
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T.....	12

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 326.411,60	24

INCARICO

All'udienza del 01/07/2025, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Trattasi di compendio costituito da unica unità immobiliare (ex censimento dei rurali), avente funzioni produttive connesse alle attività agricole e composto da più porzioni differenti per destinazione d'uso propria. Tra le varie porzioni, vi sono magazzini, cantine, ripostigli, porticato oltre a porzione destinata a locale per ristorazione (attualmente dismesso), ricoveri per attrezzature agricole e altra porzione oggetto di interventi edilizi mai completati.

E' ubicato nella frazione Stevani del comune di Rosignano Monferrato, a ridosso della Strada Provinciale n.45 nella capagna posta a circa 4 km dal centro abitato di Rosignano Monferrato.

La località non è dotata dei servizi primari che sono invece raggiungibili a Casale Monferrato (circa km 11), Alessandria (circa km 30), Asti (circa 34 km). Il Casello Autostradale più prossimo è quello di Casale Monferrato sud, alla distanza di circa 13 km sulla Autostrada A26.

Tutte le vie di comunicazione sono comunque di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Trattasi di un terreno confinante con il bene 1.

E' ubicato nella frazione Stevani del comune di Rosignano Monferrato, a ridosso della Strada Provinciale n.45 nella capagna posta a circa 4 km dal centro abitato di Rosignano Monferrato.

La località non è dotata dei servizi primari che sono invece raggiungibili a Casale Monferrato (circa km 11), Alessandria (circa km 30), Asti (circa 34 km). Il Casello Autostradale più prossimo è quello di Casale Monferrato sud, alla distanza di circa 13 km sulla Autostrada A26.

Tutte le vie di comunicazione sono comunque di tipo ordinario e normale percorribilità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia, recante data 26.05.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate all'8 luglio 2025 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (compravendita del

21.12.1990=, trascritto il 21.01.1991, quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento. Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. di Casale Monferrato), con aggiornamento al 09.03.2026 che si allegano.

Per entrambi i nominativi dei soggetti in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento, fatta eccezione per l'accettazione tacita di eredità in favore di **** Omissis ****, trascritta il 26.09.2025 quindi successiva alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia, recante data 26.05.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate all'8 luglio 2025 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (compravendita del 21.12.1990=, trascritto il 21.01.1991, quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento. Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. di Casale Monferrato), con aggiornamento al 09.03.2026 che si allegano.

Per entrambi i nominativi dei soggetti in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento, fatta eccezione per l'accettazione tacita di eredità in favore di **** Omissis ****, trascritta il 26.09.2025 quindi successiva alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata all'8.7.2025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata all'8.7.2025.

CONFINI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Coerenze da nord, in senso orario, con riferimento alla mappa c.t.:
particelle n°186 - 164 (bene n.2), 163.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Coerenze da nord, in senso orario, con riferimento alla mappa c.t.:
particelle n°163 - 247 (bene n.1), 186 - 161 - 190 - 210 - strada provinciale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ex locale ristorazione	140,30 mq	176,20 mq	1	176,20 mq	0,00 m	T
Porticati	82,30 mq	98,60 mq	0,25	24,65 mq	0,00 m	T
Cantine e vasche	79,95 mq	118,90 mq	0,1	11,89 mq	0,00 m	S1
Magazzino 1	121,10 mq	148,75 mq	0,25	37,19 mq	0,00 m	T
Magazzino 2 e ripostiglio	117,80 mq	143,50 mq	0,25	35,88 mq	0,00 m	T
Rip. - pozzo - forno - scala	18,20 mq	28,50 mq	0,15	4,27 mq	0,00 m	T
Porzione cantierizzata	172,00 mq	221,20 mq	0,33	73,00 mq	0,00 m	T-1°

