
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Picco Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	
Premessa.....	
Descrizione	
Lotto n. 1	
Lotto n. 2	
Stima / Formazione lotti	
Elenco allegati.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare	



INCARICO

All'udienza del 14/06/2024, il sottoscritto Arch. Picco Simona, con studio in Largo Mario D'azzo, 11 - 13100 - Vercelli (VC), email simona.picco@open-studio.it, PEC simona.picco@archiworldpec.it, Tel. 3389130997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38 – FG. 1 , MAPP.388
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38 – FG. 1 , MAPP.389

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENDO 38

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38 ASTI-CASORZO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENDO 38

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38 ASTI-CASORZO; per accedere al Mappale 389 si deve attraversare il mappale 388 sempre di proprietà dell'esecutato. Il mappale 389 non ha accessi diretti dalla strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENDO 38

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENDO 38

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

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENGO 38

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)

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENGO 38

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENGO 38

Il mappale su cui insistono i fabbricati identificati al Foglio 1, Mappale 388, confinano a Nord con i Mappali 323 e 75, ad Est con il Mappale 389 facente parte del compendio pignorato, a Sud con il mappale 69 facente parte del compendio pignorato, e ad Ovest con i Mappali 297 e 338.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENGO 38

Il mappale su cui insiste il fabbricato identificato al Foglio 1, Mappale 389, confina a Nord con il Mappale 75, ad Est con il Mappale 74, a Sud con il mappale 69, facente parte del compendio pignorato e ad Ovest con il Mappale 388.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENTO 38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	110,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,70 m	TERRA
ABITAZIONE	107,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,60 m	SECONDO
BALCONE	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	SECONDO
CANTINA	86,00 mq	123,00 mq	0,25	30,75 mq	2,70 m	INTERRATO
LOCALE DI SGOMBERO	75,00 mq	81,00 mq	0,3	24,30 mq	4,40 m	TERRA
TETTOIA	50,00 mq	50,00 mq	0,2	10,00 mq	3,50 m	TERRA
LOCALE DI SGOMBERO CORTILE	73,00 mq	90,00 mq	0,3	27,00 mq	3,20 m	TERRA
LOCALE DI SGOMBERO CORTILE	73,00 mq	90,00 mq	0,3	27,00 mq	352,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				411,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				411,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENTO 38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA	102,00 mq	102,00 mq	0,7	71,40 mq	5,20 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				71,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENGO 38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2013 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 388 Categoria A3 Cl.U, Cons. 15 VANI Superficie catastale 448 mq Rendita € 457,06 Piano S1-T-1
Dal 15/03/2012 al 07/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 388 Categoria A3 Cl.U, Cons. 15 VANI Superficie catastale 448 mq Rendita € 457,06 Piano S1-T-1
Dal 16/03/2012 al 07/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 388 Categoria A3 Cl.U, Cons. 15 VANI Superficie catastale 448 mq Rendita € 457,06 Piano S1-T-1
Dal 16/03/2012 al 15/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 388 Categoria A3 Cl.U, Cons. 15 VANI Superficie catastale 448 mq Rendita € 457,06 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENGO 38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2013 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 389 Categoria D10 Rendita € 148,40 Piano T
Dal 15/03/2012 al 07/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 389 Categoria D10 Rendita € 148,40 Piano T
Dal 16/03/2012 al 07/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 389 Categoria D10 Rendita € 148,40 Piano T
Dal 16/03/2012 al 15/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 389 Categoria D10



		Rendita € 148,40 Piano T
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	388			A3	U	15 VANI	448 mq	457,06 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	389			D10				148,4 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

Lo stato conservativo dell'immobile è degradato sia al piano terreno che al piano primo. L'esecutato e la sua famiglia occupano solo alcune stanze del piano terra e del piano primo mentre le stanze non abitate vengono utilizzate come deposito e pertanto non sono riscaldate. Sono presenti evidenti segni di umidità sia sulle pareti che sul pavimento del piano terra dovuti ad



umidità di risalita e alla scorretta conduzione dell'immobile in quanto molte zone, come anzidetto, non sono riscaldate e risultano molto umide.

