

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vandone Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	9
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2 .....	20
Descrizione .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	22
Titolarità .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	22
Confini .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	23



<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	23
Consistenza.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	26
Dati Catastali .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	28
Precisazioni.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	29
Stato conservativo .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	30
Stato di occupazione.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	32
Formalità pregiudizievoli .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	33
Normativa urbanistica .....	34



<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	34
Lotto 3 .....	35
Descrizione .....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità .....	36
Confini .....	37
Consistenza .....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali .....	39
Precisazioni.....	39
Patti .....	40
Stato conservativo .....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali .....	41
Formalità pregiudizievoli .....	42
Normativa urbanistica .....	43
Regolarità edilizia .....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima / Formazione lotti.....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	46
<b>Lotto 3</b> .....	48
Riserve e particolarità da segnalare .....	49
Riepilogo bando d'asta.....	51
<b>Lotto 1</b> .....	51
<b>Lotto 2</b> .....	51
<b>Lotto 3</b> .....	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2019 del R.G.E. ....	53
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 344.880,00</b> .....	53
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 47.850,00</b> .....	54
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00</b> .....	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	56
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25 .....	56



<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	57
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25 .....	57



## INCARICO

---

All'udienza del 22/09/2020, il sottoscritto Geom. Vandone Filippo, con studio in Via Oldoni, 9 - 13100 - Vercelli (VC), email vandone.filippo@gmail.com, PEC filippo.vandone@geopec.it, Tel. 0161 217111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di ampio fabbricato abitativo, con relativi accessori ed ampia corte, posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso anche dal Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50).

Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ex art. 567 è stato prodotta mediante certificazione notarile sostitutiva, che risulta corretta e completa.

La relazione notarile del notaio Niccolò Tiecco non riporta la cronistoria catastale dei beni pignorati.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)





Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nella visura catastale i beni risultano intestati a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprietà per 1/2.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprietà per 1/6.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprietà per 4/12.

Il nominativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere stato indicato erroneamente, come si evince dai dati di nascita e dal codice fiscale, risulta essere correttamente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pertanto l'intestazione corretta ed i diritti corretti dovrebbero essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2, così come indicati dallo scrivente.

## CONFINI

---

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 1 - Autorimessa: Part. 1162; Part. 252 Sub. 11; Part. 1030 Sub. 1; Part. 252 Sub. 12.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 8 - Androne carraio comune: Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 Sub.10; Part. 1030 Sub. 1; Part. 252 Sub.9.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 9 - Vano scala comune.

Al piano terra: Part. 1027 Sub.1; Part. 252 Sub.8; Part. 1030 Sub. 1 e 2; Part. 252 Sub. 11.

Al piano primo: Part. 252 Sub. 15 a tre lati; salto su Part. 1027 Sub. 1.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 10 - Cantine.

Al piano terra: Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 Sub. 17 e 18; Part. 252 Sub. 14; Part. 1030 Sub. 1; Part. 252 Sub. 8.

Al piano seminterrato: sottosuolo su tutti i lati.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 11 - Cantina: Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 Sub. 9; Part. 1030 Sub. 2 ed 1 a due lati; Part. 252 Sub. 1; Part. 1162.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 12 - Locali deposito - graffata alla Particella 1029 Subalterno 2 - Tettoia -, in corpo unico: Part. 252 Sub. 1; Part. 1030 Sub.1; Part. 1029 Sub. 1 a tre lati; Part. 1162.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 13 - Cantina - graffata alla Particella 1029 Subalterno 3 - Tettoia: Part. 252 Sub. 17; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi e Part. 1028; Part. 1029 Sub. 1 a quattro lati; Part. 252 Sub. 14 a due lati e Sub. 10.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 14 - Abitazione.

Al piano terra: Part. 252 Sub. 10; Part. 252 Sub. 13; Part. 252 Sub. 13 e Part. 1029 Sub. 1; Part. 1030 Sub.1.

Al piano primo ammezzato: Part. 252 altra unità di proprietà di terzi; salto su Part. 1028; salto su Part. 1029 Sub.1; salto su porzione dell'unità immobiliare al piano terra.

Al piano primo: Part. 252 Sub. 18; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi e salto su porzione dell'unità immobiliare al piano primo ammezzato; salto su Part. 1029 Sub. 1; salto su Part. 1030 Sub. 1.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 15 - Abitazione: Salto su Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 Sub. 9 a tre lati; di nuovo Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi; Part. 252 Sub. 18 a due lati; Part. 1030 Sub. 1 a due lati; salto su Part. 252 Sub. 12; salto su Part. 1162.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 16 - Abitazione - graffata alla Particella 1030 Subalterno 2 - Ascensore.

Al piano terra: Part. 252 Sub. 11 e 9; Part. 1030 Sub. 1 a tre lati.

Al piano secondo: salto su Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi e salto su porzione dell'unità immobiliare al piano secondo ammezzato; salto su Part. 1029 Sub. 1; salto su Part. 1030 Sub. 1 a più lati; salto su Part. 252 Sub. 12; salto su Part. 1162.

Al piano secondo ammezzato: Part. 252 altra unità di proprietà di terzi; salto su part. 1028; salto su Part. 1029 Sub. 1; salto su porzioni Part. 252 Sub. 14.

- Foglio 24 Particella 1030 Subalterno 1 - Cortile comune: Part. 252 Sub. 11, Part. 1030 Sub. 2 a tre lati, Part. 252 Sub. 9 e 8; Part. 252 Sub. 10 e 14; Part. 1029 Sub. 1; Part. 252 Sub. 12, 1 e 11.

- Foglio 24 Particella 1029 Subalterno 1 - Cortile comune: Part. 1030 Sub. 1; Part. 252 Sub. 14 e Sub. 13 graff.



alla Part. 1029 Sub. 3 a quattro lati; Part. 248 e 251; Strada Provinciale 50; Part. 1162 a due lati; Part. 252 Sub. 12 graff. alla Part. 1029 Sub. 2 a quattro lati.