Porticato 1	194,50 mq	219,80 mq	0,15	32,97 mq	0,00 m	T
Fienile 1	27,30 mq	29,40 mq	0,1	2,94 mq	0,00 m	1°
Porticato 2	75,00 mq	79,75 mq	0,15	11,96 mq	0,00 m	T
Fienile 2	240,80 mq	306,20 mq	0,1	30,62 mq	0,00 m	1°
Ripostigli 1	29,45 mq	39,50 mq	0,1	3,95 mq	0,00 m	1°
Fienile 3	133,20 mq	147,00 mq	0,1	14,70 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				460,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,22 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3548,00 mq	3548,00 mq	1	3548,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3548,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3548,00 mq		

Superficie desunta dalla visura catastale c.t..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2008 al 16/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 247 Qualità Ente urbano

Dal al 08/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 247 Categoria D10 Rendita € 4.609,00 Piano S1-T-1°
--------------------------	-------------------	--

Dati derivanti dalle visure catastali Agenzia delle Entrate-territorio di Alessandria, richieste in aggiornamento al 08/07/2025 ed allegate alla presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 08/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 164 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.35.48 Reddito dominicale € 3.848,00 Reddito agrario € 2.290,00

Dati derivanti dalle visure catastali Agenzia delle Entrate-territorio di Alessandria, richieste in aggiornamento al 08/07/2025 ed allegate alla presente relazione.

Si precisa che la qualità risultante in atti del catasto (vigneto) non corrisponde a quanto rilevato in loco, trattandosi, di fatto, di un prato coltivato ad erba medica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

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
	19	247			D10				4609 €	S1-T-1°	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dall'acquisizione di primo censimento (verosimilmente ex rurale) prot. AL0214101 del 21.07.2008. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi limitatamente alla porzioni ispezionabili in condizioni di sicurezza o accessibili, e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano difformi in svariati ambiti e porzioni, tra le

quali, le più rilevanti/critiche risultano essere:

-1) realizzazione nuova scala in cls armato, distribuzione interna sostanzialmente differente, nuovi balconi aggettati (probabile causa i lavori in corso con cantiere in stato di abbandono);

-2) partimentazione interna del magazzino e porta di comunicazione interna, apertura perimetrale sotto il porticato, apertura finestra sotto porticato, ulteriori modifiche distributive interne, zona ex ristorante e retro, chiusura porta e riapertura in posizione differente, demolizione setto murario interno, realizzazione servizio igienico nel sottoscala;

(*vedi doc. fotografica e doc. catastale allegata).

* * * * *

Ferme restando le preordinate regolarizzazioni edilizie di cui al capitolo dedicato, trattandosi di unica unità immobiliare in categoria D/10, la variazione dovrà interessare planimetricamente l'intero compendio: il costo di aggiornamento della situazione catastale può essere cautelativamente quantificato in circa euro 3.500,00 oltre accessori di legge, il tutto maggiorato dei diritti da corrispondere ad Agenzia delle Entrate-territorio per l'approvazione della

denuncia di variazione. Di ciò si terrà conto nella successiva valutazione estimativa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	164				Vigneto	1	00.35.48	38,48 €	22,9 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Come già indicato al capitolo catastale, con riferimento al catasto terreni, Fgl.19, Part.247 qualità Ente urbano, ancorchè indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, trattasi di ente urbano quindi privo di intestatari poichè riferito agli immobili soprastanti censiti al catasto fabbricati, ed infatti, non risulta riportato come tale nell'unità negoziale n.1 dell'iscrizione ipotecaria in data 15.02.2016 - 564 R.G. - 63 R.P..

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di conservazione differente a seconda delle varie porzioni che, nel loro insieme la compongono, nonchè delle destinazioni d'uso proprie di ciascuna.

La porzione destinata a locali per la ristorazione risulta in buono stato di conservazione con inserimento ambientale rustico che tipizza i fabbricati della zona per materiali e tipologie costruttive.

Anche i magazzini e le tettoie prospettati verso la prima corte, se rapportati alla loro destinazione, appaiono in normali condizioni di conservazione ovvero in stato d'uso.

