

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 512.797,50</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

## INCARICO

---

All'udienza del 16/01/2022, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email [davidebernardinello@libero.it](mailto:davidebernardinello@libero.it), PEC [davide.bernardinello@geopec.it](mailto:davide.bernardinello@geopec.it), Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Vignale Monferrato (AL) - via Aldo Bergamaschino n.23, piano S1-T-1-2

## DESCRIZIONE

---

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* FONDAZIONE TEATRO NUOVO\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il comune di Vignale Monferrato è esteso per 18,73 km<sup>2</sup>. E' un comune di circa 963 abitanti sulle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola, posto a 308 m di altitudine s.l.m. La zona sismica per il territorio di Vignale Monferrato (indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n.11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.741 gradi giorno (Il grado giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico).

Dista circa 30 Km. dal Comune di Alessandria, capoluogo di provincia, circa 30 Km. dal Comune di Asti e circa 50 Km. dal Comune di Vercelli. Il raccordo autostradale più vicino, così come l'Ospedale, è sito nella città di Casale Monferrato che dista 20 Km. circa.

Nel comune di Vignale Monferrato sono presenti la scuola d'infanzia, primarie e secondaria di primo grado. E' dotato comunque dei principali servizi per la collettività come farmacia, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, ristoranti, chiesa, ecc...e conta diverse frazioni quali: Cascina Cordera, Cascina Corona, Cascina Mongetto, Davino, Località Orti, San Lorenzo, San Rocco, San Sebastiano. Si arriva al bene pignorato, provenienti da Casale Monferrato, alla rotonda di Vignale Monferrato, la prima uscita a destra in direzione Casorzo/Moncalvo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Vignale Monferrato (AL) - via Aldo Bergamaschino n.23, piano S1-T-1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con le planimetrie urbane, le visure storiche e la mappa del catasto terreni.

### 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)

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONFINI

---

I confini del fabbricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggetto della presente perizia sono:

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

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sala comune	72,33 mq	98,17 mq	0,40	39,27 mq	2,80 m	T
ufficio segreteria - sala riunioni	67,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,80 m	T
camere con servizi	39,76 mq	58,16 mq	1,00	58,16 mq	2,80 m	T

terrazzo	8,62 mq	8,62 mq	0,45	3,88 mq	2,80 m	T
Cortile	131,00 mq	131,00 mq	0,18	23,58 mq	0,00 m	T
camere con servizi e disimpegni	182,27 mq	256,00 mq	1,00	256,00 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	20,60 mq	20,60 mq	0,25	5,15 mq	0,00 m	1
Terrazza	8,62 mq	8,62 mq	0,45	3,88 mq	2,85 m	1
camere con servizi e disimpegni	87,09 mq	126,29 mq	1,00	126,29 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto e terrazza	27,19 mq	27,19 mq	0,25	6,80 mq	0,00 m	1
sala riunione con servizi e disimpegni	111,51 mq	184,00 mq	0,33	60,72 mq	4,95 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>683,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>683,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1994 al 20/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 52,06 Piano T
Dal 26/09/1994 al 20/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 261,33 Piano 2
Dal 26/09/1994 al 20/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 641,43 Piano S1-T-1
Dal 26/09/1994 al 20/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 52,06 Piano T

Dal 20/11/1998 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 52,06 Piano T
Dal 20/11/1998 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 261,33 Piano 2
Dal 20/11/1998 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 641,43 Piano S1-T-1
Dal 20/11/1998 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 52,06 Piano T
Dal 25/05/2006 al 10/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 577, Sub. 8 Categoria D2 Rendita € 7.612,00 Piano S1-T-1-2

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

Il CTU precisa inoltre che nella cronistoria catastale periodo 26.09.1994 / 25.05.2006 è presente unità immobiliare censita al foglio 7 particella 577 sub.3 (bene comune non censibile - corte), soppressa con variazione del 25.05.2006 e inserita nell'attuale unità immobiliare censita al sub.8.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	577	8		D2				7612 €	S1-T-1-2	

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

							<b>ha are ca</b>	<b>le</b>		
7	577				ENTE URBANO		00.03.80 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

### **PRECISAZIONI**

---

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato ipotecario speciale protocollo n. AL257608 del 20.10.2021, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Alessandria, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

### **PATTI**

---

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Torino al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con mail del 14.04.2022 (che si allega in copia) il la Signora Patrizia ROPPOLO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il fabbricato nel suo complesso come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali.