Tutte le predette particella fanno parte del Foglio 24 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (Sub. 1)	17,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,80 m	Terra
Alloggio (Sub. 14)	170,00 mq	265,00 mq	1,00	265,00 mq	2,70 m	Terra - Primo Ammezzato - Primo
Locali sgombero (Sub.12)	72,00 mq	95,00 mq	0,35	33,25 mq	3,30 m	Terra
Tettoie (Sub. 12-13)	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	3,00 m	Terra
Cantina (Sub. 11)	60,00 mq	75,00 mq	0,35	26,25 mq	2,80 m	Terra
Androne Carraio (Sub. 8)	18,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	3,00 m	Terra
Alloggio P.1 (Sub. 15)	81,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	3,00 m	Primo
Locali sgombero (Sub. 15)	70,00 mq	82,00 mq	0,35	28,70 mq	3,30 m	Primo
Cantina (Sub. 13)	65,00 mq	85,00 mq	0,25	21,25 mq	2,10 m	Terra
Alloggio (Sub. 16)	195,00 mq	278,00 mq	1,00	278,00 mq	3,50 m	Terra - Secondo - Secondo Ammezzato
Terrazzo coperto (Sub. 16)	45,00 mq	50,00 mq	0,30	15,00 mq	4,10 m	Secondo
Sottotetto (Sub. 16)	61,00 mq	80,00 mq	0,10	8,00 mq	1,75 m	Secondo
Cantine (Sub. 10)	50,00 mq	120,00 mq	0,10	12,00 mq	2,90 m	Seminterrato
Cantina (Sub. 10)	23,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	3,00 m	Terra
Cortile e sedime (Part. 1027 Sub. 1 - Part. 1030 Sub. 1 - Part. 1029 Sub. 1)	780,00 mq	780,00 mq	0,05	39,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>862,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>862,20 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 07/03/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 64,76 Piano T
Dal 11/04/1978 al 11/04/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 23,5 Piano T
Dal 11/04/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 482,89
Dal 11/04/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano 1-1PS
Dal 11/04/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 570,68 Piano T
Dal 11/06/1981 al 09/09/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano 2-1PS
Dal 11/06/1981 al 09/09/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 64,76 Piano T
Dal 11/06/1981 al 09/09/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 570,68 Piano T
Dal 11/06/1981 al 09/09/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano 1-1PS
Dal 09/09/1991 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 164 mq Rendita € 64,76 Piano T



Dal 09/09/1991 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 482,89 Piano 1-1PS
Dal 09/09/1991 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 482,89 Piano 2-1PS
Dal 09/09/2001 al 22/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 570,68 Piano T
Dal 22/09/2014 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 570,68 Piano T Graffato 1027
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 9 Categoria E Piano T-1
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 8 Categoria E Piano T
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 327-317 mq Rendita € 511,29 Piano T-2 Graffato 1030-2
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1030, Sub. 1 Categoria E Piano T
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1029, Sub. 1 Categoria E Piano T
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1027, Sub. 1 Categoria E Piano T
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 Superficie catastale 99 mq



		Rendita € 161,39 Piano T Graffato 1029-2
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 75 Superficie catastale 76 mq Rendita € 96,84 Piano T
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 165 Superficie catastale 164 mq Rendita € 213,04 Piano T-S1
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 312,46 Piano 1
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 272 mq Rendita € 568,10 Piano T-1
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 95 Superficie catastale 87 mq Rendita € 122,66 Piano T Graffato 1029-3

I titolari catastali attuali delle unità immobiliari pignorate corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	252	1		C6	2	19	17 mq	64,76 €	T	
	24	252	10		C2	1	165	164 mq	213,04 €	T-S1	
	24	252	11		C2	1	75	76 mq	96,84 €	T	



	24	252	12		C2	1	125	99 mq	161,39 €	T	Part. 1029 Sub. 2
	24	252	13		C2	1	95	87 mq	122,66 €	T	Part. 1029 Sub. 3
	24	252	14		A2	1	10	272 mq	568,1 €	T-1	
	24	252	15		A2	1	5,5	146 mq	312,46 €	1	
	24	252	16		A2	1	9	327-317 mq	511,29 €	T-2	Part. 1030 Sub. 2
	24	252	8		E					T	
	24	252	9		E					T-1	
	24	1027	1		E					T	
	24	1029	1		E					T	
	24	1030	1		E					T	

### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito al recente aggiornamento catastale al Catasto Terreni e Fabbricati, lo scrivente dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari che derivano da quelle pignorate.

### **PRECISAZIONI**

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

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

I dati catastali delle unità in pignoramento non corrispondono con l'attuale numerazione catastale, in quanto è stato effettuato l'aggiornamento catastale.

All'atto della notifica del pignoramento gli esecutati risultavano intestatari degli immobili.

### **PATTI**



Si segnala che nell'atto di compravendita del 07/03/1978 trascritto al r.p. 1035 del 04/04/1978 vi sono le seguenti indicazioni:

- Il venditore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avrà diritto di passaggio a piedi per accedere e recedere al e dal terrazzo come pure al e dal fabbricato di sua proprietà attraverso la scala che insiste sul mapp. 1027 foglio 24 con obbligo della manutenzione totale della scala stessa.
- Gli acquirenti (danti causa agli esecutati) avranno diritto di accesso al mapp. 1028 foglio 24 limitatamente alla necessità di manutenzione del loro fabbricato che confina con il mapp. stesso, ed avranno inoltre diritto ad eseguire opere di rinforzo al muro stesso per una larghezza di ml. 0,50 e per la profondità necessaria, avendo cura che detti manufatti di rinforzo non superino come quota il piano attuale del terreno.
- Gli acquirenti avranno diritto di conservare le finestre che attualmente prospettano sul mapp. 1028 foglio e che attualmente sono in numero di 6 di cui 3 al piano ammezzato e 3 al 2° piano; e così pure avranno diritto di conservare tutte le finestre della cantina prospettanti sul mapp. 1028.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta disabitato da diverso tempo, si presenta in stato conservativo e manutentivo pessimo. Sono ampiamente presenti segni di infiltrazioni e di umidità, una porzione della copertura è crollata, queste hanno provocato il conseguente crollo di alcuni elementi costruttivi dei solai, soprattutto intonaci e mattoni; vi sono alcune finestre con vetri rotti, tapparelle e persiane danneggiate, pavimenti danneggiati e/o in parte distaccati. Una situazione critica è rappresentata dalle cantine al piano seminterrato che risultavano completamente allagate sino alla fine del 2022, ora in seguito allo svuotamento solo una risulta nuovamente allagata per diverse decine di centimetri, probabilmente anche oltre i 50 cm in alcuni punti, ciò parrebbe causato da infiltrazioni per capillarità. Questi allagamenti, sicuramente presenti da diverso tempo, potrebbero arrecare seri danni strutturali all'immobile.

## PARTI COMUNI

---

Di seguito vengono indicati i beni comuni non censibili e le unità immobiliari alle quali sono comuni:

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 8 - Androne carraio - comune ai Sub. 1-9-10-11-12-13-14-15-16 Part. 252; Sub. 1 Part. 1027; Sub. 1-2 Part. 1030 - Sub. 1-2-3 Part. 1029.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 9 - Vano scala - comune ai Sub. 15-16 Part. 252.
- Foglio 24 Particella 1027 Subalterno 1 - Sedime - comune ai Sub. 1-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Part. 252; Sub. 1-2 Part. 1030 - Sub. 1-2-3 Part. 1029.
- Foglio 24 Particella 1030 Subalterno 1 - Cortile - comune ai Sub. 1-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Part. 252; Sub. 1 Part. 1027; Sub. 2 Part. 1030 - Sub. 1-2-3 Part. 1029.
- Foglio 24 Particella 1029 Subalterno 1 - Cortile - comune ai Sub. 1-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Part. 252; Sub. 1 Part. 1027; Sub. 1-2 Part. 1030 - Sub. 2-3 Part. 1029.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Vedasi "PATTI".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Trattasi di ampio fabbricato di vetusta costruzione, probabilmente risalente alla seconda metà del 1800, posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso secondario da Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50). Si sviluppa a tre piani fuori terra oltre a piani seminterrato ed ammezzati.

N.B.: Durante le fasi di sopralluogo e le successive ulteriori verifiche con accesso alla proprietà dei terzi confinanti, si è riscontrato che la porzione del piano primo e la porzione della cantina al piano seminterrato non più accessibili, divise con muratura di mattoni, sono accessibili solamente dalle unità immobiliari di proprietà dei terzi proprietari confinanti che le utilizzano senza titolo. La porzione del vano scala al piano primo è stata trasformata in servizio igienico e la cantina viene utilizzata come tale. Tali porzioni verranno trattate in un lotto separato.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere le seguenti:

Struttura portante in muratura di mattoni; solai a volte in muratura di mattoni e piani latero cementizi e/o in legno; copertura a più falde con orditura in legno e/o in laterizio e manto di copertura in tegole tipo "coppi" e/o "portoghesi"; tramezzature interne in muratura di mattoni; pavimenti diversi nelle varie stanze, in battuto di cemento, in mattoni, in graniglia di marmo, in piastrelle di ceramica ed in legno; rivestimenti ove presenti in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in legno con vetro singolo, alcuni in metallo con vetro singolo; serramenti interni in legno.

I pochi impianti esistenti non sono a più norma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I beni del presente lotto risultano liberi e disabitati da diverso tempo. All'interno dei locali vi sono alcuni arredi, mobilia, suppellettili, masserizie, ecc..

Dalle verifiche effettuate dal custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultano in essere contratti di locazione riguardanti gli immobili pignorati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Morandi Vittorio	07/03/1978	6348	2019
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	04/04/1978		1035
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Dal 11/06/1981 al 21/11/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/06/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	27/11/1982		4026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/09/1991 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/09/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	21/11/1992		4633
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione r.p. 4633 del 21/11/1992 non risulta indicata l'unità immobiliare censita al C.F. al Foglio 24 Particella 252 Subalterno 6. Trattasi di mero errore di scansione/digitalizzazione della nota originale, in quanto le pagine 4 e 6 di detta nota, ove sono indicati gli immobili, sono state "tagliate" a fondo pagina causando l'omissione di alcuni beni.

Relativamente alle dichiarazioni di successione r.p. 4633/1992 ed r.p. 4026/1982 sono state trascritte le accettazioni tacite delle eredità, rispettivamente ai numeri r.p. 3983 ed r.p. 3982 entrambe del 29/10/2019.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 29/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 05/01/2004  
Reg. gen. 43 - Reg. part. 13  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Casale Monferrato il 20/11/2015  
Reg. gen. 5037 - Reg. part. 539  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Casale Monferrato il 05/02/2016  
Reg. gen. 457 - Reg. part. 45  
Quota: 1/2  
Importo: € 66.850,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 06/04/2017  
Reg. gen. 1583 - Reg. part. 1225  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 19/06/2019  
Reg. gen. 3003 - Reg. part. 2408  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 10/07/2020  
Reg. gen. 2392 - Reg. part. 1935  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Le unità immobiliari sono inserite nel Piano Regolatore tra le seguenti aree:

- Residenziale CS - aree residenziali del centro storico - Art. 47 N.T.A..
- PR - area soggetta a piano esecutivo obbligatorio.
- Prescrizioni geologiche classe II
- Commercio A1 - area di addensamento commerciale A1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fubine Monferrato non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riguardante le unità immobiliari oggetto della presente. Esiste nell'elenco dell'archivio edilizio una pratica edilizia che potrebbe interessare le unità che non è stata materialmente rinvenuta.

