

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	11



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	13
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	17
Provenienze Ventennali	18



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.861,76	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1	32
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1	32



INCARICO

All'udienza del 13/12/2025, 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, Tel. 014274249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2025 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 Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

FG.12 MAPPALE 44 SUB.1: Trattasi di fabbricato residenziale indipendente composto da due corpi di fabbrica distinti e non adiacenti tra loro, dotati di cortile esclusivo.

Il primo, principale, è destinato a civile abitazione ed è sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, collegati tra loro tramite scala interna ed esterna.

Il secondo è un piccolo fabbricato accessorio al principale, disposto su due piani fuori terra, destinato a ripostiglio e servizio igienico al piano terra ed ex fienile al piano primo.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto unita a quella identificata al foglio 12, mappale 45, subalterno 1; l'accesso alle stanze poste al secondo piano avviene infatti tramite il vano scala appartenente all'unità immobiliare mappale 45, subalterno 1.

Entrambe le costruzioni risultano avere struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi.

Il complesso immobiliare è situato in località Franchini, frazione del comune di Altavilla Monferrato, distante circa 4,50 Km dal centro del paese.

Altavilla Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 11,49 km² e conta 382 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Altavilla Monferrato è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.697 gradi giorno.

Si trova ad una altitudine di circa 256 m s.l.m. e dista circa Km.24 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), a circa Km. 26 da Asti e km. 23 da Alessandria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Si rileva che catastalmente l'unità immobiliare pignorata viene indicata al numero civico 19, mentre di fatto l'accesso principale avviene tramite il cortile esclusivo con indicazione del numero civico 17.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

FG.12 MAPPALE 45 SUB.1:

Trattasi di fabbricato residenziale indipendente ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra collegati tramite scala interna, più un piano seminterrato destinato a cantina avente accesso indipendente dal cortile del mappale 44.

L'accesso all'unità pignorata avviene tramite porta d'ingresso posta direttamente sulla via pubblica comunale al numero civico 27.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto unita a quella identificata al foglio 12, mappale 44, subalterno 1.

L'edificio risulta avere struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

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 il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

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 degli esecutati. Si uniscono in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Non è stato richiesto il C.D.U. del cortile dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza non è superiore a mq. 5.000.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

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 il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

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 degli esecutati. Si uniscono in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Non è stato richiesto il C.D.U. del cortile dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza non è superiore a mq. 5.000.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

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 CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

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 ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 44 del Fg. 12 di Altavilla Monferrato sono: a nord in ragione del mappale 19, a est in ragione del mappale 45 e in ragione della strada comunale, a sud in ragione del mappale 42, a ovest in ragione del mappale 43.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 45 del Fg. 12 di Altavilla Monferrato sono: a nord in ragione del mappale 44, a est in ragione della strada comunale, a sud in ragione del mappale 42, a ovest in ragione del mappale 44.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,40 m	T
Cantina	23,50 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	2,80 m	S1
Abitazione	39,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,30 m	1
Soffitta	39,00 mq	47,00 mq	0,35	16,45 mq	3,20 m	2
Locale accessorio (rip e wc)	16,50 mq	21,50 mq	0,20	4,30 mq	2,25 m	T
Locale accessorio (ex fienilie)	12,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	1



Cortile (fino a 25mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Cortile (eccedenza 25mq)	56,00 mq	56,00 mq	0,02	1,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,50 mq	37,50 mq	1,00	37,50 mq	2,25 m	T
Abitazione	28,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,40 m	1
Cantina	29,00 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				82,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Fg.12 mappale 44 (Ente urbano di mq. 150)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva da impianto meccanografico del 20.06.1984, fabbricato rurale di mq. 150 censito al fg. 12 mappale 44. Successivamente con TIPO MAPPALE del 24/10/2000 Pratica n.



179270 in atti dal 24/10/2000 (n. 84076.1/1991) viene costituito l'Ente Urbano di mq.150.
Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.12 mappale 44 sub.1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva dalla Costituzione in atti dal 16/06/1993 censita al fg. 12 mappale 44, Via Stefano Gatti 19, piano 1P- 1PS;

Successivamente con CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/10/1991 in atti dal 16/06/1993 (n. 24/1991) viene censita con categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita €.0,34, Via Stefano Gatti 19, piano 1P- 1PS a cui successivamente viene aggiornata la rendita con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario in €.433,82;

Successivamente con VARIAZIONE del 23/04/2004 Pratica n. AL0084494 in atti dal 23/04/2004 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n. 4062.1/2004) viene variata la particella 44 sub. 1 del fg.12, categoria A/3, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita €381,92, Via Stefano Gatti n.19, piano S1-T-S2-1 con classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) successivamente validati con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2005 Pratica n. AL0061633 in atti dal 19/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4158.1/2005).