Diversa è la situazione riguardante le cantine (sostanzialmente inutilizzate) ed in stato di sostanziale abbandono.

Pur non essendo possibile accedere in quota alle coperture per evidenti ragioni di sicurezza, per quanto a vedersi emergono alcuni cedimenti e danneggiamenti del manto, consigliandone una revisione manutentiva generalizzata.

Per quanto riguarda i fabbricati prospettanti sulla seconda area cortilizia, vi è una vasta porzione (manica lato est), ove appaiono interventi edilizi al rustico sia al piano terreno che al piano primo, abbandonati in corso di esecuzione pertanto incompleti; risulta effettuata la sostituzione della copertura, mentre il porticato in prosecuzione (lato sud della corte) presenta orditura in parte gravemente lesionata e conseguenti parziali crolli del tetto.

Lungo il lato nord della corte, vi sono magazzini di varia tipologia al piano terreno con ampio fienile al piano superiore: nel complesso in cattivo stato di manutenzione sia internamente che per quanto riguarda la copertura, bisognosa di manutenzione straordinaria stante l'orditura imbarcata/flessa e localizzati cedimenti.

All'estremità sud dei fabbricati ed in aderenza, si protende ulteriore porticato per ricovero attrezzi che si presenta in cattivo stato di conservazione: si sono rilevate fenditure delle strutture portanti e cedimenti di varia estensione che, allo stato, richiederebbero rilevanti interventi manutentivi sconsigliandone l'utilizzo.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

L'immobile non è inserito in contesto a regime condominiale, quindi privo di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo, pertanto non inserito in contesto a regime condominiale, quindi privo di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

L'unità immobiliare, ancorchè costituita da svariati fabbricati, nel suo insieme risulta di antica formazione ed avente caratteristiche costruttive rurali tipiche della zona collinare del Monferrato: alcune porzioni, peraltro prevalenti, sono realizzate in pietre da cantoni, con solai a voltini sorretti da profilati metallici (putrelle); altre porzioni risultano essere in muratura di laterizio; diversa è la situazione di alcuni fabbricati prospettanti sulla seconda corte che, causa gli interventi edilizi abbandonati, presentano porzioni recenti in cls armato e/o laterizio frapposte a strutture risalenti. Le coperture sono essenzialmente con grossa, media e piccola orditura in legno con manto in coppi a volte su lastre ondulate. Dette coperture sono più o meno recenti a seconda dei casi. Alcune paiono in ordine altre mediamente lesionate, ed altre ancora gravemente compromesse se non, in alcuni casi, rovinate a terra.

Quanto alle porzioni utilizzate/utilizzabili anche potenzialmente, si raccomanda una verifica di revisione di verifica degli impianti per l'aggiornamento, ove occorra, secondo le normative vigenti in materia
Si richiama la documentazione fotografica allegata per una immediata comprensione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

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

All'atto del sopralluogo, una parte del compendio, ovvero alcuni locali retrostanti la porzione ex-ristorante, risultavano occupati dalla sig.ra **** Omissis **** come risulta a verbale di sopralluogo depositato in atti.

Sulla scorta della documentazione contrattuale fornita dall'esecutato in occasione del primo accesso, nonché di quella acquisita dal Custode per tramite di Agenzia delle Entrate, risulta quanto segue:

- contratto di affittanza agraria recante data 24.2.2023; il testo precisa che "...ha inizio l'11.11.2022 e avrà la durata di anni 5, venendo pertanto a scadere improrogabilmente il 10.11.2027".

Detto contratto, tra gli altri contempla sia il terreno foglio n.19, particella n.164 (bene 2) che il foglio n.19, particella n.247/P*, precisando testualmente che "la particella 247 sul foglio 19 è accatastata come D/10, si intende affittato solo il terreno". Tale dicitura risulta anomala e tecnicamente incomprensibile, posto che il compendio D/10 non è riconducibile ad alcun terreno essendo per l'appunto censito al catasto dei fabbricati.