Al piano primo la camera da letto con bagno posta nella zona ovest presenta evidenti macchie sul soffitto causate da infiltrazioni provenienti dal tetto.

Il tetto, come da pratica comunale DIA 28-04, è stato completamente rifatto nel 2004, pertanto, non si può attestare con certezza se le macchie risalgano a prima o dopo i lavori di rifacimento della copertura. E' presente l'impianto di riscaldamento che è alimentato da una caldaia a gas posta nel ripostiglio dietro al locale cucina al piano terra, ma l'esecutato utilizza per il riscaldamento degli ambienti principalmente stufe a legna.

La caldaia non è a norma.

L'impianto elettrico non è certificato.

I serramenti sono in legno con vetro singolo.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENDO 38

Lo stato conservativo della tettoia è discreto, da progetto edilizio il manto di copertura dichiarato è in amianto, l'esecutato dichiara di averla sostituita nel corso degli anni con un manto di copertura in cemento ecologico, non sono state reperite pratiche edilizie o documenti che attestino la bonifica dell'amianto pertanto occorrerà verificare attraverso l'analisi delle lastre la tipologia di materiale e l'eventuale smaltimento e rifacimento dello stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENDO 38

L'intera proprietà dell'esecutato si sviluppa su due mappali, il mappale 388 su cui insiste l'abitazione e le pertinenze della stessa e il mappale 389 su cui è costruito il ricovero per attrezzi agricoli categoria catastale D10.

Il Mappale 389 si raggiunge esclusivamente attraversando l'area cortilizia del mappale 388.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENDO 38

Le facciate dell'edificio principale ad uso abitativo sono orientate a Nord, Sud ed Est mentre la facciata ad Ovest è in aderenza ad un altro fabbricato, l'immobile risulta pertanto libero su tre lati.

L'epoca di costruzione si colloca tra la fine del 1800 e i primi anni del 1900.

La struttura portante è in muratura con mattoni pieni e gli orizzontamenti sono in parte a botte e in parte con struttura in putrelle e voltini.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli, un livello interrato, dove trovano spazio le cantine, un piano terra e un piano primo ad uso abitativo.

Annessi al piano terra, sul fronte nord, si trovano un locale di sgombero e una tettoia; all'interno del cortile di proprietà è presente un secondo fabbricato di due piani fuori terra, di pertinenza dell'unità principale, utilizzato come locale di sgombero e ripostiglio, il piano primo originariamente era un fienile. Il tetto è a falde e ha struttura portante in legno con manto di copertura in laterizio, è stato rifatto nel 2004 come indicato da DIA 28-04 del 04.05.2024.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate, i pavimenti sono: al piano terra in graniglia e presentano notevoli segni di umidità di risalita, mentre al piano primo, nella zona maggiormente utilizzata dalla



famiglia, sono in ceramica.

I serramenti, in legno con vetro singolo, sono probabilmente originari dell'epoca di costruzione della casa, le porte interne sono in legno e vetro e i portoncini d'ingresso non sono blindati.

L'impianto di riscaldamento è presente ma la caldaia non è a norma, l'impianto elettrico non è certificato.

L'abitazione viene riscaldata principalmente con stufe a legna.

E' presente anche un boiler per l'acqua calda sanitaria ubicato in un bagno al piano primo.

E' presente un locale sottotetto accessibile dal bagno al piano primo.

Il fabbricato originario, quasi certamente, ospitava due nuclei familiari, lo dimostrano le due porte di ingresso e le doppie scale, successivamente è stato unito in un'unica unità immobiliare.

E' evidente che la porzione di fabbricato posta ad est ha subito una ristrutturazione probabilmente intorno agli anni 1970/1980 ma non sono state reperite pratiche edilizie presso l'archivio edilizio del Comune.