L'edificio è così composto:

- al piano seminterrato, terreno su Via Garibaldi, locali disimpegno, servizi igienici, aula riunione e scala interna di accesso al piano superiore;
- al piano terreno, sala comune con accesso da via Aldo Bergamaschino n.23, cortile (gravato da servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore della particella n.578), ufficio segreteria, sala riunione, n.2 camere

da letto con annessi servizi di cui uno con terrazzo e vano scala di accesso al piano 1;  
- al piano primo, disimpegni, n.5 camere con annessi bagni, balcone, terrazzo e vano scala di accesso al piano secondo;  
- al piano secondo disimpegni, n.4 camere con annessi bagni, balcone e terrazzo.

L'immobile risulta avere accesso direttamente dal cortile comune.

Gli elementi che compongono l'edificio in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione con criteri di edilizia residenziale colonica.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altri fabbricati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Con atto autenticato nelle firme dal notaio Giorgio BARALIS di Casale Monferrato in data 20.11.1998 al numeri di rep. 54.040 viene trascritta costituzione di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore del foglio 7 mappale 578 sub.3 (fondo dominante) per accedere e recedere dalla via Bergamaschino attraverso il cortile censito al foglio 7 mappale 577 sub.3 (fondo servente). Per maggior chiarezza il CTU allega alla presente elaborato planimetrico datato 26.09.1994 con individuazione catastale del fondo servente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in di laterocemento.

Il tetto del fabbricato è a falde su struttura lignea e manto di copertura in coppi vecchi in buono stato di manutenzione (vedi documentazione fotografica).

Il fabbricato è ante '67, esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione avente finiture ad intonaco civile debitamente tinteggiato nelle facciate.

L'accesso principale al fabbricato di proprietà è da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### DESCRIZIONE GENERALE DELLA STRUTTURA TURISTICA RICETTIVA

Il fabbricato con destinazione "turistico ricettiva per centro culturale e casa vacanze", oggetto della presente perizia è così composto:

- al piano seminterrato, terreno su Via Garibaldi, locali disimpegno, servizi igienici, aula riunione e scala interna di accesso al piano superiore, aventi superficie commerciale complessiva di mq.184;

- al piano terreno, sala comune con accesso da via Aldo Bergamaschino n.23, cortile (gravato da servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore della particella n.578), ufficio segreteria, sala riunione, n.2 camere da letto con annessi servizi di cui uno con terrazzo e vano scala di accesso al piano 1, aventi superficie commerciale complessiva di mq.257, oltre mq.9 di terrazzo e mq.131 di cortile;

- al piano primo, disimpegni, n.5 camere con annessi bagni, balcone, terrazzo e vano scala di accesso al piano secondo, aventi superficie commerciale complessiva di mq.256, oltre mq.20 di balcone e mq.9 di terrazzo;

- al piano secondo disimpegni, n.4 camere con annessi bagni, balcone e terrazzo, aventi superficie commerciale complessiva di mq.127 oltre mq.27 di balcone e terrazzo.

I locali internamente si presentano in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione, ad esclusione del vano scala di accesso al piano secondo confinante con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che presenta problemi statici ed è stata



puntellata (vedi documentazione fotografica), a tale proposito il CTU precisa che il piano secondo non è stato visionato e le difformità indicate nella tavola grafica sono state desunte dai prospetti lato cortile.

Le pareti sono intonacate a civile e debitamente tinteggiate ad esclusione dei locali al piano seminterrato che sono in mattoni a vista.

I pavimenti in tutti i locali ad esclusione del piano seminterrato che sono in battuto di cls sono in parte di ceramica e in parte di graniglia (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).

Gli infissi esterni sono di legno dotati di persiane dello stesso materiale.

Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso in ferro con chiusura non di sicurezza.