In quanto l'area di P.R.G. nel quale ricadono le unità immobiliari è soggetta alla presentazione di piano esecutivo o strumento urbanistico esecutivo da sottoporre al parere della Commissione Regionale ai sensi della L.R. 56/77 le stesse risultano assoggettate da vincolo storicoartistico.

Lo scrivente su incarico del G.E. ha provveduto a presentare pratica di regolarizzazione che risulta registrata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fubine Monferrato come indicato di seguito:

- Richiesta Permesso di Costruire in sanatoria - Pratica edilizia n. 03/2023/PDC Protocollo n. 1734/2023 del 29/03/2023. In attesa del rilascio del provvedimento definitivo.

In seguito alla pratica di regolarizzazione redatta dallo scrivente sussiste la regolarità edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Trattasi terreni sparsi sul territorio del Comune di Fubine Monferrato.

Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Trattasi terreni sparsi sul territorio del Comune di Fubine Monferrato.

Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---



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

La documentazione ex art. 567 è stato prodotta mediante certificazione notarile sostitutiva, che risulta corretta e completa.

La relazione notarile del notaio Niccolò Tiecco non riporta la cronistoria catastale dei beni pignorati.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

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

La documentazione ex art. 567 è stato prodotta mediante certificazione notarile sostitutiva, che risulta corretta e completa.

La relazione notarile del notaio Niccolò Tiecco non riporta la cronistoria catastale dei beni pignorati.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Foglio 3 Particella 262: Particelle 8 e 9; particella 79; particella 80; particella 81.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 3 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

Foglio 8 Particella 124: Altro foglio di mappa; particella 125 e 126; di nuovo particella 126; particella 123.

Foglio 8 Particelle 180, 182, 248, 249 e 250 in corpo unico: Particella 179; altro foglio di mappa; particella 181 a tre lati; particelle 251 e 252 a più lati; particelle 253 e 254 a più lati; particelle 247 a più lati, 183 e 184.

Foglio 8 Particella 449: Particella 447; particella 464; particelle 454, 453, 452 e 450 a più lati; particelle 423 e 448.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 8 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

Foglio 9 Particella 76: Particella 62; particelle 74 e 75; particella 78; particella 77.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 9 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

Foglio 19 Particella 14: Particella 13; particella 15; particelle 28 a due lati, 31, 31 e 32; strada comunale.

Foglio 19 Particella 25: Particella 20 a due lati; particella 24; particella 27 a più lati; particella 26.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 19 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

Foglio 21 Particella 42: Strada provinciale; particella 43; particella 40; particella 41.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 21 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

Foglio 22 Particella 52: Particelle 52 e 55; particelle 60 e 62; particella 43; particelle 51 e 50.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 22 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

Foglio 27 Particella 136: Particella 131; particelle 135 e 137; altro foglio di mappa.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 27 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Foglio 8 Particella 181: Particella 180; altro foglio di mappa; particelle 251 e 250; particella 182.

Foglio 8 Particelle 257 e 258 in corpo unico: Particella 256 a due lati; altro foglio di mappa a due lati; particelle 271 e 270 a più lati.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 8 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.



## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	21464,00 mq	21464,00 mq	1,00	21464,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21464,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21464,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si riporta la superficie complessiva dei terreni.

Le particelle non sono state rilevate direttamente, ma si è provveduto a verificarle, per quanto possibile, mediante sovrapposizione delle mappe catastali con la cartografia digitale della Regione Piemonte. Da tale raffronto si rileva una buona attendibilità della superficie catastale con dette immagini. Anche il calcolo grafico della superficie dalla mappa catastale corrisponde con quelle in visura.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6878,00 mq	6878,00 mq	1,00	6878,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6878,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6878,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si riporta la superficie complessiva dei terreni.

Le particelle non sono state rilevate direttamente, ma si è provveduto a verificarle, per quanto possibile, mediante sovrapposizione delle mappe catastali con la cartografia digitale della Regione Piemonte. Da tale raffronto si rileva una buona attendibilità della superficie catastale con dette immagini. Anche il calcolo grafico della superficie dalla mappa catastale corrisponde con quelle in visura.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 42 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12.80 Reddito dominicale € 8,59 Reddito agrario € 6,94
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 182 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 16.69 Reddito dominicale € 16,81 Reddito agrario € 11,21
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 262 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06.17 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,07
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 124 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.06 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 3,60
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 248 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 07.74 Reddito dominicale € 7,79 Reddito agrario € 5,20
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 13.89 Reddito dominicale € 12,20 Reddito agrario € 11,48
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 249 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 24.22 Reddito dominicale € 24,39 Reddito agrario € 16,26
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 180 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 16.88 Reddito dominicale € 12,64 Reddito agrario € 9,59



Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 76 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.65 Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 1,36
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 449 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 19.84 Reddito dominicale € 10,76 Reddito agrario € 11,78
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 31.90 Reddito dominicale € 28,01 Reddito agrario € 26,36
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 34.66 Reddito dominicale € 18,80 Reddito agrario € 20,59
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 18.98 Reddito dominicale € 16,66 Reddito agrario € 15,68
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 136 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03.16 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 1,71
Dal 25/11/2020 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 42 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 12.80 Reddito dominicale € 11,24 Reddito agrario € 10,58

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 181 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 15.50



		Reddito dominicale € 13,61 Reddito agrario € 12,81
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 257 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 14.47 Reddito dominicale € 14,57 Reddito agrario € 9,72
Dal 20/06/1984 al 08/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 258 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 38.81 Reddito dominicale € 39,09 Reddito agrario € 26,06