Successivamente con VARIAZIONE del 27/09/2012 Pratica n. AL0278021 in atti dal 27/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 20673.1/2012) e Variazione del 09/11/2015 vengono inserite l'annotazione porzione di u.i.u. unita di fatto a quella del foglio 12 particella 45 sub.1 - rendita attribuita alla porzione per soli fini fiscali - classamento e rendita validati e inserimento in visura dei dati di superficie catastale.

Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.12 mappale 45 (Ente urbano di mq. 50)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva da impianto meccanografico del 20.06.1984, fabbricato rurale di mq. 50 censito al fg. 12 mappale 45. Successivamente con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/10/2005 Pratica n. AL0170864 in atti dal 25/10/2005 (n. 3211.1/2005) viene costituito l'Ente Urbano di mq.50.

Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.12 mappale 45 sub.1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva dalla Costituzione del 06/06/1990 in atti dal 24/07/1990 (n. 10.1/1990) censita al fg. 12 mappale 45 sub. 1, Via Stefano Gatti 27, piano INT-T-1;

Successivamente con CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/06/1990 in atti dal 30/04/1991 (n. 10/1990) viene censita con categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €.0,22, Via Stefano Gatti 27, piano INT-T-1 a cui successivamente viene aggiornata la rendita con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario in L.540.000;

Successivamente con VARIAZIONE del 23/04/2004 Pratica n. AL0084484 in atti dal 23/04/2004 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n. 4061.1/2004) viene variata la particella 45 sub. 1 del fg.12, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita €224,66, Via Stefano Gatti n.27, piano S1-T-1 con classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) successivamente validati con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2005 Pratica n. AL0061631 in atti dal 19/04/2005 (n. 4156.1/2005).



Successivamente con VARIAZIONE del 27/09/2012 Pratica n. AL0278023 in atti dal 27/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n.20674.1/2012) viene inserita l'annotazione porzione di u.i.u. unita di fatto a quella del foglio 12 particella 44 sub.1 - rendita attribuita alla porzione per soli fini fiscali - classamento e rendita validati e inserimento con Variazione del 09/11/2015 dei dati di superficie catastale. Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	44	1		A3	U	8,5 VANI	170 mq	381,92 €	S1-T-S2-1	

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	
12	44				ENTE URBANO		00 01 50				

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI

Fg.12 particella 44:

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi. Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

CATASTO FABBRICATI

Fg.12 particella 44 sub.1:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 23/04/2004 prot. AL0084494 sono emerse diverse difformità riconducibili ad esatta rappresentazione grafica per mancanza indicazione di nicchie/pilastri così come indicate nella tavola grafica allegata predisposta dal CTU. Si precisa che tali difformità non



influiscono sul calcolo della rendita catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	45	1		A3	U	5 VANI	81 mq	224,66 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	45				ENTE URBANO		00 00 50			

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI

Fg.12 particella 45:

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi. Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

CATASTO FABBRICATI

Fg.12 particella 45 sub.1:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 23/04/2004 prot. AL0084484 sono emerse diverse difformità riconducibili ad esatta rappresentazione grafica per mancanza indicazione di nicchie/pilastrini così come indicate nella tavola grafica allegata predisposta dal CTU. Si precisa che tali difformità non influiscono sul calcolo della rendita catastale.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito 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.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.4.000,00 circa, comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri comunali/sanzioni che comprende anche la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare censita al fg.12 mappale 45 sub.1 in quanto porzione di u.i.u. unità di fatto;

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 17.12.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali;

Inoltre, in data 19.01.2026, eseguirà l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica i costi sono già stati indicati nel bene censito al fg.12 mappale 44 sub.1 in quanto porzione di u.i.u. unità di fatto.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo già indicato nel bene censito al fg.12 mappale 44 sub.1 in quanto porzione di u.i.u. unità di fatto;

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 17.12.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

Inoltre, in data 19.01.2026, eseguirà l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

L'immobile pignorato si trova in normale stato di manutenzione e conservazione ed è unita di fatto all'unità immobiliare censita al fg.12 mappale 45 sub.1.

L'abitazione principale è così composta:

al piano terreno: da ingresso, cucina, ripostiglio, camera, cortile esclusivo;

al primo piano: da n. 2 camere e disimpegno;

al piano secondo: da n.2 locali di sgombero;

al piano interrato: da n.1 locale ad uso cantina ed infernot.