Gli impianti in generale ad una prima analisi visiva risultano essere in discreto stato di conservazione/manutenzione come il resto della struttura. L'impianto di riscaldamento con elementi radianti di alluminio è garantito da caldaie a metano come anche la produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio BARALIS	20/11/1998	54041	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	21/12/1998	6243	4806
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	10/12/1998	959	2V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandr aggiornate al 10/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO  
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 02/12/2005  
Reg. gen. 6786 - Reg. part. 1419  
Quota: 1/1  
Importo: € 152.888,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 76.444,06  
Rogante: UNIRISCOSSIONI S.P.A.  
Data: 17/11/2005  
N° repertorio: 106134  
N° raccolta: 110  
Note: Il CTU precisa che nel certificato ipotecario è indicato nelle annotazioni la CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 16.06.2007 al reg. gen.4014 e reg. part.547.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 49/99 e dal D.Lgs. 193/01  
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 31/08/2007  
Reg. gen. 5799 - Reg. part. 1154  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.544,16  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.772,08  
Rogante: EQUITALIA NOMOS SPA  
Data: 09/08/2007

N° repertorio: 123783

N° raccolta: 110

Note: Il CTU precisa che nel certificato ipotecario è indicato nelle annotazioni la CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 30.10.2007 al reg. gen.6879 e reg. part.944.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 24/05/2018

Reg. gen. 2565 - Reg. part. 2086

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il CTU precisa che nel certificato ipotecario è indicato nelle annotazioni la CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 20.10.2021 al reg. gen.5346 e reg. part.540.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CA il 30/09/2021

Reg. gen. 4910 - Reg. part. 4036

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00)

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **ART. 5 Aree di tipo A**

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

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

Il Piano Regolatore individua ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 gli insediamenti (e le aree esterne ad essi pertinenti), aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico e ambientale.

L'area di tipo A, all'interno del nucleo abitato di Vignale, è delimitata da un confine indicato sulle tavole

1:1.000 e 1:2.000.

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

All'interno dell'area A, gli edifici sono definiti secondo le seguenti classificazioni: A 1. A.2. A.3. A.4. A.5.

#### CORE -BUFFER ZONE

Per gli infernot presenti negli edifici di tipo A sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e ristrutturazione senza demolizione, non è consentita l'alterazione e la modifica della destinazione d'uso dei luoghi; si specifica inoltre che in tutti i casi in cui sia necessario eseguire interventi di nuova costruzione, manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione o recupero, in prossimità di Infernot (sia quelli desumibili da Tavola 2.1 dell'analisi paesaggistica) sia quelli derivanti da indagini dirette del richiedente in sito) che potrebbero interagire con la viabilità e/o altri spazi pubblici, allo scopo di garantire, sia la conservazione degli infernot sia la sicurezza della viabilità soprastante, è istituita una limitazione di peso per i veicoli. Rimane a carico del richiedente e del professionista incaricato la verifica puntuale della situazione per ogni caso specifico di cantiere sul territorio comunale sia per la previsione di percorso di accesso al cantiere, sia per evitare cedimenti dei piani stradali durante l'esecuzione dei lavori.

All'interno dell'area A non è consentito:

- inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;
- installare impianti per la radio -telecomunicazione e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici eventi rilevanza paesaggistica; è consigliato la realizzazione di impianti fotovoltaici integrati con la copertura ed ove non fosse possibile con la stessa inclinazione della falda;
- eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di fabbricati non motivata da reali esigenze di sicurezza;
- alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti di elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale,

#### Edifici ed aree di tipo A.3., di interesse documentario

E' compreso in quest'area tutto l'ambito all'interno del perimetro del centro storico, esclusi gli edifici e le aree di tipo A.1. e A.2.

Tutti i progetti riguardanti unità collocate in questo tipo di aree dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati apportando particolare attenzione alle indicazioni espresse all'articolo " Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi" delle presenti Norme, essendo delegata alla commissione igienico edilizia il compito di valutare in ogni singolo caso l'opportunità delle soluzioni proposte, apportando correzioni migliorative.

All'interno del nucleo A.3 le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, al momento della stesura di questo PRGC) sono quelle compatibili con la "destinazione residenziale" e con la "destinazione agricola" definite all'art. 2 delle presenti norme.

Fermo restando che all'interno delle aree di tipo A.3 ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo del volume, delle caratteristiche architettoniche e delle destinazioni d'uso esistenti, sono consentiti interventi di:

1. Opere interne;
2. Manutenzione ordinaria
3. Manutenzione straordinaria

4. Restauro e risanamento conservativo

5. Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature già esistenti. Sono compresi in questa definizione la ristrutturazione di tipo A e la ristrutturazione di tipo B descritte alla Circ. 5/SG /URB del 27 aprile 1984. Gli interventi di ristrutturazione di tipo B, qualora interessino un complesso edilizio che supera una volumetria complessiva di 1500 mc. Sarà sottoposto alla redazione di Piano di Recupero.