Non è dato comprendersi cosa intendesse l'estensore del testo del contratto.

* * * * *

Risulta altresì fornita al Custode, da parte di Agenzia Entrate, una richiesta di registrazione di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici al N. 788 SERIE 3T TRASMESSA IL 17/04/2018 PROTOCOLLO N. 18041714112221535.

La registrazione, risulta avere in oggetto anche, testualmente:

"TERRENO AGRICOLO COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO (AL), FOGLIO 19 PARTICELLA 247 SUB. SUPERFICIE HA. 00000,0762"

Il soggetto conduttore indicato, risulta essere **** Omissis **** mentre la parte locatrice indicate risultano essere **** Omissis ****. Anche in questo caso, si osserva quanto segue: posto che il compendio immobiliare risulta essere stato censito al catasto dei fabbricati in categoria D/10 fin dal 21.07.2008, alla data del contratto non risulta possibile esservi un terreno agricolo con gli stessi identificativi; nemmeno le superfici risultano essere coerenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

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

Sulla scorta della documentazione contrattuale fornita dall'esecutato in occasione del primo accesso, nonché di quella acquisita dal Custode per tramite di Agenzia delle Entrate, risulta quanto segue:

- contratto di affittanza agraria recante data 24.2.2023; il testo precisa che "...ha inizio l'11.11.2022 e avrà la durata di anni 5, venendo pertanto a scadere improrogabilmente il 10.11.2027".

Detto contratto, tra gli altri contempla anche il terreno in offetto, foglio n.19, particella n.164.

* * * * *

Risulta altresì fornita al Custode, da parte di Agenzia Entrate, una richiesta di registrazione di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici al N. 343 SERIE 3T TRASMESSA IL 24/02/2023 PROTOCOLLO N. 23022415293869673 (scadenza contratto n.1, 10.11.2027) ed altra al N. 788 SERIE 3T TRASMESSA IL 17/04/2018 PROTOCOLLO N. 18041714112221535 (scadenza contratto n.3, 10.11.2030): entrambe contemplano, tra i tanti, anche il terreno in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	21/01/1991	630	508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2006	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	08/02/2007	897	586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2025	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	26/09/2025	4685	3900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 26.05.2025.
 * * * * *

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata in data 16.03.2026 in capo ai debitori esegutati, (*vedi elenchi formalita' allegati) non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile, fatta eccezione per l'accettazione tacita di eredità, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato il 26.09.2025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	21/01/1991	630	508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2006	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	08/02/2007	897	586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/09/2025	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	26/09/2025	4685	3900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 26.05.2025.

* * * * *

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata in data 16.03.2026 in capo ai debitori eseguiti, (*vedi elenchi formalita' allegati) non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile, fatta eccezione per l'accettazione tacita di eredità, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato il 26.09.2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Casale Monferrato il 15/02/2016
 Reg. gen. 564 - Reg. part. 63
 Quota: 1/1
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 120.000,00
 Note: Si precisa che **** Omissis **** risulta essere debitore non datore d'ipoteca.

Trascrizioni

- Vincolo di destinazione**
 Trascritto a Casale Monferrato il 15/11/2016
 Reg. gen. 5430 - Reg. part. 4091

Quota: 1/1

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

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

Note: Trattasi di vincolo di destinazione in favore del Comune di Rosignano Monferrato, contro i comproprietari debitori eseguiti **** Omissis ****. Dal contenuto della nota di trascrizione, quadro D, risulta che i comproprietari e la sig.ra **** Omissis **** quale affittuaria, si sono impegnati - ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, comma 7, lettera a), della legge regionale 56/1977, s.m.i. - al mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola dell'immobile sopra descritto. L'atto di impegno non potrà essere modificato, revocato o annullato senza l'intervento del comune di Rosignano Monferrato.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 21/05/2025

Reg. gen. 2590 - Reg. part. 2149

Quota: 1/1

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

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

Formalità pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 26.05.2025.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo agli eseguiti), effettuata dallo scrivente il 16.03.2026 non risultano formalità in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

Nota bene: risulta tuttavia ulteriore formalità pregiudizievole per i fabbricati consistente nella costituzione di un vincolo di destinazione gravante sugli immobili, trascritto in favore del Comune di Rosignano.