Il piccolo fabbricato accessorio è così composto:

al piano terreno: da servizio igienico e ripostiglio;

al primo piano: da un locale ex fienile;

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idrico-sanitario.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esclusivamente nei locali abitativi, risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa ma attualmente privo di caldaia.

L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in graniglia ed in parte in mattonelle di cotto verniciato, rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio doppio vetro con persiane in alluminio, porte interne in legno.

L'intero edificio nel suo complesso si presenta con facciate intonacate e tetto di copertura a due falde con manto di copertura in coppi. Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in normale stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca di edificazione, con criteri di edilizia residenziale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

L'immobile pignorato si trova in normale stato di manutenzione e conservazione ed è unita di fatto all'unità immobiliare censita al fg.12 mappale 44 sub.1.

L'abitazione principale è così composta:

al piano terreno: da ingresso, n. 2 camere;

al primo piano: da n. 1 camera, disimpegno e bagno;

al piano interrato: da n.2 locale ad uso cantina.



L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idricosanitario.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esclusivamente nei locali abitativi, risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa ma attualmente privo di caldaia.

L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in graniglia ed in parte in piastrelle, rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio doppio vetro con persiane in alluminio, porte interne in legno.

L'intero edificio nel suo complesso si presenta con facciata intonacata (lato nord) ed prospiciente alla via pubblica con rivestimenti pietre/piastrelle, tetto di copertura a due falde con manto di copertura in coppi.

Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in normale stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca di edificazione, con criteri di edilizia residenziale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non risulta altra documentazione specifica.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non risulta altra documentazione specifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Si precisa che in capo ad **** Omissis **** (in regime di comunione beni con **** Omissis ****) per quanto riguarda il mappale 44 fabbricato rurale di mq 150 dichiarati nella scrittura privata di vendita autenticata dal Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 3/10/81 rep.46474, registrata a Casale M.to il 19/10/81 al n.3025 e trascritta a Casale M.to il 27/10/81 ai nn.4919/2326/4050

vende : **** Omissis **** (Altavilla M.to 25/1/22)

nell'atto si specifica quanto segue:

"Ha dichiarato la parte venditrice che il fabbricato qui trasferito, per accedere e recedere alla e dalla strada comunale, ha servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo sulle limitrofe proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** (di cui non si indicano i mappali), servitù da esercitarsi sull'esistente carreggiata nei modi e nei termini fino ad oggi usati;



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Si precisa che, in capo ad **** Omissis **** (in separazione beni) per quanto riguarda il mappale 45 sub.1 dichiarato sulla scrittura privata di compravendita autenticata dal Not. Armando Aceto in data 7/7/90 rep.104800, registrata a Casale M.to il 25/7/90 al n.937 serie 2v e trascritta a Casale M.to il 2/8/90 ai nn.3857/2937

vende : **** Omissis **** n.28/6/39

la parte venditrice dichiara che le porzioni qui trasferite sono state costruite in data anteriore al 1/9/67 e che in ordine alle stesse non sono stati apportati interventi abusivi o sanzionabili o necessitanti di autorizzazioni amministrative o concessioni edilizie.

Si conviene tra le parti :

-la limitrofa proprietà di **** Omissis **** F.12 n.43, nonché la porzione di fabbricato con il presente atto acquistata F.12 n.45/1 non avranno, a partire da oggi, più diritto di passaggio né a piedi né con mezzi sulla limitrofa proprietà del Signor **** Omissis **** mappali 39-42 e 211 del F.12;

-i mappali 43-45/1 del F.12 di proprietà della Signora **** Omissis **** avranno unicamente l'accesso dalla strada vicinale;

-la porzione di fabbricato al F.12 n.45/1 qui acquistata dalla Signora **** Omissis ****, non gode di alcun diritto di servitù attiva di scarico di acque bianche e nere in ordine alla sottostante proprietà del Signor **** Omissis **** mappali 39-211 del F.12, di conseguenza gli scarichi previsti dalla concessione edilizia n.22 del 30/4/87 non dovranno più essere realizzati come precedentemente richiesto;

-a partire da oggi il terreno F.12 n.37, non avrà più alcun diritto di passaggio né a piedi né con mezzi sulla proprietà del Signor **** Omissis **** F.12 n.38-39-211, né sulla proprietà della Signora **** Omissis **** F.12 n.43-45/1;

-convengono i contraenti che a divisione delle loro confinanti proprietà, potranno erigere barriere fisse dell'altezza non superiori ai 2 metri).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: libera da due lati verso il cortile esclusivo, da un lato in aderenza con altre proprietà e da un lato unita di fatto con l'immobile censito al mappale 45 sub. 1 del fg. 12;

Altezza interna utile: m 2,60 circa;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura intonacate e tinteggiate;

Solai: in muratura a voltini e putrelle in ferro intonacati;

Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi;

Pavimentazione interna: in parte in marmette di graniglia e in parte in mattonelle di cotto verniciate, battuto di cemento al piano cantinato;

Rivestimenti: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: in alluminio doppio vetro, persiane in alluminio;

Volte: a volte a padiglione;

Scale: in murature;

Impianto di riscaldamento: risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa ma attualmente privo di caldaia;



Impianto elettrico: sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della costruzione così come è conforme alle Leggi dell'epoca;

Impianto idrico-sanitario: a norma di Legge.