6. Adeguamento alle altezze utili interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione, finalizzando tale intervento al raggiungimento di un'altezza minima? nel caso di solai piani: di mt. 2,70 per locali abitabili e di mt. 2,20 per i locali destinati a servizi igienici;

? nel caso di solai mansardati: di ml. 1,60 all'appoggio verso il prospetto esterno, con un'amedia di ml. 2,70 sia per i locali abitabili che per i servizi igienici.

L'adeguamento delle altezze utili interne, non deve rappresentare aumento di superficie utile che viene invece qui di seguito classificato e disciplinato come "sovrizzo"

7. Recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati (siano essi parti residenziali o parti rustiche) secondo le modalità espresse all'art. 4 di queste N.T.A.

8. Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, interesse documentario.

9. Trasferimento di volumi esistenti finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative e funzionali, senza però rappresentare l'interruzione della continuità architettonica dell'area interessata. Pertanto tale intervento che dovrà comunque essere limitato ad una volumetria pari a 150 mc. potrà essere realizzato sulle parti non affaccianti alla via pubblica, bensì affaccianti, ad esempio, su un cortile interno, provvedendo così al riordino di un disegno architettonico rovinato da interventi impropri realizzati nel tempo. Tale concetto è ulteriormente chiarito all'art. 3 delle presenti NTA.

10. Piccoli ampliamenti o sovrizzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative o di agibilità esistenti. Nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste dal Codice Civile, tali interventi sono consentiti esclusivamente nel caso di edifici rappresentanti allo stato di fatto un'unica unità immobiliare e sono limitati alla realizzazione di un incremento non superiore al 20% della superficie utile esistente. La realizzazione di tale intervento può essere realizzata una sola volta. Il richiedente la concessione dovrà impegnarsi con atto scritto a realizzare in modo definitivo l'intervento di ampliamento, rinunciando a futuri altri simili interventi.

Il sovrizzo (consistente nella modifica dell'allineamento del filo di gronda e del livello del colmo del tetto) potrà

interessare l'intero perimetro della parte coperta dell'edificio. Il sovrizzo del filo di appoggio interno dei puntoni ovvero del solaio dovrà essere contenuto nella misura di cm.80 e così pure il sovrizzo del colmo del tetto. L'inclinazione del tetto non dovrà superare i 37°. Gli spazi sottotetto saranno ritenuti abitabili solo nel caso del raggiungimento di un'altezza media di ml. 2,70 e di un'altezza minima di ml.1,60, nel caso sia già in atto la funzione abitativa, negli altri casi l'altezza minima dovrà essere di ml.1,80.

11. Nuova costruzione di bassi fabbricati (vedasi definizione all'art. 3 delle presenti NTA) ad uso autorimessa nella misura massima di 25 mq. Per ogni unità abitativa.

12. Realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli, ecc.) in misura non superiore a 10 mq. Di superficie coperta per ogni unità abitativa.

Gli interventi di cui ai numeri 10. 11. e 12. saranno consentiti solo ed esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare i fabbricati esistenti raggiungendo buone condizioni di carattere architettonico, distributivo, funzionale e igienico.

Essi dovranno essere proposti alla luce della stesura di un piano progettuale di massima, esteso all'intera cellula edilizia, che illustri in modo chiaro le caratteristiche architettoniche della parte di proprietà del richiedente ed anche, sommariamente, le proprietà confinanti.

Tale piano sarà finalizzato, oltre che al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa:

? all'eliminazione degli elementi deturpanti;

? alla dotazione di aree destinate a parcheggio privato, all'interno dell'area e dell'edificio interessata

? all'eliminazione dei fenomeni di intralcio del traffico pubblico mediante la realizzazione di un arretramento della recinzione o dell'ingresso carraio.

Nelle aree di tipo A.3 non sono fissate limitazioni volumetriche, ma è prescritto un limite massimo della superficie coperta pari al 70% della intera superficie fondiaria interessata.

La parte coperta è rappresentata da tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia, siano essi edifici principali o di pertinenza (autorimesse, ricovero attrezzi, ecc.).

