

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.842,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 01/09/2023, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2023 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 Gabiano (AL) - VIA SAN SEBASTIANO 44, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da due lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole e con cortile pertinenziale sia prospiciente la strada provinciale 10 e sia retrostante il fabbricato, situato in zona centrale all'abitato della Frazione Sessana del Comune di Gabiano. Completa la proprietà in basso fabbricato ad uso porticato posto sul cortile retrostante il fabbricato abitativo ed un pozzo in comune con il mappale 510 stesso foglio (ex 290).

Il Comune di Gabiano, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 17,77 km<sup>2</sup> e ha altitudine 300 m s.l.m. (minima 125 e massima 359), conta 1.027 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat).

Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: cantavenna, varengo, Casaleto, Chioalengo, Martinengo, Mincengo, Piagera, Serra, Sessana e Zoalengo.

La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti

termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.734 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni.

La frazione Sessana dista a circa Km.2,2 dal capoluogo Gabiano, circa Km.43 da Vercelli, circa Km. 42 da Asti, circa Km.60 da Alessandria. Dista circa Km.28 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale.

Si arriva all'edificio percorrendo la strada Provinciale 10, direzione Gabiano, ed entrando nella frazione Sessana, troviamo l'immobile sulla destra angolo Via San Sebastiano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/11/2023.

Custode delle chiavi: AVV. FRANCO BAZZI

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gabiano (AL) - VIA SAN SEBASTIANO 44, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 554 del Fg.17 di Gabiano sono:  
a nord in ragione della via pubblica San Sebastiano, a est in ragione del mappale 520, a ovest in ragione della strada provinciale 10, a sud in ragione del mappale 510;

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terreno	74,70 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,60 m	T
Abitazione primo piano	75,25 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,90 m	1



Cantina	25,00 mq	34,40 mq	0,20	6,88 mq	2,50 m	T
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
porticato a nudo tetto	17,00 mq	18,40 mq	0,35	6,44 mq	3,00 m	T
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	T
cortile	82,00 mq	82,00 mq	0,02	1,64 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>220,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO, E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva dalla precedente particella 289 del Foglio 17 del Comune di Gabiano, Fabbricato Promiscuo di mq.260, come da impianto meccanografico del 20.06.1984;

Successivamente con Tipo Mappale del 22.11.2010, pratica n.AL0335395 in atti dal 22.11.2010 presentato il 20.11.2010 (n.335395.1/2010) è stata costituita la particella 554 del foglio 17 stesso comune, Ente Urbano di mq.260 per soppressione della particella 289 e 291 stesso foglio.

Successivamente con Tipo Mappale del 19.05.2011, pratica n.AL0179358 in atti dal 19.05.2011 presentato il 29.04.2011 (n.179358.1/2011) è stata costituita la particella 554 del foglio 17 stesso comune, Ente Urbano di mq.260 per soppressione della particella 289 sub.2 stesso foglio, con annotazione: "Comprende il Fg.17 n.289 sub.2);

### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificata con il subalterno 1, mappale 289 graffato con i mappali 416 e 417 del Foglio 17 del Comune di Gabiano, con categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita €. 0,17 come da impianto meccanografico del 30.06.1987;

Successivamente, con Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata originata l'unità immobiliare subalterno 1, mappale 289 graffato con i mappali 416 e 417 del Foglio 17 del Comune di Gabiano, con categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita €. 162,68;

Successivamente, con Variazione di identificativo per allineamento mappe del 28.11.2007, pratica n.AL0431469 in atti dal 28.11.2007 (n.43606.1/2007) è stata originata l'unità immobiliare subalterno 1, mappale 289 del Foglio 17 del Comune di Gabiano, con categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita €. 162,68;

Successivamente, con Variazione del 24.01.2011, pratica n. AL0025380 in atti dal 24.01.2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.9671.1/2011) è stata originata



l'unità immobiliare particella 554 sub.1 del Fg.17 stesso comune con categoria A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie catastale 237, rendita €. 432,27.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	554	1		A3	U	9 VANI	237 mq	432,27 €	T-1	

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	
17	554				ENTE URBANO		00 02 60 mq				

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che l'abitazione non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 08.09.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 11.09.2023, eseguirà l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

## PATTI



L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono, e non risulta alcun contratto di locazione ad uso Abitativo ai sensi della L.9.12.1998.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Dal sopralluogo si rileva che i locali interni sono vuoti e libero da persone e cose. I locali al piano terreno presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio.

Inoltre il locale soggiorno del piano terreno è privo di pavimentazione in piastrelle e suo relativo letto cementizio.

Nei soffitti del primo piano non si notano fenomeni di umidità derivanti da infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto di

copertura sovrastante.