Cortile: esclusivo con pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: libera da un lato verso la strada comunale, un lato libero verso il cortile del mappale 44, da un lato parzialmente unita di fatto con l'immobile censito al mappale 44 sub. 1 del fg. 12 e da due lati in aderenza con altre proprietà;

Altezza interna utile: m 2,60 circa;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura intonacate e tinteggiate;

Solai: in muratura a voltini e putrelle in ferro intonacati;

Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi;

Pavimentazione interna: in parte in marmette di graniglia e in parte in piastrelle di ceramica, in parte in battuto di cemento e in parte in terra al piano cantinato;

Rivestimenti: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: in alluminio doppio vetro, persiane in alluminio;

Volte: a volte a padiglione;

Scale: in murature;

Impianto di riscaldamento: risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa ma attualmente privo di caldaia;

Impianto elettrico: sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della costruzione così come è conforme alle Leggi dell'epoca;

Impianto idrico-sanitario: a norma di Legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

In fase di sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Debitore Sig. **** Omissis **** e dalla madre.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

In fase di sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Debitore Sig. **** Omissis **** e dalla madre.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1981 al 24/03/2022	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	03/10/1981	46474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	27/10/1981	4019	4050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2022 al 19/01/2026	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CLAUDIO CARUSO DI MILANO	24/03/2022	30502	16499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/03/2022	1547	1239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che nell'atto di compravendita Not. Claudio Caruso di Milano del 24/3/2022 rep.30502/16499 e trascritto a Casale M.to il 29/3/2022 ai nn.1547/1239, gli immobili acquistati vengono così descritti:



"Abitazione insistente su area di sedime individuata a Catasto Terreni con il F.12 n.44 ente urbano di mq 150, elevata su tre piani con annessa area cortilizia di pertinenza over insiste piccolo fabbricato adibito a ripostiglio e soprastante fienile, appezzamenti di terreno a destinazione agricola pertinenti all'abitazione.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati al F.12 n.44/1 cat.a/3 vani 8,5 e al Catasto Terreni al F.12 n.40 di mq 1330 e F.12 n.43 di mq 130.

Vendono : **** Omissis ****;

La parte venditrice garantisce la regolarità edilizia dell'immobile ed in particolare, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n.445 attesta che il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni in contratto è stato edificato in data anteriore al 1/9/67.

La medesima parte dichiara inoltre che successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi che richiedano il rilascio di provvedimenti abitativi neppure in sanatoria".

Il CTU precisa ulteriormente quanto segue:

Convenzione matrimoniale Not. Giovanni Notari di Milano del 26/2/85 rep.102673/8143, trascritto a Casale M.to il 27/3/85 ai nn.1375/2544/1109

oggetto : i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono di adottare il regime di separazione beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio (tra cui la particella 44 F.R. di mq.150);

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1990 al 24/03/2022	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	07/07/1990	104800	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	02/08/1990	3857	2937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	25/07/1990	937	2V
Dal 24/03/2022 al 19/01/2026	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CLAUDIO CARUSO DI MILANO	24/03/2022	30502	16499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE	29/03/2022	1548	1240



		MONFERRATO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che nell'atto di compravendita Not. Claudio Caruso di Milano del 24/3/2022 rep.30502/16499 e trascritto a Casale M.to il 29/3/2022 ai nn.1548/1240, gli immobili acquistati vengono così descritti:

"Abitazione elevata a tre piani censita al Catasto Fabbricati al F.12 n.45/1 cat.a/3 vani 5.

La parte venditrice garantisce la regolarità edilizia dell'immobile ed in particolare, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n.445 attesta che il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni in contratto è stato edificato in data anteriore al 1/9/67.