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	14				Seminativo	2	31.90 mq	28,01 €	26,36 €	
8	449				Seminativo	3	19.84 mq	10,76 €	11,78 €	
9	76				Seminativo	2	01.65 mq	1,45 €	1,36 €	
27	136				Prato	1	03.16 mq	2,12 €	1,71 €	
22	52				Seminativo	2	18.98 mq	16,66 €	15,68 €	
19	25				Seminativo	3	34.66 mq	18,8 €	20,59 €	
8	180				Vigneto	3	16.88 mq	12,64 €	9,59 €	
8	124				Seminativo	3	06.06 mq	3,29 €	3,6 €	
3	262				Seminativo	4	06.17 mq	1,91 €	2,07 €	
8	182				Vigneto	2	16.69 mq	16,81 €	11,21 €	
8	249				Vigneto	2	24.22 mq	24,39 €	16,26 €	



8	250				Seminativo	2	13.89 mq	12,2 €	11,48 €	
8	248				Vigneto	2	07.74 mq	7,79 €	5,2 €	
21	42				Seminativo	2	12.80 mq	11,24 €	10,58 €	

### **Corrispondenza catastale**

Si segnala che il bene censito al Foglio 21 Particella 42 ha subito una variazione della Qualità da "PRATO" a "SEMINATIVO" in seguito a: Variazione del 09/07/2020 protocollo n. AL0087264 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15370.1/2020).

Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021).

Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superfici e ha are ca</b>	<b>Reddito dominante</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
8	181				Seminativo	2	15.50 mq	13,61 €	12,81 €	
8	257				Vigneto	2	14.47 mq	14,57 €	9,72 €	
8	258				Vigneto	2	38.81 mq	39,09 €	26,06 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021).

Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.

### **PRECISAZIONI**



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.  
I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.  
I dati catastali delle unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.  
All'atto della notifica del pignoramento gli esecutati risultavano intestatari degli immobili.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.  
I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.  
I dati catastali delle unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.  
All'atto della notifica del pignoramento gli esecutati risultavano intestatari degli immobili.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021).  
Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021).  
Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.

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

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Nulla da segnalare.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Nulla da segnalare.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---



Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021).

Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021).

Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

L'immobile risulta libero

Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021).

Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.

Dalle verifiche effettuate dal custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultano in essere contratti di locazione riguardanti gli immobili pignorati.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

L'immobile risulta libero

Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021).

Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.

Dalle verifiche effettuate dal custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultano in essere contratti di locazione riguardanti gli immobili pignorati.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1981 al 11/06/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Morandi Vittorio	28/01/1981	10280	3382
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	21/02/1981		785
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/06/1981 al 21/11/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/06/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	27/11/1982		4026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/09/1991 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/09/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	21/11/1992		4633
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Relativamente alle dichiarazioni di successione r.p. 4633/1992 ed r.p. 4026/1982 sono state trascritte le accettazioni tacite delle eredità, rispettivamente ai numeri r.p. 3983 ed r.p. 3982 entrambe del 29/10/2019.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1985 al 08/01/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Morandi	05/02/1985	17291	5081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	06/03/1985		820
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/09/1985 al 08/01/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Morandi	06/09/1985	18362	5278
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	10/10/1985		3351
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 07/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Casale Monferrato il 20/11/2015  
Reg. gen. 5037 - Reg. part. 539  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 10/07/2020  
Reg. gen. 2392 - Reg. part. 1935  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 07/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Casale Monferrato il 20/11/2015  
Reg. gen. 5037 - Reg. part. 539  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 10/07/2020  
Reg. gen. 2392 - Reg. part. 1935



Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Lo scrivente ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente, al quale si rimanda per la normativa urbanistica.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO**

---

Lo scrivente ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente, al quale si rimanda per la normativa urbanistica.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di due porzioni dell'ampio fabbricato abitativo posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso anche dal Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50).

Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione ex art. 567 è stata prodotta mediante certificazione notarile sostitutiva, che risulta corretta e completa.

La relazione notarile del notaio Niccolò Tiecco non riporta la cronistoria catastale dei beni pignorati.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Nella visura catastale i beni risultano intestati a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprietà per 1/2.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprietà per 1/6.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprietà per 4/12.

Il nominativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere stato indicato erroneamente, come si evince dai dati di nascita e dal codice fiscale, risulta essere correttamente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pertanto l'intestazione corretta ed i diritti corretti dovrebbero essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2, così come indicati dallo scrivente.

## CONFINI

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 17 - Cantina: Part. 1028 e Part. 252 altra unità di proprietà di terzi; Part. 252 Sub. 13; Part. 252 Sub. 10.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 18 - Servizio igienico: Part. 252 Sub. 15 a due lati; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi; Part. 252 Sub. 14; salto su Part. 1030 Sub. 1.

Tutte le predette particella fanno parte del Foglio 24 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina (Sub. 17)	26,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	2,20 m	Seminterrato
Servizio igienico (Sub. 18)	10,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,40 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,75 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1978 al 11/04/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 23,5 Piano T
Dal 11/04/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5



		Rendita € 482,89
Dal 11/04/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano 1-1PS
Dal 11/04/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 570,68 Piano T
Dal 11/06/1981 al 09/09/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano 2-1PS
Dal 11/06/1981 al 09/09/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 570,68 Piano T
Dal 11/06/1981 al 09/09/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano 1-1PS
Dal 09/09/1991 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 482,89 Piano 1-1PS
Dal 09/09/1991 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 482,89 Piano 2-1PS
Dal 09/09/2001 al 22/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 570,68 Piano T
Dal 22/09/2014 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 570,68 Piano T Graffato 1027
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 18



		Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Superficie catastale 15 mq Rendita € 56,81 Piano 1
Dal 28/03/2023 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 252, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 35 Superficie catastale 35 mq Rendita € 45,19 Piano S1

I titolari catastali attuali delle unità immobiliari pignorate corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	252	17		C2	1	35	35 mq	45,19 €	S1	
	24	252	18		A2	1	1	15 mq	56,81 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

In seguito al recente aggiornamento catastale al Catasto Terreni e Fabbricati, lo scrivente dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari che derivano da quelle pignorate.