Il primo piano è stato apparentemente riattato negli anni settanta.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento mentre è presente un impianto elettrico sotto traccia e un impianto idrico-sanitario. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti.

L'edificio è così composto:

al piano terreno da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, cantina, porticato a nudo tetto e cortile pertinenziale;

Al piano primo da tre camere letto, corridoio, bagno e due balconi;

L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.

## PARTI COMUNI

---

Le pertinenze e eventuali beni comuni sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

Si rileva la presenza di un pozzo posto sul retro dell'abitazione, a confine con il mappale 510 del Foglio 17, di vecchia costruzione, utilizzato per estrarre dal sottosuolo l'acqua delle falde acquifere, e risultante in comunione con i proprietari del mappale 510 stesso foglio (ex 290).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si precisa che:

Nell'atto di divisione Not. Carlo Alberto Ferreri di Chivasso del 10/5/2011 rep.117481/15386, registrato a Chivasso il 23/5/2011 al n.1153 Serie 1T, trascritto a Casale M.to il 27/5/2011 ai nn.2888/2032, si procedeva alla divisione tra i Sigg. Garimanno Anna Maria (Gabiano 6/2/62 c.f. GRM NMR 62B46 D835Q) e Garimanno Daniel (Casale M.to 2/2/82 c.f. GRM DNL 82B02 B885V) dei beni immobili siti nel Comune di Gabiano e Villamiroglio.

Con il predetto atto, si assegnava a Garimanno Daniel il fabbricato di civile abitazione sito in Gabiano, via San Sebastiano a due piani fuori terra composto di :

-al piano terra (1° fuori terra) ingresso, cucina, soggiorno, cantina e porticato a nudo tetto;



-al 1°p. (2° fuori terra) 3 camere e servizio con corridoio e balcone;  
antistante cortile di pertinenza verso la strada e cortile retrostante, per la quota di 1/1 identificato al C.F. al F.17 n.554 cat.A/3 vani 9;

Si assegnava invece alla Sig.ra Garimanno Anna Maria il fabbricato di civile abitazione sito in Gabiano via San Sebastiano per la quota di 1/1 identificato al C.F. al F.17 n.555 sub.1 e sub.2;

Tutto ciò premesso i comparenti dichiarano che i fabbricati oggetto del presente atto avranno unicamente accesso sia carraio che pedonale direttamente dalla confinante strada provinciale n.10, senza alcuna servitù reciproca, come fino ad ora sempre praticato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- \* Fondazioni: muratura;
- \* Esposizione facciate: a nord/ovest su via pubblica, a est su verde privato e in aderenza ad altro fabbricato, a sud in aderenza al altro fabbricato;
- \* Altezza interna utile: altezze medie variabili fino a cm.320;
- \* Strutture verticali: La struttura portante risulta in muratura di spess. cm. 50 circa, e risultano a piombo intonacate e tinteggiate;
- \* Solai: piani al piano secondo e a volta a padiglione al piano terreno;
- \* Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
- \* Manto di copertura: manto di copertura in tegole;
- \* Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nel bagno e cucina in piastrelle di ceramica;
- \* Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica/gres porcellanato e marmette di graniglia;
- \* Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo con persiane a lamelle a due ante in legno;
- \* Volte: intonacate e tinteggiate;
- \* Scale: in muratura;
- \* impianto di riscaldamento: assente;
- \* impianto elettrico: L'impianto elettrico sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL posto all'interno dell'abitazione;
- \* impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario avente tubazioni incassate e collegato all'acquedotto del Monferrato con contatore posto all'interno dell'abitazione;
- \* cortile: Il fabbricato risulta con cortile esclusivo;
- \* Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa e senza posto auto;
- \* Soffitta, cantina o simili: presenza di locale cantina;
- \* Dotazioni condominiali: nessuna

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di totale abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---





Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1949 al 05/08/1991	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DOMENICO MORETTI DI MILANO	03/11/1949	18405	5751
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	12/01/1950	159	158
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
MILANO	17/11/1949	8988	909		
Dal 05/08/1991 al 02/04/2002	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GARIMANNO VINCENZO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/08/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	09/01/2003	116	95
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CASALE MONFERRATO	27/09/2002	15	1212		
Dal 02/04/2002 al 05/12/2006	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GARIMANNO GIAMPIERO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/04/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	09/01/2003	117	96
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CASALE MONFERRATO	27/09/2002	16	1212		
Dal 05/12/2006 al 28/09/2007	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI GARIMANNO CAMILLO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/12/2006		
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	04/02/2008	689	466
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	03/12/2007	1	1317
Dal 28/09/2007 al 05/05/2009	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BIGLIA ROSA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2009 al 10/05/2011	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI GARIMANNO ALBERTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/05/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	02/12/2009	5662	3985
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	23/09/2009	49	1353
Dal 10/05/2011 al 11/09/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CARLO ALBERTO FERRERI DI CHIVASSO	10/05/2011	117481	15386
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	27/05/2011	2888	2032
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		CHIVASSO	23/05/2011	1153	1
--	--	----------	------------	------	---

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.