La medesima parte dichiara inoltre che successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi che richiedano il rilascio di provvedimenti abitativi neppure in sanatoria.

vende : **** Omissis **** in regime di separazione beni

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 19/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/03/2022
Reg. gen. 1549 - Reg. part. 169
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 64.000,00
Rogante: NOTAIO CLAUDIO CARUSO DI MILANO
Data: 24/03/2022
N° repertorio: 30503
N° raccolta: 16500

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 28/07/2025

Reg. gen. 3863 - Reg. part. 3225

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 19/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/03/2022

Reg. gen. 1549 - Reg. part. 169

Quota: 1/1

Importo: € 128.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 64.000,00

Rogante: NOTAIO CLAUDIO CARUSO DI MILANO

Data: 24/03/2022

N° repertorio: 30503

N° raccolta: 16500

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 28/07/2025

Reg. gen. 3863 - Reg. part. 3225

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Il fabbricato si trova nella Variante Strutturale del P.R.G.C. vigente nel Comune di Altavilla Monferrato in "Aree ed Edifici di Tipo B" regolamentato dall'art.29.2 delle Norme di Attuazione; Vincolo di P.R.G.C.: Area soggetta a vincolo idrogeologico"; Carta di Sintesi - Classificazione geologica: Classe II-1; Zonizzazione acustica: Classe III.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Il fabbricato si trova nella Variante Strutturale del P.R.G.C. vigente nel Comune di Altavilla Monferrato in "Aree ed Edifici di Tipo B" regolamentato dall'art.29.2 delle Norme di Attuazione; Vincolo di P.R.G.C.: Area soggetta a vincolo idrogeologico"; Carta di Sintesi - Classificazione geologica: Classe II-1; Zonizzazione acustica: Classe III.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

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 e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Altavilla Monferrato inerenti

all'immobile pignorato (fg. 12 mapp.44 sub.1), risultano stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- 1) Autorizzazione edilizia n.36 del 22.10.1990, prot. n. 1629 del 12.10.1990 per costruzione di muretto di recinzione a vista tra i mappali 44 e 42 del fg. 12;
- 2) Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria relativi alla riparazione con sostituzione puntuale della piccola orditura del tetto dell'immobile censito al mappale 44 e parte del 45 del foglio 12.

Non è stato possibile reperire documentazione che comprova l'agibilità/abitabilità in quanto l'unità immobiliare risulta edificata in epoca tra fine ottocento e inizio novecento. Pertanto, ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca, l'immobile deve ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, pienamente commerciabile e non assoggettato all'obbligo di produzione del certificato di agibilità/abitabilità, né all'attestazione di conformità degli impianti tecnologici.

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.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile, non sono state reperite presso il SUE di Altavilla Monferrato.

In assenza di titoli abilitativi edilizi rappresentanti la reale consistenza dell'immobile pignorato, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo dell'immobile, avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di primo impianto (Costituzione del 11.10.1991) e lo stato dei luoghi, così come citato dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.(Testo Unico in materia edilizia).

L'attuale situazione edilizia risulta pertanto non conforme. Si rilevano infatti difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale sopra citata e lo stato di fatto dei luoghi. In particolare, tali difformità sono riconducibili principalmente all'assenza della bussola d'ingresso e alla mancata rappresentazione grafica del piano secondo (soffitta) con il relativo piccolo balcone. Sono inoltre emerse lievi difformità nella rappresentazione grafica degli altri piani, riconducibili alla presenza di nicchie e gradini, come evidenziato nella tavola grafica predisposta dal CTU e allegata alla presente perizia. Al fine di regolarizzare urbanisticamente tali difformità, sarà necessario presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Altavilla Monferrato una pratica edilizia finalizzata all'aggiornamento della situazione edilizia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

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 e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Altavilla Monferrato inerenti all'immobile pignorato (fg.12 mapp.45 sub.1), risultano stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- 1) Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria prot. 1261 del 01.08.1986 relativi a demolizione e rifacimento di pavimenti, rifacimento di intonaci interni deteriorati, revisione di infissi interni, semplice revisione del tetto senza sostituzione della grossa orditura e lavori ed interventi di piccola entità dell'immobile censito al mappale 45 del foglio 12;
- 2) Concessione gratuita per opere edilizie n. 22 del 30.04.1987 per formazione di nuovo servizio igienico, apertura porta, costruzione tubazioni e relativi pozzetti e costruzione di fossa biologica;
- 3) Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria prot. 1181 del 04.07.1991 relativi alla riparazione con sostituzione puntuale della piccola orditura del tetto dell'immobile censito al mappale 44 e parte del 45 del foglio 12.

Non è stato possibile reperire documentazione che comprova l'agibilità/abitabilità in quanto l'unità immobiliare risulta edificata in epoca tra fine ottocento e inizio novecento. Pertanto, ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca, l'immobile deve ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, pienamente commerciabile e non assoggettato all'obbligo di produzione del certificato di agibilità/abitabilità, né all'attestazione di conformità degli impianti tecnologici.