## PRECISAZIONI

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

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

I dati catastali delle unità in pignoramento non corrispondono con l'attuale numerazione catastale, in quanto è stato effettuato l'aggiornamento catastale.

All'atto della notifica del pignoramento gli esecutati risultavano intestatari degli immobili.



## PATTI

---

Si segnala che nell'atto di compravendita del 07/03/1978 trascritto al r.p. 1035 del 04/04/1978 vi sono le seguenti indicazioni:

- Il venditore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avrà diritto di passaggio a piedi per accedere e recedere al e dal terrazzo come pure al e dal fabbricato di sua proprietà attraverso la scala che insiste sul mapp. 1027 foglio 24 con obbligo della manutenzione totale della scala stessa.
- Gli acquirenti (danti causa agli esecutati) avranno diritto di accesso al mapp. 1028 foglio 24 limitatamente alla necessità di manutenzione del loro fabbricato che confina con il mapp. stesso, ed avranno inoltre diritto ad eseguire opere di rinforzo al muro stesso per una larghezza di ml. 0,50 e per la profondità necessaria, avendo cura che detti manufatti di rinforzo non superino come quota il piano attuale del terreno.
- Gli acquirenti avranno diritto di conservare le finestre che attualmente prospettano sul mapp. 1028 foglio e che attualmente sono in numero di 6 di cui 3 al piano ammezzato e 3 al 2° piano; e così pure avranno diritto di conservare tutte le finestre della cantina prospettanti sul mapp. 1028.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le due porzioni risultano utilizzate da terzi, il servizio igienico risulta in buona stato di manutenzione con segni di umidità da risalita e la cantina risulta in normale stato di manutenzione in riferimento alla propria tipologia.

## PARTI COMUNI

---

Nulla da segnalare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Vedasi "PATTI".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di ampio fabbricato di vetusta costruzione, probabilmente risalente alla seconda metà del 1800, posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso secondario da Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50). Si sviluppa a tre piani fuori terra oltre a piani seminterrato ed ammezzati.

N.B.: Durante le fasi di sopralluogo e le successive ulteriori verifiche con accesso alla proprietà dei terzi confinanti, si è riscontrato che la porzione del piano primo e la porzione della cantina al piano seminterrato non più accessibili, divise con muratura di mattoni, sono accessibili solamente dalle unità immobiliari di proprietà dei terzi proprietari confinanti che le utilizzano senza titolo. La porzione del vano scala al piano primo è stata trasformata in servizio igienico e la cantina viene utilizzata come tale.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture delle due porzioni dell'immobile principale risultano essere le seguenti:

Struttura portante in muratura di mattoni; solai a volte in muratura di mattoni e piani latero cementizi; tramezzature interne in muratura di mattoni; pavimenti e rivestimenti nel servizio igienico in piastrelle di ceramica, nella cantina in battuto di cemento; il servizio igienico risulta dotato di lavabo, bidet, water e vasca. Gli impianti elettrico, idrotermosanitario, ecc. sono collegati alla proprietà dei terzi che li utilizzano.





## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I beni risultano occupati da terzi confinanti senza alcun titolo.

Dalle verifiche effettuate dal custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultano in essere contratti di locazione riguardanti gli immobili pignorati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1978 al 11/06/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Morandi Vittorio	07/03/1978	6348	2019
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	04/04/1978		1035
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/06/1981 al 21/11/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/06/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	27/11/1982		4026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/09/1991 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/09/1991		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Casale Monferrato	21/11/1992		4633
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione r.p. 4633 del 21/11/1992 non risulta indicata l'unità immobiliare censita al C.F. al Foglio 24 Particella 252 Subalterno 6. Trattasi di mero errore di scansione/digitalizzazione della nota originale, in quanto le pagine 4 e 6 di detta nota, ove sono indicati gli immobili, sono state "tagliate" a fondo pagina causando l'omissione di alcuni beni.

Relativamente alle dichiarazioni di successione r.p. 4633/1992 ed r.p. 4026/1982 sono state trascritte le accettazioni tacite delle eredità, rispettivamente ai numeri r.p. 3983 ed r.p. 3982 entrambe del 29/10/2019.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 29/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 05/01/2004  
Reg. gen. 43 - Reg. part. 13  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Casale Monferrato il 20/11/2015  
Reg. gen. 5037 - Reg. part. 539  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Casale Monferrato il 05/02/2016  
Reg. gen. 457 - Reg. part. 45  
Quota: 1/2  
Importo: € 66.850,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 06/04/2017  
Reg. gen. 1583 - Reg. part. 1225  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 19/06/2019  
Reg. gen. 3003 - Reg. part. 2408  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 10/07/2020  
Reg. gen. 2392 - Reg. part. 1935  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Le unità immobiliari sono inserite nel Piano Regolatore tra le seguenti aree:

- Residenziale CS - aree residenziali del centro storico - Art. 47 N.T.A..
- PR - area soggetta a piano esecutivo obbligatorio.
- Prescrizioni geologiche classe II
- Commercio A1 - area di addensamento commerciale A1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fubine Monferrato non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riguardante le unità immobiliari oggetto della presente. Esiste nell'elenco dell'archivio edilizio una pratica edilizia che potrebbe interessare le unità che non è stata materialmente rinvenuta.



In quanto l'area di P.R.G. nel quale ricadono le unità immobiliari è soggetta alla presentazione di piano esecutivo o strumento urbanistico esecutivo da sottoporre al parere della Commissione Regionale ai sensi della L.R. 56/77 le stesse risultano assoggettate da vincolo storicoartistico.