La nota di trascrizione, al quadro D, specifica che, detto vincolo, non potrà essere modificato, revocato o annullato senza l'intervento del comune di Rosignano Monferrato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Casale Monferrato il 15/02/2016

Reg. gen. 564 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Note: Si precisa che **** Omissis **** risulta essere debitore non datore d'ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 21/05/2025

Reg. gen. 2590 - Reg. part. 2149
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 26.05.2025.
Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo agli esecutati), effettuata dallo scrivente il 16.03.2026 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Rosignano Monferrato a mezzo pec dell'8 luglio 2025; in assenza di riscontri, venivano inviati successivi solleciti a mezzo pec del 25 agosto e dell'8 settembre; previ contatti con l'ufficio, il 16 settembre 2025 era possibile accedere alla documentazione, in realtà poi inviata telematicamente dallo sportello edilizio che risulta priva dei file di riferimento certo ai titoli edilizi richiesti e/o rilasciati, potendosi solo ipotizzare che siano riferibili alla denominazione delle cartelle/file trasmessi per numero e anno.

La documentazione ricevuta, si compone di:

- pratica n.33/2015: dalla scarna documentazione ricevuta, l'intervento parrebbe riguardare il magazzino e sovrastante fienile prospettante al lato nord della seconda corte e consistere nella sostituzione dei serramenti con nuovi serramenti in ferro e vetro smaltati, sostituzione dei pluviali esistenti con nuovi pluviali in lamiera preverniciata, demolizione del marciapiede in autobloccanti ed il rifacimento con nuovo marciapiede in calcestruzzo lisciato, rifacimento intonaci con prodotto antiumidità: per quanto a vedersi, fatta eccezione per l'intonaco, nessuno degli interventi previsti risulta essere stato eseguito;

- pratica n.1/2016, trattasi di "cila per interventi di edilizia libera", avente in oggetto la "formazione di pavimenti interni al piano terreno del fabbricato e risanamento delle murature interne": dalla scarna documentazione ricevuta, per quanto interpretabile, parrebbe che per il fabbricato in oggetto, non vi siano pavimentazioni nuove eseguite;

- pratica n.6/2016, trattasi di "cila per interventi di edilizia libera", avente in oggetto, in sostanza, l'integrale rifacimento del tetto della porzione di fabbricato prospettante sulla seconda corte, lato est ed, in angolo, parte del lato sud e delle relative lattonerie: fatta eccezione per le parti non ispezionabili in quota, l'intervento di direbbe eseguito.

Nel prendere atto della documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico, non risulta alcuna pratica edilizia afferente le rilevanti opere (al momento sospese) realizzate sul fabbricato (seconda corte - lato est).

Con riguardo alla porzione precedentemente adibita a locale per la ritorazione, ove appaiono evidenti interventi di manutenzione straordinaria ed aggiornamento (peraltro ben fatti e piuttosto recenti), non risultano o, quantomeno, non sono state fornite pratiche edilizie.

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità presso il comune, previo parere della c.l.p. se

previsto, risulta necessario procedere ad una revisione/sanatoria edilizia delle opere realizzate/difformi per il complesso edilizio, il cui costo professionale risulta difficilmente prevedibile stante l'estensione del contesto e le sue caratteristiche architettoniche/ambientali, nonché le connesse autorizzazioni: per tale motivo si ritiene di poter ipotizzare oneri professionali stimabili in circa Euro 10.000,00 oltre accessori di Legge ed oltre diritti da versare al comune ed oblazioni le cui entità non sono preventibaili in assenza di un progetto preliminare da confermarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione. Di ciò si terrà conto ai fini della valutazione.