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (per es. per la realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani) è consentito un ampliamento massimo di mq. 35 di S. utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura sopra indicato.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vignale Monferrato, il fabbricato è stato oggetto dei seguenti interventi:

- Autorizzazione Edilizia n.291 del 10.10.1987 rilasciata per lavori di ristrutturazione scala edificio ad uso caserma carabinieri;
- Autorizzazione Edilizia n.2 del 04.02.1988 rilasciata per lavori straordinari sistemazione muri pericolanti dell'edificio caserma carabinieri;
- Autorizzazione Edilizia n.128 del 09.09.1989 rilasciata per lavori di ristrutturazione, risanamento muro sostegno caserma carabinieri lato via Garibaldi;
- Autorizzazione Edilizia n.191 del 23.04.1990 rilasciata per rifacimento tetto, costruzione antibagno e manutenzione varia;
- D.I.A. n.28 del 04.04.2002 rilasciata per adeguamento igienico sanitario fabbricato civile abitazione;
- Manutenzione ordinaria prot. 1695 del 15.05.2002 , rilasciata per sostituzione manto di copertura e piccola orditura tetto con tegole tipo coppi (come esistenti);
- D.I.A. n.39 del 28.05.2002 rilasciata in variante per opere interne relativa alla D.I.A. n.28 del 04.04.2002;
- D.I.A. prot. 1480 del 19.05.2006 rilasciata per variante in corso d'opera dei lavori di cui a D.I.A. n.28 del 04.04.2002 per adeguamento a struttura turistico-ricettiva per centro culturale e casa vacanze;
- Certificato di abitabilità prot.1575 del 27.05.2006.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento all'ultimo progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignale Monferrato e precisamente D.I.A. prot. 1480 del 19.05.2006 rilasciata per variante in corso d'opera dei lavori di cui a D.I.A. n.28 del 04.04.2002 per adeguamento a struttura turistico-ricettiva per centro culturale e casa vacanze, si sono riscontrate irregolarità sia interne che di prospetto, per maggior chiarezza, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire dettagliato rilievo in fase di sopralluogo, al fine di predisporre successivamente tavola comparativa tra stato di fatto e progetto autorizzato.

Il CTU precisa inoltre che non è stato possibile accedere al piano secondo a causa di problemi statici della rampa di accesso della scala interna.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

- 1) Pratica Urbanistica per redazione S.C.I.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 2.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.000,00;
- 3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 600,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 4) Diritti catastali e visure € 140,00.

Totale complessivo € 4.470,00 ivato

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Anno 2021 - Semestre 2 - Comune di Vignale Monferrato - Zona Centrale - abitazioni civili-terziarie, e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato il metodo

logico del confronto (cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto).

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

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Vignale Monferrato (AL) - via Aldo Bergamaschino n.23, piano S1-T-1-2

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* FONDAZIONE TEATRO NUOVO\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il comune di Vignale Monferrato è esteso per 18,73 km<sup>2</sup>. E' un comune di circa 963 abitanti sulle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola, posto a 308 m di altitudine s.l.m. La zona sismica per il territorio di Vignale Monferrato (indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n.11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.741 gradi giorno (Il grado giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico). Dista circa 30 Km. dal Comune di Alessandria, capoluogo di provincia, circa 30 Km. dal Comune di Asti e circa 50 Km. dal Comune di Vercelli. Il raccordo autostradale più vicino, così come l'Ospedale, è sito nella città di Casale Monferrato che dista 20 Km. circa. Nel comune di Vignale Monferrato sono presenti la scuola d'infanzia, primarie e secondaria di primo grado. E' dotato comunque dei principali servizi per la collettività come farmacia, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, ristoranti, chiesa, ecc...e conta diverse frazioni quali: Cascina Cordera, Cascina Corona, Cascina Mongetto, Davino, Località Orti, San Lorenzo, San Rocco, San Sebastiano. Si arriva al bene pignorato, provenienti da Casale Monferrato, alla rotonda di Vignale Monferrato, la prima uscita a destra in direzione Casorzo/Moncalvo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 577, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 577, Sub. 8, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 512.797,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Affittacamere Vignale Monferrato (AL) - via Aldo Bergamaschino n.23, piano S1-T-1-2	683,73 mq	750,00 €/mq	€ 512.797,50	100,00%	€ 512.797,50
				Valore di stima:	€ 512.797,50

Valore di stima: € 512.797,50



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4470,00	€

**Valore finale di stima: € 512.797,50**

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.