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.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile, non sono state reperite presso il SUE di Altavilla Monferrato.

Dall'esame comparativo tra la documentazione d'archivio e lo stato di fatto, si rileva che le tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia n. 22 del 30.04.1987 rappresentano esclusivamente il piano primo dell'immobile.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), lo stato legittimo dell'intero fabbricato è stato ricostruito e verificato come segue:

Piano Primo: La legittimità edilizia è comprovata dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici della citata C.E. n. 22/1987.

Piano Terreno e Piano Cantinato: Non essendo tali livelli rappresentati nel titolo abilitativo sopra menzionato, la legittimità è desunta dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto (Costituzione del 06.06.1990).

L'attuale situazione edilizia risulta quindi non regolare: si riscontrano difformità riconducibili principalmente alla diversa distribuzione spazi interni e costruzione di balcone, così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. Al fine di regolarizzare urbanisticamente tali difformità, sarà necessario presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Altavilla Monferrato una pratica edilizia finalizzata all'aggiornamento della situazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

LOTTO UNICO:

Comune di Altavilla Monferrato, Via Stefano Gatti n.27-19

C.F.- Fg.12, particella 44, sub.1, cat. A/3, classe U, consistenza 8,5 vani, sup.cat. 170 mq., rendita €.381,92, piano S1-T-S2-1;

C.F.- Fg.12, particella 45, sub.1, cat. A/3, classe U, consistenza 5 vani, sup.cat. 81 mq., rendita €.224,66, piano S1-T-1;

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1

FG.12 MAPPALE 44 SUB.1: Trattasi di fabbricato residenziale indipendente composto da due corpi di fabbrica distinti e non adiacenti tra loro, dotati di cortile esclusivo. Il primo, principale, è destinato a civile abitazione ed è sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, collegati tra loro tramite scala interna ed esterna. Il secondo è un piccolo fabbricato accessorio al principale, disposto su due piani fuori terra, destinato a ripostiglio e servizio igienico al piano terra ed ex fienile al piano primo. Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto unita a quella identificata al foglio 12, mappale 45, subalterno 1; l'accesso alle stanze poste al secondo piano avviene infatti tramite il vano scala appartenente all'unità immobiliare mappale 45, subalterno 1. Entrambe le costruzioni risultano avere struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi. Il complesso immobiliare è situato in località Franchini, frazione del comune di Altavilla Monferrato, distante circa 4,50 Km dal centro del paese. Altavilla Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 11,49 km² e conta 382 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Altavilla Monferrato è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.697 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 256 m s.l.m. e dista circa Km.24 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), a circa Km. 26 da Asti e km. 23 da Alessandria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 44, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 44, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 43.199,52

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è stato adottato il metodo del confronto. Tale procedimento si basa sulla comparazione diretta tra l'immobile da stimare e beni simili di valore noto o rilevabili dal mercato locale, al fine di definire un valore unitario espresso in €/mq.

Il valore complessivo dell'immobile è ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale (mq) e il valore unitario così determinato.

La determinazione del valore unitario (€/mq) attribuito al bene in oggetto discende dall'applicazione dei criteri analitici dettagliati nel documento "Metodologia Estimativa e Determinazione del Valore di Mercato". Tale elaborato, redatto dal sottoscritto CTU e allegato alla presente perizia quale parte integrante e sostanziale, espone il percorso logico-estimativo, le indagini di mercato effettuate e i coefficienti correttivi applicati per giungere alla definizione del valore venale del cespite.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1



FG.12 MAPPALE 45 SUB.1: Trattasi di fabbricato residenziale indipendente ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra collegati tramite scala interna, più un piano seminterrato destinato a cantina avente accesso indipendente dal cortile del mappale 44. L'accesso all'unità pignorata avviene tramite porta d'ingresso posta direttamente sulla via pubblica comunale al numero civico 27. Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto unita a quella identificata al foglio 12, mappale 44, subalterno 1. L'edificio risulta avere struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 45, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 45, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 27.854,40

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è stato adottato il metodo del confronto. Tale procedimento si basa sulla comparazione diretta tra l'immobile da stimare e beni simili di valore noto o rilevabili dal mercato locale, al fine di definire un valore unitario espresso in €/mq.

Il valore complessivo dell'immobile è ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale (mq) e il valore unitario così determinato.