Il locale di sgombero adiacente all'immobile è un locale a tutta altezza senza partizioni interne, a pianta libera utilizzato per il ricovero dei mezzi agricoli, ha struttura in muratura e tetto ad una falda con struttura lignea, il pavimento è in battuto di cemento.

Il locale di sgombero e il ripostiglio ubicati nel cortile hanno struttura in muratura portante e orizzontamenti in putrelle e voltini, inizialmente il piano primo nasceva come un fienile e successivamente, nel corso del tempo, la porzione di facciata nord è stata chiusa per ricavarne un locale di sgombero. Piano primo e piano terra non sono collegati, si accede al piano primo attraverso una scala a pioli da utilizzare all'occorrenza.

Il lotto su cui sorgono gli immobili è di pertinenza dell'abitazione, insiste su di esso una servitù di passaggio, non trascritta, a favore del mappale 389, mappale su cui sorge il ricovero attrezzi agricoli, sempre di proprietà dell'esecutato; tale mappale, infatti, non ha altri accessi se non il passo carraio/pedonale posto al civico 38 di Via Scurzolengo.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENGO 38

La tettoia ad uso ricovero attrezzi agricoli ha struttura portante in cemento armato e tamponamenti su tre lati in laterizio, la struttura del tetto è lignea mentre il manto di copertura da licenza edilizia n. 28 del 1976 è dichiarato in amianto, l'esecutato in fase di sopralluogo ha dichiarato di aver bonificato l'amianto sostituendo il manto con lastre in cemento ecologico ma non sono state reperite pratiche edilizie relative ai suddetti lavori, pertanto è necessario analizzare le lastre per poter capire la tipologia di materiale.

Il mappale 389 non ha accessi diretti dalla strada se non il passo carraio/pedonale posto al civico 38 di Via Scurzolengo.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

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

L'immobile è occupato dall'esecutato, dalla compagna e dalle due figlie.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

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

L'immobile è occupato dall'esecutato, dalla compagna e dalle due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1975 al 15/03/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PINCA SERGIO	04/04/1996	98605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	05/06/2024	2803	2397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/1975 al 15/03/2012	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/02/2013	409	9990/13
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	17/04/2013	1881	1472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2012 al 07/08/2013	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACETO MARINA	11/12/2014	5075	3855
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	27/01/2020	363	298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2013	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIROLA ALBERTO	21/11/2015	7369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	18/04/2024	2032	1723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2013	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		02/07/2014	20020	9990/14
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	08/09/2014	3935
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - TERRITORIO aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a ASTI il 17/01/2020
Reg. gen. 227 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 442.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 221.000,00



Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: NOTAIO GIROLA ALBERTO
N° repertorio: 15861
N° raccolta: 13176

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO (AL) il 23/11/2023
Reg. gen. 5860 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.117,99
Spese: € 4.380,23
Interessi: € 2.501,78
Data: 09/11/2023

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 28/02/2024
Reg. gen. 988 - Reg. part. 829
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'unica pratica edilizia reperita presso l'archivio del comune di Calliano Monferrato è la DIA 28-04 DEL 04.05.2004 relativa al rifacimento della copertura.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38



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

Non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile in quanto è stato realizzato nel periodo tra la fine del 1800 e i primi anni del 1900; l'unica pratica edilizia reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Calliano Monferrato è la DIA 28-04 del 04.05.2004 per il rifacimento del tetto del fabbricato abitativo, intestata a **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

lo stato dei luoghi rispetta la planimetria catastale

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENGO 38

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

Dall'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Calliano Monferrato sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 129 del 03/11/1976 relativa a Nuova costruzione di porticato, intestata a **** Omissis ****
- DIA 08/04 del 10.02.2004 relativa a realizzazione muro di contenimento, intestata a **** Omissis ****

Lo stato dei luoghi rispetta la planimetria catastale, mentre per quanto riguarda la pratica edilizia la campata più a nord risulta essere più stretta di circa 1.20 m.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG. 1 , MAPP.69
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG. 1 , MAPP.291
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG. 1 , MAPP.356
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG. 1 , MAPP.240