Casale Monferrato, li 14/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bernardinello Davide

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Baralis rep 54041 (Aggiornamento al 20/11/1998)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/06/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto google earth (Aggiornamento al 14/06/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - visura planimetrica (Aggiornamento al 25/05/2006)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 10/06/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - scia inizio attività turistico ricettiva (Aggiornamento al 11/11/2010)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 29/09/1994)
- ✓ N° 2 Altri allegati - aggiornamento ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola comparativa difformità (Aggiornamento al 14/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti affitto (Aggiornamento al 14/04/2022)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Vignale Monferrato (AL) - via Aldo Bergamaschino n.23, piano S1-T-1-2

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* FONDAZIONE TEATRO NUOVO\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il comune di Vignale Monferrato è esteso per 18,73 km<sup>2</sup>. E' un comune di circa 963 abitanti sulle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola, posto a 308 m di altitudine s.l.m. La zona sismica per il territorio di Vignale Monferrato (indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n.11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.741 gradi giorno (Il grado giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico). Dista circa 30 Km. dal Comune di Alessandria, capoluogo di provincia, circa 30 Km. dal Comune di Asti e circa 50 Km. dal Comune di Vercelli. Il raccordo autostradale più vicino, così come l'Ospedale, è sito nella città di Casale Monferrato che dista 20 Km. circa. Nel comune di Vignale Monferrato sono presenti la scuola d'infanzia, primarie e secondaria di primo grado. E' dotato comunque dei principali servizi per la collettività come farmacia, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, ristoranti, chiesa, ecc...e conta diverse frazioni quali: Cascina Cordera, Cascina Corona, Cascina Mongetto, Davino, Località Orti, San Lorenzo, San Rocco, San Sebastiano. Si arriva al bene pignorato, provenienti da Casale Monferrato, alla rotonda di Vignale Monferrato, la prima uscita a destra in direzione Casorzo/Moncalvo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 577, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 577, Sub. 8, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 5 Aree di tipo A I dati quantitativi indicati all'interno delle tavole grafiche facenti parte di questo PR.G.C. hanno significato indicativo. Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto. Il Piano Regolatore individua ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 gli insediamenti (e le aree esterne ad essi pertinenti), aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico e ambientale. L'area di tipo A, all'interno del nucleo abitato di Vignale, è delimitata da un confine indicato sulle tavole 1:1.000 e 1:2.000. La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45 6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA. Sono assimilate alle discipline individuate per le aree di tipo A anche tutti gli edifici affacciati sul perimetro dell'area stessa. All'interno dell'area A, gli edifici sono definiti secondo le seguenti classificazioni: A 1. A.2. A.3. A.4. A.S. CORE -BUFFER ZONE Per gli infernot presenti negli edifici di tipo A sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e ristrutturazione senza demolizione, non è consentita l'alterazione e la modifica della destinazione d'uso dei luoghi; si specifica inoltre che in tutti i casi in cui sia necessario eseguire interventi di nuova costruzione, manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione o recupero, in prossimità di Infernot (sia quelli desumibili da Tavola 2.1 dell'analisi paesaggistica) sia