In data 11/09/2023 e 15/01/2024 lo scrivente CTU effettuava le visure ipotecarie presso la Conservatoria di Casale Monferrato , e risultavano le seguenti accettazioni tacite di eredità:

E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Garimanno Camillo (Gabiano 10/7/25 deceduto a Cerrina il 5/12/2006 c.f. GRM CLL 25L10 D835R) in data 3/12/2019 ai nn.5436/4357;

E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Garimanno Vincenzo (Gabiano 13/4/21 ivi deceduto il 5/8/91 c.f. GRM VCN 21D13 D835S) in data 3/12/2019 ai nn.5435/4356;

E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Garimanno Alberto (Gabiano 13/08/59 ivi deceduto il 05/05/2009 c.f. GRM LRT 59M13 D835S) in data 15/09/2023 ai nn.4641/3831;

E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Biglia Rosa (Gabiano 03/10/28 ivi deceduta il 29/09/2007 c.f. BGL RSO 28R43 D835T) in data 15/09/2023 ai nn.4639/3829;

E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Garimanno Giampiero (Gabiano 05/08/53 ivi deceduto il 02/04/2002 c.f. GRM GPR 53M05 D835F) in data 15/09/2023 ai nn.4640/3830;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 11/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/09/2019  
Reg. gen. 4330 - Reg. part. 419  
Quota: 1/1  
Importo: € 254.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 127.000,00  
Rogante: NOTAIO GIOVANNI VITTORIO GIUNIPERO DI CORTERANZO DI TORINO  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 6175  
N° raccolta: 2723

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 27/07/2023  
Reg. gen. 4070 - Reg. part. 3369  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. - Variante parziale n.6 sul piano vigente - tav.2b - nel Comune di Gabiano Monferrato in aree ed edifici di Tipo B1 - normato dall'art.10 punto b1 delle N.d.A.;

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Gabiano Monferrato, effettuati in data 11.12.2023,

inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.5/A/98 del 31.03.1998 per manutenzione straordinaria foglio n° 17 mappale 291-456 (rifacimento zoccolo esterno, tinteggiatura Lato strada e Nord, posa/sostituzione serramenti immobile fg 17 mappale n° 289 ,intonacatura facciata lato strada e lato Nord, posa/sostituzione porta lato strada e realizzazione battuto cemento immobile fg 17 mappali n° 289-456;

### **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.

In riferimento alle documentazioni urbanistiche reperite, non risultano difformità edilizie ovvero esiste corrispondenza con lo stato dei luoghi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, servitù ed ubicazione, il CTU predispone un lotto unico di vendita i cui dati catastali

sono:

LOTTO UNICO:

- Comune di Gabiano, Via San Sebastiano 44:

C.F. - Fg.17, particella 554, sub.1, cat.A/3, classe U, consistenza 9 vani, sup.cat. 237 mq., rendita €.432,27, piano T-1;

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gabiano (AL) - VIA SAN SEBASTIANO 44, piano T-1  
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da due lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole e con cortile pertinenziale sia prospiciente la strada provinciale 10 e sia retrostante il fabbricato, situato in zona centrale all'abitato della Frazione Sessana del Comune di Gabiano. Completa la proprietà in basso fabbricato ad uso porticato posto sul cortile retrostante il fabbricato abitativo ed un pozzo in comune con il mappale 510 stesso foglio (ex 290). Il Comune di Gabiano, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 17,77 km<sup>2</sup> e ha altitudine 300 m s.l.m. (minima 125 e massima 359), conta 1.027 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: cantavenna, varengo, Casaletto, Chioalengo, Martinengo, Mincengo, Piagera, Serra, Sessana e Zoalengo. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.734 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico



necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. La frazione Sessana dista a circa Km.2,2 dal capoluogo Gabiano, circa Km.43 da Vercelli, circa Km. 42 da Asti, circa Km.60 da Alessandria. Dista circa Km.28 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio percorrendo la strada Provinciale 10, direzione Gabiano, ed entrando nella frazione Sessana, troviamo l'immobile sulla destra angolo Via San Sebastiano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 554, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 554, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 44.192,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Gabiano (AL) - VIA SAN SEBASTIANO 44, piano T-1	220,96 mq	200,00 €/mq	€ 44.192,00	100,00%	€ 44.192,00
Valore di stima:					€ 44.192,00