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 – FG.1, MAPP. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 –FG.1, MAPP. 291

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 –FG.1, MAPP. 356

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 –FG.1, MAPP. 240

I terreni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO e sono situati nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 – FG.1, MAPP. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 –FG.1, MAPP. 291

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 –FG.1, MAPP. 356

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 – FG.1, MAPP. 240



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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 - FG.1, MAPP. 69

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)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 291

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)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38-FG.1, MAPP. 356

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)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38- FG.1, MAPP. 240

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38 - FG.1, MAPP. 69

Il mappale 69 confina a Nord con il Mappale 388 e 389 di proprietà dell'esecutato, a Sud-Est con il Mappale 356 di proprietà dell'esecutato, a Sud-Ovest con il Mappale 291 di proprietà dell'esecutato e a Nord-Ovest con i Mappali 297,71,296

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38 - FG.1, MAPP. 291

Il mappale 291 confina a Nord-Est con il Mappale 69 di proprietà dell'esecutato, a Sud-Est con il Mappale 356 di proprietà dell'esecutato, a Sud-Ovest con il Mappale 240 di proprietà dell'esecutato e la SP38, a Nord-Ovest con il Mappale 296

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38 - FG.1, MAPP. 356

Il mappale 291 confina a Nord-Est con i Mappali 74 e 272, a Sud-Est con il Mappale 357, a Sud-Ovest con il Mappale 240 di proprietà dell'esecutato, a Nord-Ovest con i Mappali 291 e 69 di proprietà dell'esecutato

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38 - FG.1, MAPP. 240

Il mappale 240 confina a Nord con i Mappali 291,356,357,293, ad Est con una strada vicinale, a Sud con i Mappali 56,68,284,67,66, a Ovest con la SP38

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38 - FG.1, MAPP. 69

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SEMINATIVO	1060,00 mq	1060,00 mq	1	1060,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1060,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1060,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38-FG.1, MAPP. 291

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SEMINATIVO	1065,00 mq	1065,00 mq	1	1065,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1065,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1065,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38-FG.1, MAPP. 356

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SEMINATIVO	2000,00 mq	2000,00 mq	1	2000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38-FG.1, MAPP. 240

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SEMINATIVO	11576,00 mq	11576,00 mq	1	11576,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11576,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11576,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38- FG.1, MAPP. 69

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1977 al 21/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 69 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1060 Reddito dominicale € 6,30 Reddito agrario € 4,11
Dal 21/05/1994 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 69 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1060 Reddito dominicale € 6,30 Reddito agrario € 4,11
Dal 18/11/2013 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 69 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1060 Reddito dominicale € 6,30 Reddito agrario € 4,11

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38- FG.1, MAPP. 291

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1977 al 21/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 291 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1065 Reddito dominicale € 6,33 Reddito agrario € 4,13
Dal 21/05/1994 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 291 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1065 Reddito dominicale € 6,33 Reddito agrario € 4,13
Dal 18/11/2013 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 291 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1065 Reddito dominicale € 6,33 Reddito agrario € 4,13

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENZO 38 - FG.1, MAPP. 356

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1996 al 20/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 11,88 Reddito agrario € 7,75
Dal 20/01/2013 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 11,88 Reddito agrario € 7,75
Dal 18/11/2013 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 11,88 Reddito agrario € 7,75

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENZO 38 - FG.1, MAPP. 240

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1989 al 04/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 240 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 11576 Reddito dominicale € 38,86 Reddito agrario € 26,90
Dal 04/04/1996 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 240 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 11576 Reddito dominicale € 38,86 Reddito agrario € 26,90

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENZO 38 - FG.1, MAPP. 69

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
1	69				Seminativo	2	1060 mq	6,3 €	4,11 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 291

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
1	291				Seminativo	2	1065 mq	6,33 €	4,13 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 356

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
1	356				Seminativo	2	2000 mq	11,88 €	7,75 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 240

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
1	240				Seminativo	2	11576 mq	38,86 €	26,9 €	

Corrispondenza catastale

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENTO 38 - FG.1, MAPP. 69

Sul mappale 69 è ubicata una porzione della strada sterrata che collega la SP38 all'accesso carraio del Mappale 388 di proprietà dell'esecutato.