Lo scrivente su incarico del G.E. ha provveduto a presentare pratica di regolarizzazione che risulta registrata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fubine Monferrato come indicato di seguito:

- Richiesta Permesso di Costruire in sanatoria - Pratica edilizia n. 03/2023/PDC Protocollo n. 1734/2023 del 29/03/2023. In attesa del rilascio del provvedimento definitivo.

In seguito alla pratica di regolarizzazione redatta dallo scrivente sussiste la regolarità edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25  
Trattasi di ampio fabbricato abitativo, con relativi accessori ed ampia corte, posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso anche dal Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50). Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 12, Categoria C2, Graffato Part. 1029 Sub. 2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 13, Categoria C2, Graffato Part. 1029 Sub. 3 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 16, Categoria A2, Graffato Part. 1030 Sub. 2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 8, Categoria E - Fg. 24, Part. 252, Sub. 9, Categoria E - Fg. 24, Part. 1027, Sub. 1, Categoria E - Fg. 24, Part. 1029, Sub. 1, Categoria E - Fg. 24, Part. 1030, Sub. 1, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 344.880,00

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

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

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

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



passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Bailestrero, 25	862,20 mq	400,00 €/mq	€ 344.880,00	100,00%	€ 344.880,00
				Valore di stima:	€ 344.880,00

Valore di stima: € 344.880,00

**Valore finale di stima: € 344.880,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato  
Trattasi terreni sparsi sul territorio del Comune di Fubine Monferrato. Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 14, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 449, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 76, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 136, Qualità Prato - Fg. 22, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 180, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 124, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 262, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 249, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 250, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 248, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 42, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 31.552,08

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



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

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

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

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato

Trattasi terreni sparsi sul territorio del Comune di Fubine Monferrato. Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 181, Qualità Seminativo - Fig. 8, Part. 257, Qualità Vigneto - Fig. 8, Part. 258, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 16.300,86

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

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

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

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato	21464,00 mq	1,47 €/mq	€ 31.552,08	100,00%	€ 31.552,08
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato	6878,00 mq	237,00 €/mq	€ 16.300,86	100,00%	€ 16.300,86
Valore di stima:					€ 47.852,94

Valore di stima: € 47.852,94

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento valore	2,94	€

**Valore finale di stima: € 47.850,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25  
 Trattasi di due porzioni dell'ampio fabbricato abitativo posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso anche dal Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50). Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 17, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 11.162,50

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





all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato civile Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Baestrero, 25	23,75 mq	470,00 €/mq	€ 11.162,50	100,00%	€ 11.162,50
				Valore di stima:	€ 11.162,50

Valore di stima: € 11.162,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	162,50	€

**Valore finale di stima: € 11.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che durante il sopralluogo dello scrivente per lo svolgimento delle operazioni peritali, il vicino confinante sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è dimostrato, di sua spontanea volontà, disposto ad eseguire una pulizia sommaria del cortile dalle erbe ed arbusti infestanti che erano presenti anche sul muro di recinzione a confine con la sua proprietà, andando ad infestare anche la proprietà dello stesso. Tale pulizia è stata effettuata a cura e spese del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione, una volta rimossa la vegetazione infestante, è stato possibile notare che parrebbero esservi delle perdite probabilmente provenienti da uno scarico fognario, nella zona a confine con la proprietà di terzi e la cantina/tettoia al piano terreno del fabbricato oggetto della presente.



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 31/03/2023

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - All. A1 - Elaborato grafico fabbricati
- ✓ Altri allegati - All. A2 - Elaborato grafico terreni
- ✓ Foto - All. B1 - Documentazione fotografica fabbricati
- ✓ Foto - All. B2 - Documentazione fotografica terreni
- ✓ Visure e schede catastali - All. C - Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali - All. D1 - Planimetrie catastali lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - All. D2 - Planimetrie catastali lotto 3
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - All. E - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. F - Check list bene n. 1
- ✓ Altri allegati - All. G - Check list bene n. 2
- ✓ Altri allegati - All. H - Check list bene n. 3
- ✓ Altri allegati - All. I - Check list bene n. 4
- ✓ Visure e schede catastali - All. J - Visure catastali nuove unità lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - All. K - Visure catastali nuove unità lotto 3
- ✓ Altri allegati - All. L - Ricevuta approvazione Pregeo
- ✓ Altri allegati - All. M - Ricevuta approvazione Docfa
- ✓ Altri allegati - All. N - Ricevuta PdC in sanatoria
- ✓ Altri allegati - Schema riassuntivo
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25  
Trattasi di ampio fabbricato abitativo, con relativi accessori ed ampia corte, posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso anche dal Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50). Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 12, Categoria C2, Graffato Part. 1029 Sub. 2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 13, Categoria C2, Graffato Part. 1029 Sub. 3 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 16, Categoria A2, Graffato Part. 1030 Sub. 2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 8, Categoria E - Fg. 24, Part. 252, Sub. 9, Categoria E - Fg. 24, Part. 1027, Sub. 1, Categoria E - Fg. 24, Part. 1029, Sub. 1, Categoria E - Fg. 24, Part. 1030, Sub. 1, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari sono inserite nel Piano Regolatore tra le seguenti aree: - Residenziale CS - aree residenziali del centro storico - Art. 47 N.T.A.. - PR - area soggetta a piano esecutivo obbligatorio. - Prescrizioni geologiche classe II - Commercio A1 - area di addensamento commerciale A1.

**Prezzo base d'asta: € 344.880,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato  
Trattasi terreni sparsi sul territorio del Comune di Fubine Monferrato. Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 14, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 449, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 76, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 136, Qualità Prato - Fg. 22, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 180, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 124, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 262, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 249, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 250, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 248, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 42, Qualità Seminativo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo scrivente ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente, al quale si rimanda per la normativa urbanistica.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato  
Trattasi terreni sparsi sul territorio del Comune di Fubine Monferrato. Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 181, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 257, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 258, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo scrivente ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente, al quale si rimanda per la normativa urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 47.850,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25  
Trattasi di due porzioni dell'ampio fabbricato abitativo posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso anche dal Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50). Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 17, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 18, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari sono inserite nel Piano Regolatore tra le seguenti aree: - Residenziale CS - aree residenziali del centro storico - Art. 47 N.T.A.. - PR - area soggetta a piano esecutivo obbligatorio. - Prescrizioni geologiche classe II - Commercio A1 - area di addensamento commerciale A1.