Valore di stima: € 44.192,00

## Deprezzamenti



<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€
Redazione Attestato di prestazione Energetico	350,00	€

**Valore finale di stima: € 38.842,00**

#### METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già indicato nella sezione "Servitù", i proprietari dei fabbricati identificati con le particelle 554 e 555 del Fg.17 di Gabiano avranno unicamente accesso sia carraio che pedonale direttamente dalla confinante strada provinciale n.10, senza alcuna servitù reciproca, come fino ad ora sempre praticato, così come specificato nell'atto di divisione Not. Carlo Alberto Ferreri di Chivasso del 10/5/2011 rep.117481/15386, registrato a Chivasso il 23/5/2011 al n.1153 Serie 1T, trascritto a Casale M.to il 27/5/2011 ai nn.2888/2032.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casale Monferrato, li 17/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zatti Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali



- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - elenco immobili
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - ricevute invio perizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ N° 8 Altri allegati - check list
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificati
- ✓ N° 12 Altri allegati - Concessioni edilizie





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gabiano (AL) - VIA SAN SEBASTIANO 44, piano T-1  
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da due lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole e con cortile pertinenziale sia prospiciente la strada provinciale 10 e sia retrostante il fabbricato, situato in zona centrale all'abitato della Frazione Sessana del Comune di Gabiano. Completa la proprietà in basso fabbricato ad uso porticato posto sul cortile retrostante il fabbricato abitativo ed un pozzo in comune con il mappale 510 stesso foglio (ex 290). Il Comune di Gabiano, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 17,77 km<sup>2</sup> e ha altitudine 300 m s.l.m. (minima 125 e massima 359), conta 1.027 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: cantavenna, varengo, Casaletto, Chioalengo, Martinengo, Mincengo, Piagera, Serra, Sessana e Zoalengo. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.734 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. La frazione Sessana dista a circa Km.2,2 dal capoluogo Gabiano, circa Km.43 da Vercelli, circa Km. 42 da Asti, circa Km.60 da Alessandria. Dista circa Km.28 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio percorrendo la strada Provinciale 10, direzione Gabiano, ed entrando nella frazione Sessana, troviamo l'immobile sulla destra angolo Via San Sebastiano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 554, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 554, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. - Variante parziale n.6 sul piano vigente - tav.2b - nel Comune di Gabiano Monferrato in aree ed edifici di Tipo B1 - normato dall'art.10 punto b1 delle N.d.A.;

**Prezzo base d'asta: € 38.842,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.842,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gabiano (AL) - VIA SAN SEBASTIANO 44, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 554, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 554, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	220,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Dal sopralluogo si rileva che i locali interni sono vuoti e libero da persone e cose. I locali al piano terreno presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Inoltre il locale soggiorno del piano terreno è privo di pavimentazione in piastrelle e suo relativo letto cementizio. Nei soffitti del primo piano non si notano fenomeni di umidità derivanti da infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto di copertura sovrastante. Il primo piano è stato apparentemente riattato negli anni settanta. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento mentre è presente un impianto elettrico sotto traccia e un impianto idrico-sanitario. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, cantina, porticato a nudo tetto e cortile pertinenziale; Al piano primo da tre camere letto, corridoio, bagno e due balconi; L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da due lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole e con cortile pertinenziale sia prospiciente la strada provinciale 10 e sia retrostante il fabbricato, situato in zona centrale all'abitato della Frazione Sessana del Comune di Gabiano. Completa la proprietà in basso fabbricato ad uso porticato posto sul cortile retrostante il fabbricato abitativo ed un pozzo in comune con il mappale 510 stesso foglio (ex 290). Il Comune di Gabiano, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 17,77 km <sup>2</sup> e ha altitudine 300 m s.l.m. (minima 125 e massima 359), conta 1.027 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: cantavenna, varengo, Casaletto, Chioalengo, Martinengo, Mincengo, Piagera, Serra, Sessana e Zoalengo. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.734 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. La frazione Sessana dista a circa Km.2,2 dal capoluogo Gabiano, circa Km.43 da Vercelli, circa Km. 42 da Asti, circa Km.60 da Alessandria. Dista circa Km.28 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio percorrendo la strada Provinciale 10, direzione Gabiano, ed entrando nella frazione Sessana, troviamo l'immobile sulla destra angolo Via San Sebastiano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/09/2019  
Reg. gen. 4330 - Reg. part. 419  
Quota: 1/1  
Importo: € 254.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 127.000,00  
Rogante: NOTAIO GIOVANNI VITTORIO GIUNIPERO DI CORTERANZO DI TORINO  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 6175  
N° raccolta: 2723

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 27/07/2023  
Reg. gen. 4070 - Reg. part. 3369  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