* * * * *

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/oblazioni.

* * * * *

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO T

Trattasi di terreno sul quale non insistono fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI, PIANO S1-T-1°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - VIA PRIELLI, FRAZ. STEVANI,
PIANO T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di terreno che non risulta inserito in contesto a regime condominiale.

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, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli, 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.

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

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°
Trattasi di compendio costituito da unica unità immobiliare (ex censimento dei rurali), avente funzioni produttive connesse alle attività agricole e composto da più porzioni differenti per destinazione d'uso propria. Tra le varie porzioni, vi sono magazzini, cantine, ripostigli, porticato oltre a porzione destinata a locale per ristorazione (attualmente dismesso), ricoveri per attrezzature agricole e altra porzione oggetto di interventi edilizi mai completati. E' ubicato nella frazione Stevani del comune di Rosignano Monferrato, a ridosso della Strada Provinciale n.45 nella capagna posta a circa 4 km dal centro abitato di Rosignano Monferrato. La località non è dotata dei servizi primari che sono invece raggiungibili a Casale Monferrato (circa km 11), Alessandria (circa km 30), Asti (circa 34 km). Il Casello Autostradale più prossimo è quello di Casale Monferrato sud, alla distanza di circa 13 km sulla Autostrada A26. Tutte le vie di comunicazione sono comunque di tipo ordinario e normale percorribilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 247, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 322.154,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione risalente in parte ben recuperata, in parte necessaria di interventi manutentivi ed in parte con opere incomplete, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione variabile a seconda delle porzioni, finiture variabili, consistenza, ubicazione, destinazione, impianti da ripristinare ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato generale e locale, accessi, potenzialità di recupero anche ai fini ricettivi ecc.), tenuto conto anche degli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie onvenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevate graficamente dalle planimetrie cf, sia possibile attribuire il valore medio ponderato di Euro/mq 700,00 da intendersi comprensivo accessori/sedimi/pertinenze come risultanti agli atti tecnici allegati e/o versati in atti.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T
Trattasi di un terreno confinante con il bene 1. E' ubicato nella frazione Stevani del comune di Rosignano Monferrato, a ridosso della Strada Provinciale n.45 nella capagna posta a circa 4 km dal centro abitato di Rosignano Monferrato. La località non è dotata dei servizi primari che sono invece raggiungibili a Casale Monferrato (circa km 11), Alessandria (circa km 30), Asti (circa 34 km). Il Casello Autostradale più prossimo è quello di Casale Monferrato sud, alla distanza di circa 13 km sulla Autostrada A26. Tutte le vie di comunicazione sono comunque di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 164, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 4.257,60

In considerazione del terreno oggetto di valutazione, la sua ubicazione, giacitura e reale coltivazione in essere, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente che, avuto anche riguardo dei v.a.m. regione piemonte, provincia di Alessandria, regione agraria n°3, raccolte inoltre informazioni sia sul mercato locale o per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio ed in quella professionale, tenendo nella giusta considerazione le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla definizione della stima, nonché il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per il trasferimento, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie catastale, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 1.20.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cascina Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°	460,22 mq	700,00 €/mq	€ 322.154,00	100,00%	€ 322.154,00
Bene N° 2 - Terreno Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T	3548,00 mq	1,20 €/mq	€ 4.257,60	100,00%	€ 4.257,60
Valore di stima:					€ 326.411,60

Valore di stima: € 326.411,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20.000,00	€

Valore finale di stima: € 326.411,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che risulta trascritto in favore del Comune di Rosignano Monferrato un di vincolo di destinazione gravante sui fabbricati con il quale è stato costituito un impegno al mantenimento della destinazione a servizio dell'attivit  agricola dell'immobile. L'atto di impegno non potra' essere modificato, revocato o annullato senza l'intervento del comune di Rosignano Monferrato.