Sul terreno insiste un contratto di affitto di fondo rustico a favore di **** Omissis **** (allegato alla presente)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENTO 38 -FG.1, MAPP. 291

Sul mappale 291 è ubicata una porzione della strada sterrata che collega la SP38 all'accesso carraio del Mappale 388 di proprietà dell'esecutato.

Sul terreno insiste un contratto di affitto di fondo rustico a favore di **** Omissis **** (allegato alla presente)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENTO 38-FG.1, MAPP. 356

Sul terreno insiste un contratto di affitto di fondo rustico a favore di **** Omissis **** (allegato alla presente)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENTO 38 -FG.1, MAPP. 240

Sul terreno insiste un contratto di affitto di fondo rustico a favore di **** Omissis **** (allegato alla presente)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENTO 38 - FG.1, MAPP. 69

il terreno agricolo è tipo seminativo si trova nelle vicinanze dell'abitazione dell'esecutato, è un terreno in pendenza viste le caratteristiche del territorio.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 291

il terreno agricolo è tipo seminativo si trova nelle vicinanze dell'abitazione dell'esecutato, è un terreno in pendenza viste le caratteristiche del territorio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 356

il terreno agricolo è tipo seminativo si trova nelle vicinanze dell'abitazione dell'esecutato, è un terreno in pendenza viste le caratteristiche del territorio.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 240

il terreno agricolo è tipo seminativo si trova nelle vicinanze dell'abitazione dell'esecutato, è un terreno in pendenza viste le caratteristiche del territorio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 - FG.1, MAPP. 69

Sul terreno insiste un contratto di affitto di fondo rustico a favore di **** Omissis **** (allegato alla presente)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 291

Sul terreno insiste un contratto di affitto di fondo rustico a favore di **** Omissis **** (allegato alla presente)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 356

Sul terreno insiste un contratto di affitto di fondo rustico a favore di **** Omissis **** (allegato alla presente)



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38 - FG.1, MAPP. 240

Sul terreno insiste un contratto di affitto di fondo rustico a favore di **** Omissis **** (allegato alla presente)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38 - FG.1, MAPP. 69

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1972 al 21/05/1994	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIRINO GIOVANNI	21/05/1994	50258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	18/04/2024	2031	1722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/1994 al 18/11/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIRINO GIOVANNI	21/05/1994	50258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	15/06/1994	2664	2047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2013 al 10/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		ACETO MARINA	18/11/2013	3919	2969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	26/11/2013	5269	3916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38-FG.1, MAPP. 291

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1977 al 21/05/1994	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIRINO GIOVANNI	21/05/1994	50258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	18/04/2024	2030	1721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/05/1994 al 18/11/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIRINO GIOVANNI	21/05/1994	50258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	15/06/1994	2664	2047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2013 al 10/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACETO MARINA	18/11/2013	3919	2969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	26/11/2013	5269	3916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1996 al 20/01/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BAGNASCO PIERO	10/07/1996	88895	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	19/07/1996	3230	2527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2013 al 18/11/2013	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2013	694	9990/13
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	21/06/2013	2977	2265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2013 al 18/11/2013	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACETO MARINA	18/11/2013	3919	2969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA'	27/01/2020	357	297



		IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2013 al 10/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACETO MARINA	18/11/2013	3919	2969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	26/11/2013	5269	3916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 240

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1989 al 04/04/1996	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PINCA SERGIO	04/04/1996	98605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI	05/06/2024	2803	2397



		PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/1996 al 10/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PINCA SERGIO	04/04/1996	98605	23917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	27/04/1996	1892	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 - FG.1, MAPP. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 291