**Prezzo base d'asta: € 11.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 344.880,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 12, Categoria C2, Graffato Part. 1029 Sub. 2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 13, Categoria C2, Graffato Part. 1029 Sub. 3 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 16, Categoria A2, Graffato Part. 1030 Sub. 2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 8, Categoria E - Fg. 24, Part. 252, Sub. 9, Categoria E - Fg. 24, Part. 1027, Sub. 1, Categoria E - Fg. 24, Part. 1029, Sub. 1, Categoria E - Fg. 24, Part. 1030, Sub. 1, Categoria E	<b>Superficie</b>	862,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta disabitato da diverso tempo, si presenta in stato conservativo e manutentivo pessimo. Sono ampiamente presenti segni di infiltrazioni e di umidità , una porzione della copertura è crollata, queste hanno provocato il conseguente crollo di alcuni elementi costruttivi dei solai, soprattutto intonaci e mattoni; vi sono alcune finestre con vetri rotti, tapparelle e persiane danneggiate, pavimenti danneggiati e/o in parte distaccati. Una situazione critica è rappresentata dalle cantine al piano seminterrato che risultavano completamente allagate sino alla fine del 2022, ora in seguito allo svuotamento solo una risulta nuovamente allagata per diverse decine di centimetri, probabilmente anche oltre i 50 cm in alcuni punti, ciò parrebbe causato da infiltrazioni per capillarità. Questi allagamenti, sicuramente presenti da diverso tempo, potrebbero arrecare seri danni strutturali all'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di ampio fabbricato abitativo, con relativi accessori ed ampia corte, posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso anche dal Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50). Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.850,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 14, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 449, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 76, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 136, Qualità Prato - Fg. 22, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 180, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 124, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 262, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 249, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 250, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 248, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 42, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	21464,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021). Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi terreni sparsi sul territorio del Comune di Fubine Monferrato. Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fubine Monferrato (AL) - Comune di Fubine Monferrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 181, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 257, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 258, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	6878,00 mq



<b>Stato conservativo:</b>	Non tutti i terreni sono stati visionati personalmente e/o fisicamente dallo scrivente, in quanto alcuni risultano difficilmente raggiungibili, ma è stato possibile verificarli utilizzando le immagini satellitari, che risultano in continuo aggiornamento (ultimi dati 2021). Per quanto è stato possibile verificare trattasi di terreni agricoli, che per la maggior parte risultano essere dei boschi ed altri incolti o lasciati a prato, alcuni confusi e/o indivisi con altre proprietà.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi terreni sparsi sul territorio del Comune di Fubine Monferrato. Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Fubine Monferrato (AL) - Via Michele Balestrero, 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 17, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 252, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	23,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le due porzioni risultano utilizzate da terzi, il servizio igienico risulta in buona stato di manutenzione con segni di umidità da risalita e la cantina risulta in normale stato di manutenzione in riferimento alla propria tipologia.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di due porzioni dell'ampio fabbricato abitativo posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso anche dal Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50). Il Comune di Fubine Monferrato si trova in provincia di Alessandria e conta circa 1.650 abitanti, è ubicato a circa 20/25 km dai comuni di Alessandria, Asti e Casale Monferrato, in zona collinare del basso monferrato. L'economia principale si basa sull'agricoltura, principalmente nel settore vitivinicolo. Il servizio offerto sul territorio comunale si compone di una sufficiente rete distributiva oltre che dell'insieme dei servizi, che comprendono quelli bancario e assicurativo. Tra le strutture sociali si annovera una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale è presente una biblioteca civica. L'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno. Per lo sport e il tempo libero è a disposizione un maneggio e un campo da golf. A livello sanitario, localmente è assicurato il solo servizio farmaceutico, per le altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - VIA MICHELE BALESTRERO, 25**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 05/01/2004  
Reg. gen. 43 - Reg. part. 13  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Casale Monferrato il 20/11/2015  
Reg. gen. 5037 - Reg. part. 539  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Casale Monferrato il 05/02/2016  
Reg. gen. 457 - Reg. part. 45  
Quota: 1/2  
Importo: € 66.850,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 06/04/2017  
Reg. gen. 1583 - Reg. part. 1225  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 19/06/2019  
Reg. gen. 3003 - Reg. part. 2408  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 10/07/2020  
Reg. gen. 2392 - Reg. part. 1935  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Casale Monferrato il 20/11/2015  
Reg. gen. 5037 - Reg. part. 539  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 10/07/2020  
Reg. gen. 2392 - Reg. part. 1935  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - COMUNE DI FUBINE MONFERRATO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Casale Monferrato il 20/11/2015  
Reg. gen. 5037 - Reg. part. 539  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 10/07/2020  
Reg. gen. 2392 - Reg. part. 1935  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FUBINE MONFERRATO (AL) - VIA MICHELE BALESTRERO, 25

---



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 05/01/2004  
Reg. gen. 43 - Reg. part. 13  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Casale Monferrato il 20/11/2015  
Reg. gen. 5037 - Reg. part. 539  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Casale Monferrato il 05/02/2016  
Reg. gen. 457 - Reg. part. 45  
Quota: 1/2  
Importo: € 66.850,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 06/04/2017  
Reg. gen. 1583 - Reg. part. 1225  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 19/06/2019  
Reg. gen. 3003 - Reg. part. 2408  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 10/07/2020  
Reg. gen. 2392 - Reg. part. 1935  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