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 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONSERVATORIA RR.II. - Casale Monferrato
- ✓ N° 3 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - C.D.U. - Comune Rosignano Monferrato

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 326.411,60

Bene N° 1 - Cascina			
Ubicazione:	Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 247, Categoria D10	Superficie	460,22 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di conservazione differente a seconda delle varie porzioni che, nel loro insieme la compongono, nonchè delle destinazioni d'uso proprie di ciascuna. La porzione destinata a locali per la ristorazione risulta in buono stato di conservazione con inserimento ambientale rustico che tipicizza i fabbricati della zona per materiali e tipologie costruttive. Anche i magazzini e le tettoie prospettati verso la prima corte, se rapportati alla loro destinazione, appaiono in normali condizioni di conservazione ovvero in stato d'uso. Diversa è la situazione riguardante le cantine (sostanzialmente inutilizzate) ed in stato di sostanziale abbandono. Pur non essendo possibile accedere in quota alle coperture per evidenti ragioni di sicurezza, per quanto a vedersi emergono alcuni cedimenti e danneggiamenti del manto, consigliandone una revisione manutentiva generalizzata. Per quanto riguarda i fabbricati prospettanti sulla seconda area cortilizia, vi è una vasta porzione (manica lato est), ove appaiono interventi edilizi al rustico sia al piano terreno che al piano primo, abbandonati in corso di esecuzione pertanto incompleti; risulta effettuata la sostituzione della copertura, mentre il porticato in prosecuzione (lato sud della corte) presenta orditura in parte gravemente lesionata e conseguenti parziali crolli del tetto. Lungo il lato nord della corte, vi sono magazzini di varia tipologia al piano terreno con ampio fienile al piano superiore: nel complesso in cattivo stato di manutenzione sia internamente che per quanto riguarda la copertura, bisognosa di manutenzione straordinaria stante l'orditura imbarcata/flessa e localizzati cedimenti. All'estremità sud dei fabbricati ed in aderenza, si protende ulteriore porticato per ricovero attrezzi che si presenta in cattivo stato di conservazione: si sono rilevate fenditure delle strutture portanti e cedimenti di varia estensione che, allo stato, richiederebbero rilevanti interventi manutentivi sconsigliandone l'utilizzo. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
Descrizione:	Trattasi di compendio costituito da unica unità immobiliare (ex censimento dei rurali), avente funzioni produttive connesse alle attività agricole e composto da più porzioni differenti per destinazione d'uso propria. Tra le varie porzioni, vi sono magazzini, cantine, ripostigli, porticato oltre a porzione destinata a locale per ristorazione (attualmente dismesso), ricoveri per attrezzature agricole e altra porzione oggetto di interventi edilizi mai completati. E' ubicato nella frazione Stevani del comune di Rosignano Monferrato, a ridosso della Strada Provinciale n.45 nella capagna posta a circa 4 km dal centro abitato di Rosignano Monferrato. La località non è dotata dei servizi primari che sono invece raggiungibili a Casale Monferrato (circa km 11), Alessandria (circa km 30), Asti (circa 34 km). Il Casello Autostradale più prossimo è quello di Casale Monferrato sud, alla distanza di circa 13 km sulla Autostrada A26. Tutte le vie di comunicazione sono comunque di tipo ordinario e normale percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Rosignano Monferrato (AL) - Via Prielli, fraz. Stevani, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 164, Qualità Vigneto	Superficie	3548,00 mq

Descrizione:	Trattasi di un terreno confinante con il bene 1. E' ubicato nella frazione Stevani del comune di Rosignano Monferrato, a ridosso della Strada Provinciale n.45 nella capagna posta a circa 4 km dal centro abitato di Rosignano Monferrato. La località non è dotata dei servizi primari che sono invece raggiungibili a Casale Monferrato (circa km 11), Alessandria (circa km 30), Asti (circa 34 km). Il Casello Autostradale più prossimo è quello di Casale Monferrato sud, alla distanza di circa 13 km sulla Autostrada A26. Tutte le vie di comunicazione sono comunque di tipo ordinario e normale percorribilità.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.