La determinazione del valore unitario (€/mq) attribuito al bene in oggetto discende dall'applicazione dei criteri analitici dettagliati nel documento "Metodologia Estimativa e Determinazione del Valore di Mercato". Tale elaborato, redatto dal sottoscritto CTU e allegato alla presente perizia quale parte integrante e sostanziale, espone il percorso logico-estimativo, le indagini di mercato effettuate e i coefficienti correttivi applicati per giungere alla definizione del valore venale del cespite.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1- T-S2-1	128,57 mq	336,00 €/mq	€ 43.199,52	100,00%	€ 43.199,52
Bene N° 2 - Fabbricato civile Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1- T-1	82,90 mq	336,00 €/mq	€ 27.854,40	100,00%	€ 27.854,40
Valore di stima:					€ 71.053,92

Valore di stima: € 71.053,92

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Rischio assunto per mancata garanzia	4,00	%
Redazione di Attestazione di Prestazione Energetica	350,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 63.861,76

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che le unità immobiliari censite al C.T., foglio 12, particelle 40 e 43, sono terreni agricoli di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** e risultano adiacenti/confinanti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in particolare alla particella 44.

Tali terreni non risultano essere stati inclusi nella presente procedura esecutiva. Da una prima ricognizione sommaria effettuata dallo scrivente CTU, gli stessi appaiono interclusi; pertanto, per accedervi dalla pubblica via, risulta necessario transitare sulla particella 44, attualmente pignorata, determinando di fatto la possibile costituzione di una servitù di passaggio.

Le pignorate particelle 44 e 45, di fatto unite tra loro, risultano comunque alienabili anche senza l'inclusione nel presente procedimento dei suddetti terreni.

La stima dei beni pignorati non ha tenuto conto di un eventuale deprezzamento derivante dalla possibile costituzione di una servitù di passaggio a favore dei terreni sopra indicati.

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 11/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato stato di famiglia/residenza esecutato (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 19/01/2026)



- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevuta invio perizia alle parti
- ✓ N° 12 Altri allegati - Tavola grafica di rilievo - stato attuale (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tavola grafica difformità catastali
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavola grafica difformità edilizie
- ✓ N° 15 Altri allegati - METODOLOGIA ESTIMATIVA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1

FG.12 MAPPALE 44 SUB.1: Trattasi di fabbricato residenziale indipendente composto da due corpi di fabbrica distinti e non adiacenti tra loro, dotati di cortile esclusivo. Il primo, principale, è destinato a civile abitazione ed è sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, collegati tra loro tramite scala interna ed esterna. Il secondo è un piccolo fabbricato accessorio al principale, disposto su due piani fuori terra, destinato a ripostiglio e servizio igienico al piano terra ed ex fienile al piano primo. Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto unita a quella identificata al foglio 12, mappale 45, subalterno 1; l'accesso alle stanze poste al secondo piano avviene infatti tramite il vano scala appartenente all'unità immobiliare mappale 45, subalterno 1. Entrambe le costruzioni risultano avere struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi. Il complesso immobiliare è situato in località Franchini, frazione del comune di Altavilla Monferrato, distante circa 4,50 Km dal centro del paese. Altavilla Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 11,49 km² e conta 382 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Altavilla Monferrato è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.697 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 256 m s.l.m. e dista circa Km.24 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), a circa Km. 26 da Asti e km. 23 da Alessandria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 44, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 44, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nella Variante Strutturale del P.R.G.C. vigente nel Comune di Altavilla Monferrato in "Aree ed Edifici di Tipo B" regolamentato dall'art.29.2 delle Norme di Attuazione; Vincolo di P.R.G.C.: Area soggetta a vincolo idrogeologico"; Carta di Sintesi - Classificazione geologica: Classe II-1; Zonizzazione acustica: Classe III.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1

FG.12 MAPPALE 45 SUB.1: Trattasi di fabbricato residenziale indipendente ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra collegati tramite scala interna, più un piano seminterrato destinato a cantina avente accesso indipendente dal cortile del mappale 44. L'accesso all'unità pignorata avviene tramite porta d'ingresso posta direttamente sulla via pubblica comunale al numero civico 27. Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto unita a quella identificata al foglio 12, mappale 44, subalterno 1. L'edificio risulta avere struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 45, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 45, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nella Variante Strutturale del P.R.G.C. vigente nel Comune di Altavilla Monferrato in "Aree ed Edifici di Tipo B" regolamentato dall'art.29.2 delle Norme di Attuazione; Vincolo di P.R.G.C.: Area soggetta a vincolo idrogeologico"; Carta di Sintesi - Classificazione geologica: Classe II-1; Zonizzazione acustica: Classe III.