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 356



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - TERRITORIO aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a ASTI il 17/01/2020
Reg. gen. 227 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 442.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 221.000,00
Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: NOTAIO GIROLA ALBERTO
N° repertorio: 15861
N° raccolta: 13176
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO (AL) il 23/11/2023
Reg. gen. 5860 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.117,99
Spese: € 4.380,23
Interessi: € 2.501,78
Data: 09/11/2023

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 28/02/2024
Reg. gen. 988 - Reg. part. 829
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 291

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 356

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENGO 38 -FG.1, MAPP. 240

Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vedasi CDU allegato



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Il lotto 1 comprende i fabbricati che compongono l'abitazione e le pertinenze della stessa, mappale 388, e la tettoia adibita a ricovero attrezzi agricoli, che insiste sul mappale 389; non ho ritenuto efficace suddividere la stima in due lotti separati poichè il ricovero attrezzi agricoli è raggiungibile solo attraverso il passo carraio dell'abitazione, mappale 388 e non esistono divisioni fisiche tra i mappali 388, dove sorge la casa, e il mappale 389 dove sorge il ricovero attrezzi agricoli.

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

Il valore al mq deriva da una media di valori tratti anche da:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Beni simili posti in vendita
- Listino Immobiliare

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 1, Part. 388, Categoria A3**

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

Valore di stima del bene: € 94.656,50 - Deprezzamento 10% per stato di conservazione
€85.190,85

N.B. nel caso del bene 1 lo stato di conservazione e di manutenzione ha occupato un ruolo determinante in quanto un probabile acquirente deve necessariamente affrontare una ristrutturazione globale della parte abitativa prima di poterla occupare.

- **Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38 ASTI-CASORZO, per accedere al Mappale 389 si deve attraversare il mappale 388 sempre di proprietà dell'esecutato. Il mappale 389 non ha accessi diretti dalla strada.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 1, Part. 389, Categoria D10**

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

Valore di stima del bene: € 12.138,00 - Deprezzamento 10% per stato di conservazione



€10.924,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38	411,55 mq	230,00 €/mq	€ 94.656,50	100,00%	€ 94.656,50
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38	71,40 mq	170,00 €/mq	€ 12.138,00	100,00%	€ 12.138,00
Valore di stima:					€ 106.794,50

Valore di stima: € 106.794,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 96.115,05

Valore finale di stima arrotondato: € 96.000,00



LOTTO 2

Il lotto 2 comprende i quattro terreni, non ho ritenuto efficace suddividere la stima in lotti separati poichè i terreni sono tutti confinanti e la qualità della coltura è per tutti SEMINATIVO.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Asti, annualità 2023 - Fonte Agenzia delle Entrate

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38- FG.1, MAPP.69
Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO e confina a Nord con il mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato, mappale 388.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 69, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.693,14
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38- FG.1, MAPP. 291
Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 291, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.701,12
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG.1, MAPP. 356
Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 356, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.194,60
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG.1, MAPP. 240
Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 240, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.490,34



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 FG.1, MAPP.69	1060,00 mq	15.973,00 €/mq	€ 1.693,14	100,00%	€ 1.693,14
Bene N° 4 - Terreno Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 FG.1, MAPP. 291	1065,00 mq	1,60 €/mq	€ 1.701,12	100,00%	€ 1.701,12
Bene N° 5 - Terreno Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 FG.1, MAPP. 356	2000,00 mq	1,60 €/mq	€ 3.194,60	100,00%	€ 3.194,60
Bene N° 6 - Terreno Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 FG.1, MAPP. 240	11576,00 mq	1,60 €/mq	€ 18.490,34	100,00%	€ 18.490,34
				Valore di stima:	€ 25.079,20

Valore di stima: € 25.079,20

***Valore di stima arrotondato:* € 25.000,00**

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 10/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Picco Simona



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA PER SOGGETTO
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA STORICA
- ✓ N° 17 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG E NTA
- ✓ Altri allegati - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38 ASTI-CASORZO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 388, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione. L'unica pratica edilizia reperita presso l'archivio del comune di Calliano Monferrato è la DIA 28-04 DEL 04.05.2004 relativa al rifacimento della copertura.