quelli derivanti da indagini dirette del richiedente in sito) che potrebbero interagire con la viabilità e/o altri spazi pubblici, allo scopo di garantire, sia la conservazione degli infernot sia la sicurezza della viabilità soprastante, è istituita una limitazione di peso per i veicoli. Rimane a carico del richiedente e del professionista incaricato la verifica puntuale della situazione per ogni caso specifico di cantiere sul territorio comunale sia per la previsione di percorso di accesso al cantiere, sia per evitare cedimenti dei piani stradali durante l'esecuzione dei lavori. All'interno dell'area A non è consentito: - inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei; - installare impianti per la radio -telecomunicazione e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici eventi rilevanza paesaggistica; è consigliato la realizzazione di impianti fotovoltaici integrati con la copertura ed ove non fosse possibile con la stessa inclinazione della falda ; - eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica , quali la demolizione di fabbricati non motivata da reali esigenze di sicurezza; - alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti di elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale, Edifici ed aree di tipo A.3., di interesse documentario E' compreso in quest'area tutto l'ambito all'interno del perimetro del centro storico, esclusi gli edifici e le aree di tipo A.1. e A.2. Tutti i progetti riguardanti unità collocate in questo tipo di aree dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati apportando particolare attenzione alle indicazioni espresse all'articolo " Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi" delle presenti Norme, essendo delegata alla commissione igienico edilizia il compito di valutare in ogni singolo caso l'opportunità delle soluzioni proposte, apportando correzioni migliorative. All'interno del nucleo A.3 le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, al momento della stesura di questo PRGC) sono quelle compatibili con la "destinazione residenziale" e con la "destinazione agricola" definite all'art. 2 delle presenti norme. Fermo restando che all'interno delle aree di tipo A.3 ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo del volume, delle caratteristiche architettoniche e delle destinazioni d'uso esistenti, sono consentiti interventi di: 1. Opere interne; 2. Manutenzione ordinaria 3. Manutenzione straordinaria 4. Restauro e risanamento conservativo 5. Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature già esistenti . Sono compresi in questa definizione la ristrutturazione di tipo A e la ristrutturazione di tipo B descritte alla Circ. 5/SG /URB del 27 aprile 1984. Gli interventi di ristrutturazione di tipo B, qualora interessino un complesso edilizio che supera una volumetria complessiva di 1500 mc. Sarà sottoposto alla redazione di Piano di Recupero. 6. Adeguamento alle altezze utili interne , in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione, finalizzando tale intervento al raggiungimento di un'altezza minima ? nel caso di solai piani: di mt. 2,70 per locali abitabili e di mt. 2,20 per i locali destinati a servizi igienici; ? nel caso di solai mansardati: di ml. 1,60 all'appoggio verso il prospetto esterno, con unamedia di ml. 2,70 sia per i locali abitabili che per i servizi igienici. L'adeguamento delle altezze utili interne, non deve rappresentare aumento di superficie utile che viene invece qui di seguito classificato e disciplinato come "sovralzo" 7. Recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati (siano essi parti residenziali o parti rustiche) secondo le modalità espresse all'art. 4 di queste N.T.A. 8. Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, interesse documentario. 9. Trasferimento di volumi esistenti finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative e funzionali, senza però rappresentare l'interruzione della continuità architettonica dell'area interessata. Pertanto tale intervento che dovrà comunque essere limitato ad una volumetria pari a 150 mc. potrà essere realizzato sulle parti non affaccianti alla via pubblica, bensì affaccianti, ad esempio, su un cortile interno, provvedendo così al riordino di un disegno architettonico rovinato da interventi impropri realizzati nel tempo. Tale concetto è ulteriormente chiarito all'art. 3 delle presenti NTA. 10. Piccoli ampliamenti o sovralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative o di agibilità esistenti. Nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste dal Codice Civile, tali interventi sono consentiti esclusivamente nel caso di edifici rappresentanti allo

stato di fatto un'unica unità immobiliare e sono limitati alla realizzazione di un incremento non superiore al 20% della superficie utile esistente. La realizzazione di tale intervento può essere realizzata una sola volta. Il richiedente la concessione dovrà impegnarsi con atto scritto a realizzare in modo definitivo l'intervento di ampliamento, rinunciando a futuri altri simili interventi. Il sovralzo (consistente nella modifica dell'allineamento del filo di gronda e del livello del colmo del tetto) potrà interessare l'intero perimetro della parte coperta dell'edificio. Il sovralzo del filo di appoggio interno dei puntoni ovvero del solaio dovrà essere contenuto nella misura di cm.80 e così pure il sovralzo del colmo del tetto. L'inclinazione del tetto non dovrà superare i 37°. Gli spazi sottotetto saranno ritenuti abitabili solo nel caso del raggiungimento di un'altezza media di ml. 2,70 e di un'altezza minima di ml.1,60, nel caso sia già in atto la funzione abitativa, negli altri casi l'altezza minima dovrà essere di ml.1,80. 11. Nuova costruzione di bassi fabbricati (vedasi definizione all'art. 3 delle presenti NTA) ad uso autorimessa nella misura massima di 25 mq. Per ogni unità abitativa. 12. Realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli, ecc.) in misura non superiore a 10 mq. Di superficie coperta per ogni unità abitativa. Gli interventi di cui ai numeri 10, 11, e 12, saranno consentiti solo ed esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare i fabbricati esistenti raggiungendo buone condizioni di carattere architettonico, distributivo, funzionale e igienico. Essi dovranno essere proposti alla luce della stesura di un piano progettuale di massima, esteso all'intera cellula edilizia, che illustri in modo chiaro le caratteristiche architettoniche della parte di proprietà del richiedente ed anche, sommariamente, le proprietà confinanti. Tale piano sarà finalizzato, oltre che al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa: ? all'eliminazione degli elementi deturpanti; ? alla dotazione di aree destinate a parcheggio privato, all'interno dell'area e dell'edificio interessata ? all'eliminazione dei fenomeni di intralcio del traffico pubblico mediante la realizzazione di un arretramento della recinzione o dell'ingresso carraio. Nelle aree di tipo A.3 non sono fissate limitazioni volumetriche, ma è prescritto un limite massimo della superficie coperta pari al 70% della intera superficie fondiaria interessata. La parte coperta è rappresentata da tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia, siano essi edifici principali o di pertinenza (autorimesse, ricovero attrezzi, ecc.). Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (per es. per la realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani) è consentito un ampliamento massimo di mq. 35 di S. utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura sopra indicato.