Prezzo base d'asta: € 63.861,76



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.861,76

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-S2-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 44, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 44, Qualità ENTE URBANO	Superficie	128,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in normale stato di manutenzione e conservazione ed è unita di fatto all'unità immobiliare censita al fg.12 mappale 45 sub.1. L'abitazione principale è così composta: al piano terreno: da ingresso, cucina, ripostiglio, camera, cortile esclusivo; al primo piano: da n. 2 camere e disimpegno; al piano secondo: da n.2 locali di sgombero; al piano interrato: da n.1 locale ad uso cantina ed infernot. Il piccolo fabbricato accessorio è così composto: al piano terreno: da servizio igienico e ripostiglio; al primo piano: da un locale ex fienile; L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idrico-sanitario. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esclusivamente nei locali abitativi, risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa ma attualmente privo di caldaia. L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in graniglia ed in parte in mattonelle di cotto verniciato, rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio doppio vetro con persiane in alluminio, porte interne in legno. L'intero edificio nel suo complesso si presenta con facciate intonacate e tetto di copertura a due falde con manto di copertura in coppi. Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in normale stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca di edificazione, con criteri di edilizia residenziale.		
Descrizione:	FG.12 MAPPALE 44 SUB.1: Trattasi di fabbricato residenziale indipendente composto da due corpi di fabbrica distinti e non adiacenti tra loro, dotati di cortile esclusivo. Il primo, principale, è destinato a civile abitazione ed è sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, collegati tra loro tramite scala interna ed esterna. Il secondo è un piccolo fabbricato accessorio al principale, disposto su due piani fuori terra, destinato a ripostiglio e servizio igienico al piano terra ed ex fienile al piano primo. Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto unita a quella identificata al foglio 12, mappale 45, subalterno 1; l'accesso alle stanze poste al secondo piano avviene infatti tramite il vano scala appartenente all'unità immobiliare mappale 45, subalterno 1. Entrambe le costruzioni risultano avere struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi. Il complesso immobiliare è situato in località Franchini, frazione del comune di Altavilla Monferrato, distante circa 4,50 Km dal centro del paese. Altavilla Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 11,49 km ² e conta 382 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Altavilla Monferrato è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.697 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 256 m s.l.m. e dista circa Km.24 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), a circa Km. 26 da Asti e km. 23 da Alessandria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In fase di sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Debitore Sig. **** Omissis **** e dalla madre.		



Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Altavilla Monferrato (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 45, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 45, Qualità ENTE URBANO	Superficie	82,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in normale stato di manutenzione e conservazione ed è unita di fatto all'unità immobiliare censita al fg.12 mappale 44 sub.1. L'abitazione principale è così composta: al piano terreno: da ingresso, n. 2 camere; al primo piano: da n. 1 camera, disimpegno e bagno; al piano interrato: da n.2 locale ad uso cantina. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idricosanitario. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esclusivamente nei locali abitativi, risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa ma attualmente privo di caldaia. L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in graniglia ed in parte in piastrelle, rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio doppio vetro con persiane in alluminio, porte interne in legno. L'intero edificio nel suo complesso si presenta con facciata intonacata (lato nord) ed prospiciente alla via pubblica con rivestimenti pietre/piastrelle, tetto di copertura a due falde con manto di copertura in coppi. Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in normale stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca di edificazione, con criteri di edilizia residenziale.		
Descrizione:	FG.12 MAPPALE 45 SUB.1: Trattasi di fabbricato residenziale indipendente ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra collegati tramite scala interna, più un piano seminterrato destinato a cantina avente accesso indipendente dal cortile del mappale 44. L'accesso all'unità pignorata avviene tramite porta d'ingresso posta direttamente sulla via pubblica comunale al numero civico 27. Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto unita a quella identificata al foglio 12, mappale 44, subalterno 1. L'edificio risulta avere struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In fase di sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Debitore Sig. **** Omissis **** e dalla madre.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.19 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-S2-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/03/2022
Reg. gen. 1549 - Reg. part. 169
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Rogante: NOTAIO CLAUDIO CARUSO DI MILANO
Data: 24/03/2022
N° repertorio: 30503
N° raccolta: 16500

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 28/07/2025
Reg. gen. 3863 - Reg. part. 3225
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MONFERRATO (AL) - VIA STEFANO GATTI N.27 - FRAZIONE FRANCHINI, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 29/03/2022
Reg. gen. 1549 - Reg. part. 169
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Rogante: NOTAIO CLAUDIO CARUSO DI MILANO
Data: 24/03/2022



N° repertorio: 30503

N° raccolta: 16500

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 28/07/2025

Reg. gen. 3863 - Reg. part. 3225

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