- **Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38 ASTI-CASORZO, per accedere al Mappale 389 si deve attraversare il mappale 388 sempre di proprietà dell'esecutato. Il mappale 389 non ha accessi diretti dalla strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 389, Categoria D10

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 96.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3 - Terreno seminativo ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG. 1, MAPP.69**

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO e confina a Nord con il mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato, mappale 388.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 69, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione. Vedasi CDU allegato

- **Bene N° 4 - Terreno seminativo ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG. 1, MAPP. 291**

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 291, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G



Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione. Vedasi CDU allegato

- **Bene N° 5 - Terreno seminativo** ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG. 1, MAPP. 356

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 356, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione. Vedasi CDU allegato

- **Bene N° 6 - Terreno seminativo** ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – FG. 1, MAPP. 240

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 240, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione. Vedasi CDU allegato

Prezzo base d'asta: € 25.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 388, Categoria A3	Superficie	411,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è degradato sia al piano terreno che al piano primo. L'esecutato e la sua famiglia occupano solo alcune stanze del piano terra e del piano primo mentre le stanze non abitate vengono utilizzate come deposito e pertanto non sono riscaldate. Sono presenti evidenti segni di umidità sia sulle pareti che sul pavimento del piano terra dovuti ad umidità di risalita e alla scorretta conduzione dell'immobile in quanto molte zone, come anzidetto, non sono riscaldate. Al piano primo la camera da letto con bagno posta ad ovest presenta evidenti macchie sul soffitto causate da infiltrazioni provenienti dal tetto. Il tetto, come da pratica comunale DIA 28-04, è stato completamente rifatto nel 2004, pertanto, non si può attestare con certezza se le macchie risalgono a prima o dopo i lavori di rifacimento della copertura. E' presente l'impianto di riscaldamento che è alimentato da una caldaia a gas posta nel ripostiglio dietro al locale cucina al piano terra, ma l'esecutato utilizza per il riscaldamento degli ambienti principalmente stufe a legna. La caldaia non è a norma. L'impianto elettrico non è certificato. I serramenti sono in legno con vetro singolo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 389, Categoria D10	Superficie	71,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della tettoia è discreto, da progetto edilizio il manto di copertura dichiarato è in amianto, l'esecutato dichiara di averla sostituita nel corso degli anni con un manto di copertura in cemento ecologico, non sono state reperite pratiche edilizie o documenti che attestino la bonifica dell'amianto pertanto occorrerà verificare attraverso l'analisi delle lastre la tipologia di materiale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38 ASTI-CASORZO, per accedere al Mappale 389 si deve attraversare il mappale 388 sempre di proprietà dell'esecutato. Il mappale 389 non ha accessi diretti dalla strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 69, Qualità Seminativo	Superficie	1060,00 mq
Descrizione:	Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO e confina a Nord con il mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato, mappale 388.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 291, Qualità Seminativo	Superficie	1065,00 mq
Descrizione:	Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 356, Qualità Seminativo	Superficie	2000,00 mq
Descrizione:	Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 240, Qualità Seminativo	Superficie	11576,00 mq
Descrizione:	Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO ed è situato nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CALLIANO (AT) - VIA SCURZOLENCO 38

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALLIANO (AT) - SP 38 - VIA SCURZOLENCO 38

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a ASTI il 15/01/2020
Reg. gen. 227 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 442.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 221.000,00
Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: NOTAIO GIROLA ALBERTO
N° repertorio: 15861
N° raccolta: 13176
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO (AL) il 23/11/2023
Reg. gen. 5860 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.117,99
Spese: € 4.380,23
Interessi: € 2.501,78
Data: 09/11/2023



Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 28/02/2024

Reg. gen. 988 - Reg. part. 829

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

