. 49 NdA Zonizzazione Acustica Classe III - Aree di tipo



misto per quanto attiene agli aspetti geologici di seguito citati, si fa pieno riferimento alla “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, facente parte della 7^ variante strutturale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.ro 50 - 9376 in data 01.08.2008. Classi Idrogeologiche 49% Classe IIb - Aree di versante 51% Classe IIa - Aree di fondovalle

Prezzo base d'asta: € 78.650,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.127
Trattasi di abitazione con accessori, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. L'unità immobiliare si sviluppa a tre piani fuori terra e risulta composta da una abitazione, locali di sgombero, ed area esterna. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e locale di sgombero. Al piano primo: una camera. Al piano secondo: una camera e ripostiglio. Al piano primo inoltre c'è un ampio locale di sgombero (probabilmente ex fienile) a nudo tetto. L'area esterna risulta composta in parte da cortile, gravata da servitù di passaggio a favore di terzi ed in parte da porzione rimanente in seguito alla recente demolizione delle tettoie accessorie, delle quali sono rimasti solo porzioni della muratura perimetrale ed un piccolo locale di sgombero.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 256, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta compresa tra le aree site nel Comune di Calliano Monferrato, distinte in mappa come segue, ubicate nelle zone di P.R.G.C. infra indicate, nelle quali l'edificazione è soggetta alle disposizioni contenute nella sezione normativa delle N.T.A. Zonizzazione Aree a destinazione agricola - ARTT. 40 e succ. NdA l'immobile oggetto è inoltre in parte/totalmente sottoposto ai vincoli sotto elencati; Vincoli Fascia di rispetto art. 136 del Dlgs n. 42/04 (Strada dei vini) - ART. 56 NdA Fascia di rispetto stradale - ART. 49 NdA Acustica Classe III - Aree di tipo misto per quanto attiene agli aspetti geologici di seguito citati, si fa pieno riferimento alla “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, facente parte della 7^ variante strutturale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.ro 50 - 9376 in data 01.08.2008. Classi Idrogeologiche 18% Classe IIb - Aree di versante 82% Classe IIa - Aree di fondovalle

Prezzo base d'asta: € 18.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Calliano (AT) - Via Asti n.131		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 150, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	349,25 mq
Stato conservativo:	Il tutto risulta in pessimo stato di conservazione generale, con necessità importanti interventi di manutenzione. Sono state riscontrate in particolare infiltrazioni dalle coperture e notevole presenza di umidità nella pareti. L'abitazione per essere abitata necessita di interventi di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione con accessori, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. L'unità immobiliare risulta composta da una abitazione, in parte seminterrata (cantina) ed in parte a due piani fuori terra, più locali di sgombero ed una tettoia al piano terra, ed al piano primo (strada soprastante) ulteriori tettoia e locali sgomberi. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: Ingresso, soggiorno, sala da pranzo, tinello, camera, bagno e cantina. Al piano primo: cinque camere, cucina, disimpegno e bagno. I locali accessori sono così composti: Al piano terra: Ampio locale di sgombero/ricovero attrezzi, altri tre piccoli locali di sgombero, tettoia. Al piano primo: Tettoia e tre locali di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.650,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Calliano (AT) - Via Asti n.131		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 150, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 150, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	279,50 mq
Stato conservativo:	Il piano terra risulta in normale stato conservativo, mentre il piano primo dell'abitazione risulta in buono stato conservativo e di recente ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione con accessori ed autorimessa, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. Le unità immobiliari risultano composte da una abitazione, a due piani fuori terra, locale di sgombero, terrazzo ed una autorimessa. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: ingresso/vano scala, due camere,		



	portico e locale di sgombero. Al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno, terrazzo coperto ed ampio terrazzo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.400,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Calliano (AT) - Via Asti n.127		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 256, Categoria A3	Superficie	215,30 mq
Stato conservativo:	Il tutto risulta in pessimo stato di conservazione, con manutenzione inesistente da diversi anni. I locali sono ingombri di mobili, arredi vari, rifiuti ed altri beni, che in alcune porzioni non permettono nemmeno il passaggio verso alcuni locali.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione con accessori, dislocata dal centro abitato Comune di Calliano Monferrato, in zona prevalentemente agricola/industriale. Il Comune di Calliano Monferrato si trova a circa 15 km da Asti ed a circa 40 km da Alessandria, in zona collinare del Monferrato Astigiano. L'unità immobiliare si sviluppa a tre piani fuori terra e risulta composta da una abitazione, locali di sgombero, ed area esterna. L'abitazione risulta così composta: Al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e locale di sgombero. Al piano primo: una camera. Al piano secondo: una camera e ripostiglio. Al piano primo inoltre c'è un ampio locale di sgombero (probabilmente ex fienile) a nudo tetto. L'area esterna risulta composta in parte da cortile, gravata da servitù di passaggio a favore di terzi ed in parte da porzione rimanente in seguito alla recente demolizione delle tettoie accessorie, delle quali sono rimasti solo porzioni della muratura perimetrale ed un piccolo locale di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA ASTI N.131

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 07/07/2016
Reg. gen. 3254 - Reg. part. 401
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 30/12/2008
Reg. gen. 7285 - Reg. part. 5019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Casale Monferrato il 08/02/2012
Reg. gen. 652 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Casale Monferrato il 20/11/2024
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4618
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA ASTI N.131

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 07/07/2016
Reg. gen. 3254 - Reg. part. 401
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 30/12/2008
Reg. gen. 7285 - Reg. part. 5019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Casale Monferrato il 08/02/2012
Reg. gen. 652 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Casale Monferrato il 20/11/2024
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4618
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA ASTI N.127

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 07/07/2016
Reg. gen. 3254 - Reg. part. 401
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 30/12/2008
Reg. gen. 7285 - Reg. part. 5019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Casale Monferrato il 08/02/2012
Reg. gen. 652 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Casale Monferrato il 20/11/2024

Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4618

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