**Prezzo base d'asta: € 512.797,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 512.797,50**

<b>Bene N° 1 - Affittacamere</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vignale Monferrato (AL) - via Aldo Bergamaschino n.23, piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Affittacamere Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 577, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 577, Sub. 8, Categoria D2	<b>Superficie</b>	683,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato nel suo complesso come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali. L'edificio è così composto: - al piano seminterrato, terreno su Via Garibaldi, locali disimpegno, servizi igienici, aula riunione e scala interna di accesso al piano superiore; - al piano terreno, sala comune con accesso da via Aldo Bergamaschino n.23, cortile (gravato da servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore della particella n.578), ufficio segreteria, sala riunione, n.2 camere da letto con annessi servizi di cui uno con terrazzo e vano scala di accesso al piano 1; - al piano primo, disimpegni, n.5 camere con annessi bagni, balcone, terrazzo e vano scala di accesso al piano secondo; - al piano secondo disimpegni, n.4 camere con annessi bagni, balcone e terrazzo. L'immobile risulta avere accesso direttamente dal cortile comune. Gli elementi che compongono l'edificio in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione con criteri di edilizia residenziale colonica.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>**** Omissis **** FONDAZIONE TEATRO NUOVO**** Omissis ****. Il comune di Vignale Monferrato è esteso per 18,73 km<sup>2</sup>. E' un comune di circa 963 abitanti sulle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola, posto a 308 m di altitudine s.l.m. La zona sismica per il territorio di Vignale Monferrato (indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n.11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.741 gradi giorno (Il grado giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico). Dista circa 30 Km. dal Comune di Alessandria, capoluogo di provincia, circa 30 Km. dal Comune di Asti e circa 50 Km. dal Comune di Vercelli. Il raccordo autostradale più vicino, così come l'Ospedale, è sito nella città di Casale Monferrato che dista 20 Km. circa. Nel comune di Vignale Monferrato sono presenti la scuola d'infanzia, primarie e secondaria di primo grado. E' dotato comunque dei principali servizi per la collettività come farmacia, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, ristoranti, chiesa, ecc...e conta diverse frazioni quali: Cascina Cordera, Cascina Corona, Cascina Mongetto, Davino, Località Orti, San Lorenzo, San Rocco, San Sebastiano. Si arriva al bene pignorato, provenienti da Casale Monferrato, alla rotonda di Vignale Monferrato, la prima uscita a destra in direzione Casorzo/Moncalvo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO  
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 02/12/2005  
Reg. gen. 6786 - Reg. part. 1419  
Quota: 1/1  
Importo: € 152.888,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 76.444,06  
Rogante: UNIRISCOSSIONI S.P.A.  
Data: 17/11/2005  
N° repertorio: 106134  
N° raccolta: 110  
Note: Il CTU precisa che nel certificato ipotecario è indicato nelle annotazioni la CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 16.06.2007 al reg. gen.4014 e reg. part.547.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 49/99 e dal D.Lgs. 193/01  
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 31/08/2007  
Reg. gen. 5799 - Reg. part. 1154  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.544,16  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.772,08  
Rogante: EQUITALIA NOMOS SPA  
Data: 09/08/2007  
N° repertorio: 123783  
N° raccolta: 110  
Note: Il CTU precisa che nel certificato ipotecario è indicato nelle annotazioni la CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 30.10.2007 al reg. gen.6879 e reg. part.944.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 24/05/2018  
Reg. gen. 2565 - Reg. part. 2086  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il CTU precisa che nel certificato ipotecario è indicato nelle annotazioni la CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 20.10.2021 al reg. gen.5346 e reg. part.540.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CA il 30/09/2021

Reg. gen. 4910 - Reg. part. 4036

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura