
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 4°.....	8
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	24



Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 3	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	43
Lotto 3	45
Riserve e particolarità da segnalare	47
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 30.523,28	55



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.236,45	56
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 35.764,34	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	59
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°	59
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°	59



INCARICO

In data 20/10/2023, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1° (Coord. Geografiche: Latitudine 45° 9'34.61"N Longitudine 8°10'36.33"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 4°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GABIANO (AL) - VIA TORINO, 9, PIANO 1°

Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5.

La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocciolati, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia.

Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord-occidentale del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato,



sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli.

Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sul margine Ovest, per cui si deduce una limitata esposizione elio-climatica.

Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove è situato il soggiorno con angolo cottura. L'unica porta interna conduce al disimpegno che collega la sala da bagno e l'unica camera da letto. Un balcone di superficie triangolare, raggiungibile sia da bagno che dalla camera da letto, completa l'appartamento.

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.

L'accesso all'immobile oggetto di stima ha richiesto un doppio sopralluogo. Una prima visita, occorsa il 20/11/2023, presso il Condominio Piagera, in Gabiano (AL), Via Torino n. 9, ove risulta identificato l'appartamento da peritare, non è risultato proficuo in quanto non si è potuto accedere al bene, poiché il proprietario esecutato, tenutario delle chiavi dell'appartamento, non si è presentato all'incontro programmato. La visita ha comunque consentito alla scrivente di prendere contezza dei luoghi, nel dettaglio della situazione architettonica-urbanistica zonale, di incontrare titolari di agenzie immobiliari della zona, e di reperire un congruo bagaglio di informazioni sul condominio e sul sua evoluzione organizzativa.

Durante il secondo sopralluogo, avvenuto in data 20/12/2023, veniva consentito dal proprietario esecutato l'accesso all'immobile. La scrivente effettuava tutte le operazioni di rilievo fotografico-strumentale delle tipologie, della qualità, e dimensionale delle partizioni dell'immobile. Tutte le operazioni sono state condotte alla presenza del proprietario esecutato, sig.**** Omissis **** e del Custode Giudiziario, Avv. Giorgio Malinverni.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GABIANO (AL) - VIA TORINO, 9, PIANO 1°

Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5.

La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei noccioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia.

Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli.

Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sul margine Nord, per cui si deduce una limitata esposizione elio-climatica.

Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove attraverso uno stretto corridoio si raggiungono, in sequenza, la cucina/soggiorno, la sala da bagno e l'unica camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno di superficie trapezoidale, a contatto con la cucina, ed uno a pianta rettangolare, al servizio della camera da letto.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile oggetto di stima ha richiesto un doppio sopralluogo. Una prima visita, occorsa il 20/11/2023, presso il Condominio Piagera, in Gabiano (AL), Via Torino n. 9, ove risulta identificato l'appartamento da peritare, non è risultato proficuo in quanto non si è potuto accedere al bene, poiché il proprietario esecutato, tenutario delle chiavi dell'appartamento, non si è presentato all'incontro programmato. La visita ha comunque consentito alla scrivente di prendere contezza dei luoghi, nel dettaglio della situazione architettonica-urbanistica zonale, di incontrare titolari di agenzie immobiliari della zona, e di reperire un congruo bagaglio di informazioni sul condominio e sul sua evoluzione organizzativa.

Durante il secondo sopralluogo, avvenuto in data 20/12/2023, veniva consentito dal proprietario esecutato l'accesso all'immobile. La scrivente effettuava tutte le operazioni di rilievo fotografico-strumentale delle tipologie, della qualità, e dimensionale delle partizioni dell'immobile. Tutte le operazioni sono state condotte alla presenza del proprietario esecutato, sig.**** Omissis **** e del Custode Giudiziario, Avv. Giorgio Malinverni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GABIANO (AL) - VIA TORINO, 9, PIANO 4°

Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5.

La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben



urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia.

Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord-occidentale del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli.

Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sui margini principalmente Ovest e subordinatamente Nord, per cui si deduce una sufficiente esposizione elio-climatica.

Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove è situato il soggiorno/cucina. L'unica porta interna conduce al disimpegno che collega la sala da bagno e l'unica camera da letto, a sua volta fornita di ripostiglio. L'appartamento è dotato di due balconi, entrambi di superficie rettangolare, il primo raggiungibile dalla zona giorno, ed il secondo fruibile dalla camera da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile oggetto di stima ha richiesto un doppio sopralluogo. Una prima visita, occorsa il 20/11/2023, presso il Condominio Piagera, in Gabiano (AL), Via Torino n. 9, ove risulta identificato l'appartamento da peritare, non è risultato proficuo in quanto non si è potuto accedere al bene, poiché il



proprietario esecutato, tenentario delle chiavi dell'appartamento, non si è presentato all'incontro programmato. La visita ha comunque consentito alla scrivente di prendere contezza dei luoghi, nel dettaglio della situazione architettonica-urbanistica zonale, di incontrare titolari di agenzie immobiliari della zona, e di reperire un congruo bagaglio di informazioni sul condominio e sul sua evoluzione organizzativa.

Durante il secondo sopralluogo, avvenuto in data 20/12/2023, veniva consentito dal proprietario esecutato l'accesso all'immobile. La scrivente effettuava tutte le operazioni di rilievo fotografico-strumentale delle tipologie, della qualità, e dimensionale delle partizioni dell'immobile. Tutte le operazioni sono state condotte alla presenza del proprietario esecutato, sig.**** Omissis **** e del Custode Giudiziario, Avv. Giorgio Malinverni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto visti gli atti reperiti presso il Comune di **** Omissis ****, Ufficio Stato Civile, e acquisito l'Estratto per riassunto dal registro atti matrimonio evince che il signor **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio nel suddetto Comune in data **** Omissis **** si sono separati.

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 4 parte II serie C anno 2020 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 5 parte II serie C anno 2020 sono stati cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.



CONFINI

Il lotto sito nel Comune Censuario di Gabiano - AL - (D835), al Catasto Fabbricati, costituito dal subalterno 45 del mappale 69 del foglio 4, insistente sul mappale al Catasto Terreni foglio 4 particella 69 (ente urbano) di 2380 mq, così confina:

- a Nord con C.T. - particella 4 del foglio 4; terreno in proprietà a **** Omissis ****;
- ad Est con C.F. - particella 86 del foglio 4 - immobili residenziali, magazzini, negozi, in proprietà a **** Omissis ****. Non del tutto chiara risultano le rispettive quote di proprietà;
- a Sud Strada Provinciale 1 della Provincia di Alessandria, in toponomastica comunale: via Torino;
- ad Ovest con C.F. - particella 5 del foglio 4 - immobili residenziali, tettoie, negozi, in proprietà a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	22,22 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,00 m	1°
Disimpegno	4,25 mq	4,74 mq	1	4,74 mq	3,00 m	1°
Bagno	6,40 mq	7,72 mq	1	7,72 mq	3,00 m	1°
Camera	13,26 mq	15,90 mq	1	15,90 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	5,27 mq	5,27 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				55,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale. Le parti comuni condominiali afferenti al bene pignorato sono esclusivamente quelle definite dalla legge: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e le strutture, i tetti e i lastrici solari, le scale, gli androni ed i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili e

tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Trattandosi di parti indispensabili alla fruizione dell'appartamento la scrivente ritiene di non computarle separatamente al fine della stima ma integrandole nella superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2



		Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,52 Piano 1, via Torino n. 9
Dal 01/01/1992 al 25/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1, via Torino n.9
Dal 25/07/2002 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,14 Piano 1, via Torino n. 9
Dal 04/12/2003 al 09/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1, Frazione Piagera via Torino n.9
Dal 04/12/2014 al 19/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1, via Torino n 9
Dal 19/01/2018 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 45 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56 (escluse aree scoperte 54) mq Rendita € 334,41 Piano 1, via Torino n. 9
Dal 10/01/2022 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 45 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1, via Torino n. 9

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	69	45		A2	3	3,5 vani	56 (escluse aree scoperte)	334,41 €	1, via Torino n. 9		



								54) mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di **** Omissis **** il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che: il sig. **** Omissis ****, costituisce famiglia individuale, e risiede nel Comune di Gabiano (AL) **** Omissis ****.

Inoltre al comune di Piea (AT) è stato richiesto l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio sempre dell'esecutato **** Omissis ****, dal quale risulta che: il sig. **** Omissis ****, risulta unito in matrimonio, dal **** Omissis ****, con **** Omissis ****. Inoltre si riportano le due annotazioni marginali presenti nell'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio:

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Piea in data **** Omissis ****, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n 1 parte II serie C anno 2020, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n 2 parte II serie C anno 2020, i coniugi **** Omissis **** di cui al matrimonio controscritto si sono separati. Piea li 25 febbraio 2020

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di **** Omissis ****, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n 4 parte II serie C anno 2020, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n 5 parte II serie C anno 2020, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto. Piea li 27 ottobre 2020

PATTI

Risulta degno di segnalazione il fatto che presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato risulta trascritto un contratto preliminare di compravendita in data 05.08.2020 (RG 2940 – RP 2377) conseguente a scrittura privata

autenticata (notaio Reviglio dott. Paolo, corrente in Torino) del 28.7.2020, con cui la signora **** Omissis ****, prometteva la vendita del lotto in oggetto di stima, ed altri beni, alla signora, **** Omissis ****, che contestualmente ne prometteva l'acquisto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, non risulta immediatamente fruibile, in quanto sono da prevedersi opere di sistemazione impiantistica, sia per ciò che attiene all'impianto elettrico ma soprattutto per quanto riguarda l'impianto di distribuzione dell'acqua calda di riscaldamento, oltre al ricondizionamento e verniciatura dei serramenti e degli elementi oscuranti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato, seppur obsoleto. In sede di sopralluogo si è potuto constatare come la copertura presenti tracce di deperimento seppure non si sono rilevate tracce di infiltrazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo,



sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto, e valutando lo stato finito e fruibile:

- strutturale: buono
- copertura: sufficiente
- finiture edili: discrete
- serramenti: insufficiente
- impiantistico: insufficiente
- energetico: gravemente insufficiente

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto di perizia riveste la forma condominiale, nel dettaglio "Condominio Piagera", sottoposto ad obbligo di nomina di amministratore. Non sono state rilevate forme dedicate di individuazione delle parti comuni per cui si è fatto riferimento a quanto specificato dalle leggi vigenti. La scrivente ha contattato l'amministratore condominiale, nella persona del geom. **** Omissis ****, al fine di avere contezza dell'incidenza condominiale dell'appartamento in esame. Innanzi tutto l'immobile è riconosciuto come Unità A14 (ex interno catastale) Appartamento Pr, e la ripartizione millesimale che gli compete è di 24,61/1000, che diventano 30,97/1000 in esclusivo riferimento alle parti comuni, e di 40/1000 in riferimento al consumo dell'acqua comune.

La scrivente ha potuto esaminare i bilanci consuntivi afferenti l'immobile degli esercizi 2021, 2022, e 2023 di cui si riportano i riepiloghi:

Riepilogo esercizio ordinario 2021, proprietà e conduzione Laio Natalina - arrotondamento: - 301,18 €

Riepilogo esercizio ordinario 2022, proprietà e conduzione Laio Natalina (9/365) - arrotondamento: - 5,65 €

Riepilogo esercizio ordinario 2022, proprietà e conduzione Matta Fabrizio (356/365) - arrotondamento: - 223,84 €

Riepilogo esercizio ordinario 2023, proprietà e conduzione Matta Fabrizio - arrotondamento: - 248,10 €

Restano a debito per i tre anni di esercizio esaminati: - 778,77 €

Questa ricerca ha solo intenzione di segnalazione de trend debitorio nei confronti del "Condominio Piagera", in quanto non è data a sapersi l'eventuale data di trasferimento del bene, poiché da giurisprudenza, chi acquista un bene, anche all'asta, in condominio, è tenuto al pagamento delle spese per i servizi comuni effettivamente sostenute nel corso dell'anno in cui è stato emesso il decreto di trasferimento e dell'anno precedente. Questo vuol dire che chi ha acquistato anche all'asta un appartamento in condominio è tenuto per legge al pagamento delle spese per i servizi comuni effettivamente sostenute nel corso dell'anno in cui è stato emesso il decreto di trasferimento e dell'anno precedente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale consistente in un appartamento, che è parte integrante del Condominio Piagera, palazzo a quattro piani fuori terra, è stato realizzato negli anni settanta del secolo scorso. Le fondazioni, non sono state indagate nel dettaglio, ma per esperienza maturata dalla scrivente nell'analisi di situazioni analoghe si tratta di cordoli e plinti in calcestruzzo armato impostate direttamente nel substrato ghiaioso in posto di natura alluvionale tipico del Fiume Po. Le elevazioni portanti sono in pilastri in calcestruzzo armato intrecciati con le orditure orizzontali costituite da travi e cordoli sempre in c.a.. Le murature perimetrali sono in doppio strato di laterizio, internamente intonacate e tinteggiate, mentre esternamente sono in paramano.



Nell'appartamento in questione le murature di separazione dei vari locali sono in mattoni forati, intonacate su entrambi i lati e tinteggiate. I solai sono realizzati in latero-cemento intonacati all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure, umidità e/o cedimenti. La copertura è costituita da solaio in latero-cemento, a più falde, con manto di finitura in guaina bituminosa, in mediocre stato manutentivo. La scala di collegamento, comune a tutti i piani dell'edificio, è realizzata in calcestruzzo armato con rivestimenti in marmo, ringhiere in legno verniciato di semplice fattura ed in discreto stato manutentivo. I rivestimenti murari interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle rettangolari in gres di colore marrone, in analogia tipologica di quelle del pavimento. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 3 m. I serramenti esterni sono in legno sia ad una e due ante, in legno di dimensioni minime e dotati di vetro semplice, in mediocre stato conservativo; gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in legno alloggiare all'interno di cassonetti senza alcuna coibentazione. Il portoncino di ingresso è in legno tamburato senza alcuna blindatura. Le porte interne sono tutte in legno, a battente, pressoché tutte in legno tamburato. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia. I frutti tipologicamente risultano uniformi. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni in lamiera di acciaio, in pessimo stato di conservazione. La caldaia alimentata a gas serve anche l'impianto di acqua calda sanitaria; risulta di recente sostituzione e reca i gas combusti nella canna fumaria dedicata. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non sono state riscontrate certificazioni, e non è stato possibile verificarne il funzionamento. I pavimenti sono, in gres simil cotto nella zona giorno e nel disimpegno, in legno nella camera da letto. Il balcone è rivestito in tessere in gres rettangolari di colore rosso, e protetto da ringhiera metallica a disegno semplice. Il bagno risulta arredato da lavabo, wc, bidet, lavatrice e vasca da bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****. In sede di sopralluogo il sig. **** Omissis **** dichiara di risiedere presso l'immobile in oggetto di perizia. I locali risultano occupati da mobili e suppellettili. Nelle ultime annualità l'immobile risulta essere stato in proprietà ed in conduzione allo stesso esecutato.

Il debitore risulta, dall'Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio reperito presso il Comune di **** Omissis ****, che in data 27/10/2020 sono cessati gli effetti civili del matrimonio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2002 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale: Vercellotti dott. Luigi	25/07/2002	65322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - S.P.I. di Casale	16/08/2002	4573	3510



		Monferrato			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2022 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Successione Testamentaria di ##Laio Natalina##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale: Romano dott. Umberto - sede di Chivasso (TO)	16/04/2022	65088	23304
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	16/07/2022	3644	2930
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Torino	11/07/2022	278094	88888/22

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota 1 - diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni siti in Comune di Gabiano (AL) al foglio 4, particella 69 subalterni 11 e 18. La trascrizione veniva effettuata dal sig. **** Omissis ****. A seguito di divisione del 18/01/2018 Pratica n. AL0005990 in atti dal 19/01/2018 (n. 597.1/2018) la continuità analizzata riguarda il solo bene individuato al C.F. del Comune di Gabiano (D835) (AL) al foglio 4, particella 69 subalterno 11; oggi foglio 4, particella 69 subalterno 45.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2020



Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il preliminare di compravendita contempla i beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gabiano (AL) al foglio 4 particella 69, subalterni 44 (ex 11) e 45 (ex 11).

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 25/09/2023

Reg. gen. 4785 - Reg. part. 3945

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'Atto Esecutivo Cautelare - 726 Verbale di Pignoramento Immobili alla Sezione B elenca, in Comune D835 Gabiano (AL), i seguenti immobili al Catasto Fabbricati: (1) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 44 - A2 Abitazione di tipo civile; (2) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 45 - A2 Abitazione di tipo civile ; (3) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 18 - A2 Abitazione di tipo civile.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale - VARIANTE PARZIALE N° 6 SUL PIANO VIGENTE di Gabiano (AL), alla Tavola 3e Frazione Piagera - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, alla scala 1:2000, redatto in data luglio 2018, dall'architetto Simona Illario, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree ed edifici di tipo B2", individuate all'Art. 10 delle NTA. Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:

.....omissis b — Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità.

Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue:

..... omissis

2-Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e la demolizione con ricostruzione e ampliamenti nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà comunque superare i 75.00 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento complessivo, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq. Sono comunque sempre consentiti ampliamenti fino a mq 30,00 anche in deroga all'indice di cubatura. L'altezza misurata alla gronda, se superiore a quelle preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti nè comunque mt. 7.50, la realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle condizioni stabilite per le aree di tipo B1.

In tutte le aree di tipo B, per le sole attività ricettive e di ristorazione ad oggi operanti, è ammesso il recupero con chiusura e conseguente aumento di volume di tutte le strutture aperte collegate all'attività, in deroga agli indici di zona, a condizione che non venga modificato il perimetro esterno dei fabbricati. In tali casi l'edificazione dovrà avvenire in conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 delle presenti N.d.A., tenendo conto delle tipologie dei fabbricati su cui si interviene. Limitatamente alle aree di tipo B1 e B2 è consentito il mantenimento delle attività produttive agricole a condizione che non vengano insediati o vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigieniche e insalubri. Le stesse attività possono aumentare le relative superfici nette di pavimento in conformità alle singole zone di appartenenza, fatta salva la verifica degli indici di cubatura.

Nelle aree di tipo "B2", poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 183/89, art. 17, comma 6ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14, punto n)



delle presenti N.d.A..

Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori con moderate limitazioni urbanistiche. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe II si riferisce a "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità".

L'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come

"Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 20/12/2023 l'esperto Stimatore sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gabiano (AL) al fine di visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno riguardato il complesso immobiliare dove risulta inserito il lotto in oggetto di esecuzione immobiliare, facendo riferimento a tutti i proprietari dei beni dalla data della loro costruzione. Con il supporto continuo del tecnico comunale geom. **** Omissis **** la scrivente ha potuto consultare ed estrarre fotografie della documentazione strutturata. Tutte le pratiche edilizie analizzate risultano intestate al sig. **** Omissis ****

Nel dettaglio i titoli verificati a riguardo del lotto in oggetto di stima sono di seguito elencate.

Licenza Edilizia N. 21 - Comune di Gabiano - Provincia di Alessandria, per "Costruzione n. 8 laboratori artigianali con annessi locali di abitazione", rilasciata dal Sindaco di Gabiano in data 04/09/1975, con unica condizione che sia sottoscritta la convenzione comunale di impegno per le opere di urbanizzazione primaria (fognature), e che vengano aerati direttamente i bagni e gli antibagni dei negozi. Domanda presentata dal sig. **** Omissis ****. La tavola grafica allegata redatta dall'architetto **** Omissis **** domiciliato in via della Consolata 6 a Torino, reca le date del 13/03/1974 ed il successivo aggiornamento del 29/04/1975. Sulla medesima tavola, 4/74, è riportata la data della seduta in cui il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia: 28/05/1975. E' ben definita la presenza di un piano sottotetto con altezza media indicata di 260 cm. L'inizio lavori avveniva in data 03/09/1976, giusta Denuncia di Inizio lavori del 27/09/1976, prot. 1935 del Comune di Gabiano. Un secondo aggiornamento in variante reca la data del 10/03/1978, sempre presentato dall'arch. **** Omissis ****. Anche in questo caso è registrata la data di esame della Commissione Edilizia sottoscritta dai partecipanti: 03/07/1978; questi risultano gli ultimi elaborati tecnico-grafici afferenti i beni in oggetto di perizia. In data 23/09/1979 al n. 1809 del protocollo del Comune di Gabiano veniva depositata la Denuncia di ultimazione lavori coincidente con il giorno 01/09/1979. In data 25/05/1981 veniva rilasciato dal Sindaco del Comune di Gabiano il Certificato di Abitabilità, per un totale di 76 vani abitabili. Nel medesimo certificato si menzionano Il Verbale di Ispezione Tecnico-Sanitaria condotta in data 11/12/1979, ed il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Alessandria in data 11/12/1979. Il titolo edilizio riguarda direttamente il lotto in oggetto di perizia.

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 7/1984 - Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria, Comprensorio di Casale M.to, rilasciata dal Sindaco di Gabiano in data 30/03/1984,



giusta domanda presentata dal sig. **** Omissis **** il 09/03/1984 (prot. n. 982), per "Formazione di n.3 depositi e colorazione in rosso dei muri da eseguire per n. 3 cantine e in giallo per le parti da demolire". La pratica risulta corredata da elaborati grafici redatti dall'architetto **** Omissis **** domiciliato in via della Consolata 6 a Torino. L'inizio lavori avveniva in data 16/05/1984, giusta Denuncia di Inizio lavori del 04/06/1984, prot. 2089 del Comune di Gabiano. Il titolo edilizio riguarda nel complesso le aree comuni del compendio commerciale-artigianale in cui è inserito il lotto in oggetto di perizia. Nelle tavole grafiche sono rappresentati dettagliatamente tutti i piani del complesso immobiliare.

Da una attenta analisi presso il sito dell'Agenzia delle Entrate risulta strutturata dal 18/01/2018 Divisione - Pratica n. AL0005990 in atti dal 19/01/2018 - (Divisione (n. 597.1/2018). A corredo della pratica risulta depositata la Planimetria di u.i.u. in Comune di Gabiano, via Torino, civ. 9. Immobile identificato al Foglio 4, particella 69, subalterno 45. La pratica risulta compilata dall'ingegnere **** Omissis ****. Nel dettaglio il bene in oggetto di esecuzione immobiliare deriva dalla divisione della particella 69, subalterno 11 del Foglio 4, in due appartamenti di superfici ridotte costituenti i subalterni 44 e 45 sempre appartenenti alla particella 69 del Foglio 4; entrambi in oggetto di esecuzione immobiliare.

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 planimetrie catastali afferenti i due appartamenti di cui sopra disegnano conformemente la situazione in sito, fatte salve piccole difformità dimensionali compatibili con le tolleranze architettoniche. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, seppure planimetricamente ci sia un sommario riscontro, risulta ancora segnato il vano di comunicazione tra le due Unità residenziali e quelle che potrebbero sembrare due finestre di collegamento. Al fine di regolarizzare la situazione attuale, verificati i parametri aeroilluminanti degli ambienti, stante il fatto che il carico urbanistico non aumenta, la scrivente ritiene che sia necessario separare definitivamente le due realtà edilizie, intervenendo graficamente per chiudere le finestre interne e la porta di congiunzione tra i due appartamenti e sempre rappresentando una porta di separazione tra il soggiorno ed il disimpegno/antibagno, dell'appartamento identificato con il sub 45. Inoltre devono essere perfezionate le destinazioni dei locali. Queste integrazioni descrivono la situazione esistente e conformemente già segnalate nelle planimetrie catastali.

Al fine di regolarizzare quanto descritto occorre inoltrare al Comune di Gabiano un Permesso di Costruire in Sanatoria; le spese comprensive di sanzione, competenze tecnico-professionali e valori bollati, possono essere stimate in 2.600,00 €. La scrivente ritiene che l'intervento progettuale debba essere congiunto e ne assegna quota parte del 50% in qualità di deprezzamento per ogni singolo lotto.

Seppure risulti strutturata l'agibilità dell'appartamento originario (Fig. 4 mpp. 69 sub 11) non è mai stata fatta richiesta dell'agibilità delle due unità residenziali derivate, Fig 4 mapp. 69 subb 44 e 45; la seconda costituisce il lotto in perizia. Si rammenta che le due unità immobiliari risultano già da tempo contemplate a livello di condominio, come ampiamente verificato dai millesimi condominiali di appartenenza.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal punto di vista dell'utilizzo condominiale, nell'androne al piano terra, risulta esposto il "Regolamento generale per gli inquilini", fondamentalmente consistente in un generico regolamento condominiale (stampato Vagnino - cod. 100627). Le spese condominiali risultano dettagliate alla voce Parti Comuni; non è stato possibile reperire dati relativi all'anno in corso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto visti gli atti reperiti presso il Comune di **** Omissis ****, Ufficio Stato Civile, e acquisito l'Estratto per riassunto dal registro atti matrimonio evince che il signor **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio nel suddetto Comune in data **** Omissis **** si sono separati.

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 4 parte II serie C anno 2020 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 5 parte II serie C anno 2020 sono stati cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

CONFINI



Il lotto sito nel Comune Censuario di Gabiano - AL - (D835), al Catasto Fabbricati, costituito dal subalterno 44 del mappale 69 del foglio 4, insistente sul mappale al Catasto Terreni foglio 4 particella 69 (ente urbano) di 2380 mq, così confina:

- a Nord con C.T. - particella 4 del foglio 4; terreno in proprietà a **** Omissis ****;
- ad Est con C.F. - particella 86 del foglio 4 - immobili residenziali, magazzini, negozi, in proprietà a **** Omissis ****. Non del tutto chiara risultano le rispettive quote di proprietà;
- a Sud Strada Provinciale 1 della Provincia di Alessandria, in toponomastica comunale: via Torino;
- ad Ovest con C.F. - particella 5 del foglio 4 - immobili residenziali, tettoie, negozi, in proprietà a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina/Soggiorno	17,76 mq	20,29 mq	1	20,29 mq	3,00 m	1°
Disimpegno	11,24 mq	12,81 mq	1	12,81 mq	3,00 m	1°
Bagno	6,09 mq	7,59 mq	1	7,59 mq	3,00 m	1°
Camera	13,07 mq	16,17 mq	1	16,17 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto 1	6,69 mq	6,69 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto 2	4,74 mq	4,74 mq	0,25	1,19 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				59,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale. Le parti comuni condominiali afferenti al bene pignorato sono esclusivamente quelle definite dalla legge: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e le strutture, i tetti e i lastrici solari, le scale, gli androni ed i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili e tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Trattandosi di parti indispensabili alla fruizione dell'appartamento la scrivente ritiene di non computarle separatamente al fine della stima ma integrandole nella superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani



		Rendita € 0,52 Piano 1, via Torino n. 9
Dal 01/01/1992 al 25/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1, via Torino n.9
Dal 25/07/2002 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,14 Piano 1, via Torino n. 9
Dal 04/12/2003 al 09/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1, Frazione Piagera via Torino n.9
Dal 04/12/2014 al 19/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1, via Torino n 9
Dal 19/01/2018 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 44 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 64 (totale escluse aree scoperte 61) mq Rendita € 382,18 Piano 1, via Torino n. 9
Dal 10/01/2022 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 44 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 382,18 Piano 1, via Torino n. 9

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	69	44		A2	3	4,0 vani	64 (totale escluse aree scoperte	382,18 €	1, via Torino n. 9		



								61) mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di **** Omissis **** il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che: il sig. **** Omissis ****, costituisce famiglia individuale, e risiede nel Comune di Gabiano (AL) **** Omissis ****.

Inoltre al comune di Piea (AT) è stato richiesto l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio sempre dell'esecutato **** Omissis ****, dal quale risulta che: il sig. **** Omissis ****, risulta unito in matrimonio, dal 03/07/1999, con **** Omissis ****. Inoltre si riportano le due annotazioni marginali presenti nell'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio:

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Piea in data 22/01/2020, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n 1 parte II serie C anno 2020, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n 2 parte II serie C anno 2020, i coniugi **** Omissis **** di cui al matrimonio controscritto si sono separati. Piea li 25 febbraio 2020

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Piea in data 26/09/2020, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n 4 parte II serie C anno 2020, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n 5 parte II serie C anno 2020, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto. Piea li 27 ottobre 2020

PATTI

Risulta degno di segnalazione il fatto che presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato risulta trascritto un contratto preliminare di compravendita in data 05.08.2020 (RG 2940 – RP 2377) conseguente a scrittura privata

autenticata (notaio Reviglio dott. Paolo, corrente in Torino) del 28.7.2020, con cui la signora **** Omissis ****, prometteva la vendita del lotto in oggetto di stima, ed altri beni, alla signora, **** Omissis ****, che contestualmente ne prometteva l'acquisto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, non risulta immediatamente fruibile, in quanto sono da prevedersi opere di sistemazione impiantistica, sia per ciò che attiene all'impianto elettrico ma soprattutto per quanto riguarda l'impianto di distribuzione dell'acqua calda di riscaldamento, oltre al ricondizionamento e verniciatura dei serramenti e degli elementi oscuranti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato, seppur obsoleto. In sede di sopralluogo si è potuto constatare come la copertura presenti tracce di deperimento seppure non si sono rilevate tracce di infiltrazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo,



sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto, e valutando lo stato finito e fruibile:

- strutturale: buono
- copertura: sufficiente
- finiture edili: discrete
- serramenti: insufficiente
- impiantistico: insufficiente
- energetico: gravemente insufficiente

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto di perizia riveste la forma condominiale, nel dettaglio "Condominio Piagera", sottoposto ad obbligo di nomina di amministratore. Non sono state rilevate forme dedicate di individuazione delle parti comuni per cui si è fatto riferimento a quanto specificato dalle leggi vigenti. La scrivente ha contattato l'amministratore condominiale, nella persona del geom. **** Omissis ****, al fine di avere contezza dell'incidenza condominiale dell'appartamento in esame. Innanzi tutto l'immobile è riconosciuto come Unità A13 (ex interno catastale) Appartamento Pr, e la ripartizione millesimale che gli compete è di 31,19/1000, che diventano 39,26/1000 in esclusivo riferimento alle parti comuni, e di 40/1000 in riferimento al consumo dell'acqua comune.

La scrivente ha potuto esaminare i bilanci consuntivi afferenti l'immobile degli esercizi 2021, 2022, e 2023 di si riportano i riepiloghi:

Riepilogo esercizio ordinario 2021, proprietà e conduzione Laio Natalina - arrotondamento: - 366,23 €

Riepilogo esercizio ordinario 2022, proprietà e conduzione Laio Natalina (9/365) - arrotondamento: - 7,01 €

Riepilogo esercizio ordinario 2022, proprietà e conduzione Matta Fabrizio (356/365) - arrotondamento: - 277,44 €

Riepilogo esercizio ordinario 2023, proprietà e conduzione Matta Fabrizio - arrotondamento: - 304,25 €

Restano a debito per i tre anni di esercizio esaminati: - 954,93 €

Questo vuol dire che chi ha acquistato anche all'asta un appartamento in condominio è tenuto per legge al pagamento delle spese per i servizi comuni effettivamente sostenute nel corso dell'anno in cui è stato emesso il decreto di trasferimento e dell'anno precedente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale consistente in un appartamento, che è parte integrante del Condominio Piagera, palazzo a quattro piani fuori terra, è stato realizzato negli anni settanta del secolo scorso. Le fondazioni, non sono state indagate nel dettaglio, ma per esperienza maturata dalla scrivente nell'analisi di situazioni analoghe si tratta di cordoli e plinti in calcestruzzo armato impostate direttamente nel substrato ghiaioso in posto di natura alluvionale tipico del Fiume Po. Le elevazioni portanti sono in pilastri in calcestruzzo armato intrecciati con le orditure orizzontali costituite da travi e cordoli sempre in c.a.. Le murature perimetrali sono in doppio strato di laterizio, internamente intonacate e tinteggiate, mentre esternamente sono in paramano. Nell'appartamento in questione le murature di separazione dei vari locali sono in mattoni forati, intonacate su entrambi i lati e tinteggiate. I solai sono realizzati in latero-cemento intonacati all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure, umidità e/o cedimenti. La copertura è costituita da solaio in latero-cemento, a più falde, con manto di finitura in guaina bituminosa, in mediocre stato manutentivo. La scala



di collegamento, comune a tutti i piani dell'edificio, è realizzata in calcestruzzo armato con rivestimenti in marmo, ringhiere in legno verniciato di semplice fattura ed in discreto stato manutentivo. I rivestimenti murari interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle rettangolari in gres di colore chiaro, e quelle dell'angolo cottura sempre in piastrelle di gres di colore marrone. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 3 m. I serramenti esterni sono in legno sia ad una e due ante, in legno di dimensioni minime e dotati di vetro semplice, in mediocre stato conservativo; gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in legno alloggiate all'interno di cassonetti senza alcuna coibentazione. Il portoncino di ingresso è in legno tamburato senza alcuna blindatura. Le porte interne sono tutte in legno, a battente, pressoché tutte in legno tamburato. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia. I frutti tipologicamente risultano uniformi. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni in lamiera di acciaio, in pessimo stato di conservazione. La caldaia alimentata a gas serve anche l'impianto di acqua calda sanitaria; è in pessimo stato manutentivo. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non sono state riscontrate certificazioni, e non è stato possibile verificarne il funzionamento. I pavimenti sono, in gres simil cotto nella zona giorno, nel disimpegno, e nel bagno, in legno nella camera da letto. I balconi sono rivestiti in tessere in gres rettangolari di colore rosso, e protetti da ringhiera metallica a disegno semplice. Il bagno risulta arredato da lavabo, wc, bidet, e vasca da bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero, interessato da lavori di manutenzione, quali tinteggiatura dei soffitti e delle pareti. Nelle ultime tre annualità l'immobile risulta essere stato in proprietà ed in conduzione allo stesso esecutato.

Il debitore risulta, dall'Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio reperito presso il Comune di **** Omissis ****, che in data 27/10/2020 sono cessati gli effetti civili del matrimonio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2002 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale: Vercellotti dott. Luigi	25/07/2002	65322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - S.P.I. di Casale Moferrato	16/08/2002	4573	3510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/01/2022 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Successione Testamentaria di ##Laio Natalina##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale: Romano dott. Umberto - sede di Chivasso (TO)	16/04/2022	65088	23304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	16/07/2022	3644	2930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Torino	11/07/2022	278094	88888/22		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota 1 - diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni siti in Comune di Gabiano (AL) al foglio 4, particella 69 subalterni 11 e 18. La trascrizione veniva effettuata dal sig. **** Omissis ****. A seguito di divisione del 18/01/2018 Pratica n. AL0005990 in atti dal 19/01/2018 (n. 597.1/2018) la continuità analizzata riguarda il solo bene individuato al C.F. del Comune di Gabiano (D835) (AL) al foglio 4, particella 69 subalterno 11; oggi foglio 4, particella 69 subalterno 44.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2020
Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2377
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Il preliminare di compravendita contempla i beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gabiano (AL) al foglio 4 particella 69, subalterni 44 (ex 11) e 45 (ex 11).

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 25/09/2023

Reg. gen. 4785 - Reg. part. 3945

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'Atto Esecutivo Cautelare - 726 Verbale di Pignoramento Immobili alla Sezione B elenca, in Comune D835 Gabiano (AL), i seguenti immobili al Catasto Fabbricati: (1) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 44 - A2 Abitazione di tipo civile; (2) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 45 - A2 Abitazione di tipo civile ; (3) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 18 - A2 Abitazione di tipo civile.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale - VARIANTE PARZIALE N° 6 SUL PIANO VIGENTE di Gabiano (AL), alla Tavola 3e Frazione Piagera - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, alla scala 1:2000, redatto in data luglio 2018, dall'architetto Simona Illario, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree ed edifici di tipo B2", individuate all'Art. 10 delle NTA. Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:

.....omissis b — Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità.

Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue:

..... omissis

2-Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e la demolizione con ricostruzione e ampliamenti nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà comunque superare i 75.00 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento complessivo, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq. Sono comunque sempre consentiti ampliamenti fino a mq 30,00 anche in deroga all'indice di cubatura. L'altezza misurata alla gronda, se superiore a quelle preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti nè comunque mt. 7.50, la realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle condizioni stabilite per le aree di tipo B1.

In tutte le aree di tipo B, per le sole attività ricettive e di ristorazione ad oggi operanti, è ammesso il recupero con chiusura e conseguente aumento di volume di tutte le strutture aperte collegate all'attività, in deroga agli indici di zona, a condizione che non venga modificato il perimetro esterno dei fabbricati. In tali casi l'edificazione dovrà avvenire in conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 delle presenti N.d.A., tenendo conto delle tipologie dei fabbricati su cui si interviene. Limitatamente alle aree di tipo B1 e B2 è consentito il mantenimento delle attività produttive agricole a condizione che non vengano insediati o vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigigieniche e insalubri. Le stesse attività possono aumentare le relative superfici nette di pavimento in conformità alle singole zone di appartenenza, fatta salva la verifica degli indici di cubatura.

Nelle aree di tipo "B2", poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 183/89, art. 17, comma 6ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14, punto n) delle presenti N.d.A..

Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori con moderate limitazioni urbanistiche. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la



Classe II si riferisce a "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità".

L'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come

"Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 20/12/2023 l'esperto Stimatore sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gabiano (AL) al fine di visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno riguardato il complesso immobiliare dove risulta inserito il lotto in oggetto di esecuzione immobiliare, facendo riferimento a tutti i proprietari dei beni dalla data della loro costruzione. Con il supporto continuo del tecnico comunale geom. **** Omissis **** la scrivente ha potuto consultare ed estrarre fotografie della documentazione strutturata. Tutte le pratiche edilizie analizzate risultano intestate al sig. **** Omissis ****

Nel dettaglio i titoli verificati a riguardo del lotto in oggetto di stima sono di seguito elencate.

Licenza Edilizia N. 21 - Comune di Gabiano - Provincia di Alessandria, per "Costruzione n. 8 laboratori artigianali con annessi locali di abitazione", rilasciata dal Sindaco di Gabiano in data 04/09/1975, con unica condizione che sia sottoscritta la convenzione comunale di impegno per le opere di urbanizzazione primaria (fognature), e che vengano aerati direttamente i bagni e gli antibagni dei negozi. Domanda presentata dal sig. **** Omissis ****. La tavola grafica allegata redatta dall'architetto **** Omissis **** domiciliato in via della Consolata 6 a Torino, reca le date del 13/03/1974 ed il successivo aggiornamento del 29/04/1975. Sulla medesima tavola, 4/74, è riportata la data della seduta in cui il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia: 28/05/1975. E' ben definita la presenza di un piano sottotetto con altezza media indicata di 260 cm. L'inizio lavori avveniva in data 03/09/1976, giusta Denuncia di Inizio lavori del 27/09/1976, prot. 1935 del Comune di Gabiano. Un secondo aggiornamento in variante reca la data del 10/03/1978, sempre presentato dall'arch. **** Omissis ****. Anche in questo caso è registrata la data di esame della Commissione Edilizia sottoscritta dai partecipanti: 03/07/1978; questi risultano gli ultimi elaborati tecnico-grafici afferenti i beni in oggetto di perizia. In data 23/09/1979 al n. 1809 del protocollo del Comune di Gabiano veniva depositata la Denuncia di ultimazione lavori coincidente con il giorno 01/09/1979. In data 25/05/1981 veniva rilasciato dal Sindaco del Comune di Gabiano il Certificato di Abitabilità, per un totale di 76 vani abitabili. Nel medesimo certificato si menzionano Il Verbale di Ispezione Tecnico-Sanitaria condotta in data 11/12/1979, ed il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Alessandria in data 11/12/1979. Il titolo edilizio riguarda direttamente il lotto in oggetto di perizia.

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 7/1984 - Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria, Comprensorio di Casale M.to, rilasciata dal Sindaco di Gabiano in data 30/03/1984, giusta domanda presentata dal sig. **** Omissis **** il 09/03/1984 (prot. n. 982), per "Formazione di n.3 depositi e colorazione in rosso dei muri da eseguire per n. 3 cantine e in giallo per le parti da demolire". La pratica risulta corredata da elaborati grafici redatti dall'architetto **** Omissis **** domiciliato in via della Consolata 6 a Torino. L'inizio lavori avveniva in data 16/05/1984, giusta Denuncia di Inizio lavori del 04/06/1984, prot. 2089 del Comune di Gabiano. Il titolo edilizio riguarda nel complesso le aree comuni del



compendio commerciale-artigianale in cui è inserito il lotto in oggetto di perizia. Nelle tavole grafiche sono rappresentati dettagliatamente tutti i piani del complesso immobiliare.

Da una attenta analisi presso il sito dell'Agenzia delle Entrate risulta strutturata dal 18/01/2018 Divisione - Pratica n. AL0005990 in atti dal 19/01/2018 - (Divisione (n. 597.1/2018). A corredo della pratica risulta depositata la Planimetria di u.i.u. in Comune di Gabiano, via Torino, civ. 9. Immobile identificato al Foglio 4, particella 69, subalterno 44. La pratica risulta compilata dall'ingegnere **** Omissis ****. Nel dettaglio il bene in oggetto di esecuzione immobiliare deriva dalla divisione della particella 69, subalterno 11 del Foglio 4, in due appartamenti di superfici ridotte costituenti i subalterni 44 e 45 sempre appartenenti alla particella 69 del Foglio 4; entrambi in oggetto di esecuzione immobiliare.

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 planimetrie catastali afferenti i due appartamenti di cui sopra disegnano conformemente la situazione in sito, fatte salve piccole difformità dimensionali compatibili con le tolleranze architettoniche. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, seppure planimetricamente ci sia un sommario riscontro, risulta ancora segnato il vano di comunicazione tra le due Unità residenziali e quelle che potrebbero sembrare due finestre di collegamento. Al fine di regolarizzare la situazione attuale, verificati i parametri aeroilluminanti degli ambienti, stante il fatto che il carico urbanistico non aumenta, la scrivente ritiene che sia necessario separare definitivamente le due realtà edilizie, intervenendo graficamente per chiudere le finestre interne e la porta di congiunzione tra i due appartamenti e sempre rappresentando una porta di separazione tra il soggiorno ed il disimpegno/antibagno, dell'appartamento identificato con il sub 45. Inoltre devono essere perfezionate le destinazioni dei locali. Queste integrazioni descrivono la situazione esistente e conformemente già segnalate nelle planimetrie catastali.

Al fine di regolarizzare quanto descritto occorre inoltrare al Comune di Gabiano un Permesso di Costruire in Sanatoria; le spese comprensive di sanzione, competenze tecnico-professionali e valori bollati, possono essere stimate in 2.600,00 €. La scrivente ritiene che l'intervento progettuale debba essere congiunto e ne assegna quota parte del 50% in qualità di deprezzamento per ogni singolo lotto.

Seppure risulti strutturata l'agibilità dell'appartamento originario (Fig. 4 mpp. 69 sub 11) non è mai stata fatta richiesta dell'agibilità delle due unità residenziali derivate, Fig 4 mapp. 69 subb 44 e 45; la seconda costituisce il lotto in perizia.

Si rammenta che le due unità immobiliari risultano già da tempo contemplate a livello di condominio, come ampiamente verificato dai millesimi condominiali di appartenenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dal punto di vista dell'utilizzo condominiale, nell'androne al piano terra, risulta esposto il "Regolamento generale per gli inquilini", fondamentalmente consistente in un generico regolamento condominiale (stampato Vagnino - cod. 100627). Le spese condominiali risultano dettagliate alla voce Parti Comuni; non è stato possibile reperire dati relativi all'anno in corso.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 4°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto visti gli atti reperiti presso il Comune di **** Omissis ****, Ufficio Stato Civile, e acquisito l'Estratto per riassunto dal registro atti matrimonio evince che il signor **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio nel suddetto Comune in data **** Omissis **** si sono separati.

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 4 parte II serie C anno 2020 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 5 parte II serie C anno 2020 sono stati cessatigli effetti civili del matrimonio controscritto.

CONFINI

Il lotto sito nel Comune Censuario di Gabiano - AL - (D835), al Catasto Fabbricati, costituito dal subalterno 18 del mappale 69 del foglio 4, insistente sul mappale al Catasto Terreni foglio 4 particella 69 (ente urbano) di 2380 mq, così confina:



- a Nord con C.T. - particella 4 del foglio 4; terreno in proprietà a **** Omissis ****;
- ad Est con C.F. - particella 86 del foglio 4 - immobili residenziali, magazzini, negozi, in proprietà a **** Omissis ****. Non del tutto chiara risultano le rispettive quote di proprietà;
- a Sud Strada Provinciale 1 della Provincia di Alessandria, in toponomastica comunale: via Torino;
- ad Ovest con C.F. - particella 5 del foglio 4 - immobili residenziali, tettoie, negozi, in proprietà a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/Cucina	3,04 mq	4,42 mq	1	41,26 mq	2,80 m	4°
Disimpegno	3,04 mq	4,42 mq	1	4,42 mq	3,00 m	4°
Bagno	16,87 mq	23,20 mq	1	23,20 mq	2,60 m	4°
Camera	14,64 mq	16,70 mq	1	16,70 mq	3,00 m	4°
Balcone scoperto 1	10,77 mq	10,77 mq	0,25	2,69 mq	0,00 m	4°
Ripostiglio	4,48 mq	6,42 mq	0,35	2,25 mq	1,75 m	4°
Balcone scoperto 2	8,17 mq	8,17 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				92,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale. Le parti comuni condominiali afferenti al bene pignorato sono esclusivamente quelle definite dalla legge: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e le strutture, i tetti e i lastrici solari, le scale, gli androni ed i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili e tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Trattandosi di parti indispensabili alla fruizione dell'appartamento la scrivente ritiene di non computarle separatamente al fine della stima ma integrandole nella superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,0 vani Rendita € 0,11



		Piano 1, via Torino n. 9
Dal 30/06/1987 al 28/10/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,0 vani Rendita € 0,16 Piano 3, via Torino n. 9
Dal 01/01/1992 al 19/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.11, Cons. 2,0 vani Rendita € 134,28 Piano 3, via Torino n.9
Dal 19/11/1998 al 25/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 268,56 Piano 1, via Torino n.9
Dal 10/01/2002 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4.0 vani Rendita € 268,56 Piano 1, via Torino n 9
Dal 04/12/2003 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 268,56 Piano 1, Frazione Piagera via Torino n. 9
Dal 09/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 268,56 Piano 3, via Torino n. 9
Dal 09/11/2015 al 05/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,0 Superficie catastale Totale: 93 (Totale escluse aree scoperte: 87) mq Rendita € 268,56 Piano 3, via Torino n. 9
Dal 05/11/2019 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,0 vani Superficie catastale Totale: 99 (Totale escluse aree scoperte: 92) mq Rendita € 268,56 Piano 3, via Torino n. 9
Dal 10/01/2022 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 69, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,0 vani Superficie catastale Totale: 99 (Totale escluse aree scoperte: 92) mq Rendita € 268,56 Piano 3, via Torino n. 9



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	69	18		A2	1	4,0 vani	Totale: 99 (Totale escluse aree scoperte: 92) mq	268,56 €	3, via Torino n. 9	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di **** Omissis **** il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che: il sig. **** Omissis ****, costituisce famiglia individuale, e risiede nel Comune di Gabiano (AL) **** Omissis ****.

Inoltre al comune di Piea (AT) è stato richiesto l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio sempre dell'esecutato **** Omissis ****, dal quale risulta che: il sig. **** Omissis ****, risulta unito in matrimonio, dal 03/07/1999, con **** Omissis ****. Inoltre si riportano le due annotazioni marginali presenti nell'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio:

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Piea in data 22/01/2020, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n 1 parte II serie C anno 2020, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n 2 parte II serie C anno 2020, i coniugi **** Omissis **** di cui al matrimonio controscritto si sono separati. Piea li 25 febbraio 2020

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Piea in data 26/09/2020, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n 4 parte II serie C anno 2020, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n 5 parte II serie C anno 2020, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto. Piea li 27 ottobre 2020

PATTI



Risulta degno di segnalazione il fatto che presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato risulta trascritto un contratto preliminare di compravendita in data 05.08.2020 (RG 2940 – RP 2377) conseguente a scrittura privata

autenticata (notaio Reviglio dott. Paolo, corrente in Torino) del 28.7.2020, con cui la signora **** Omissis ****, prometteva la vendita del lotto in oggetto di stima, ed altri beni, alla signora, **** Omissis ****, che contestualmente ne prometteva l'acquisto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, non risulta immediatamente fruibile, in quanto sono da prevedersi opere di sistemazione impiantistica, sia per ciò che attiene all'impianto elettrico ma soprattutto per quanto riguarda l'impianto di distribuzione dell'acqua calda di riscaldamento, oltre al ricondizionamento e verniciatura dei serramenti e degli elementi oscuranti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato, seppur obsoleto. In sede di sopralluogo si è potuto constatare come la copertura presenti tracce di deperimento seppure non si sono rilevate tracce di infiltrazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto, e valutando lo stato finito e fruibile:

- strutturale: buono
- copertura: sufficiente
- finiture edili: discrete
- serramenti: insufficiente
- impiantistico: insufficiente
- energetico: gravemente insufficiente

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto di perizia riveste la forma condominiale, nel dettaglio "Condominio Piagera", sottoposto ad obbligo di nomina di amministratore. Non sono state rilevate forme dedicate di individuazione delle parti comuni per cui si è fatto riferimento a quanto specificato dalle leggi vigenti. La scrivente ha contattato l'amministratore condominiale, nella persona del geom. **** Omissis ****, al fine di avere contezza dell'incidenza condominiale dell'appartamento in esame. Innanzi tutto l'immobile è riconosciuto come Unità A21 (ex interno catastale) Appartamento Pr, e la ripartizione millesimale che gli compete è di 42,66/1000, che diventano 63,85/1000 in esclusivo riferimento alle parti comuni, e di 40/1000 in riferimento al consumo dell'acqua comune.

La scrivente ha potuto esaminare i bilanci consuntivi afferenti l'immobile degli esercizi 2021, 2022, e 2023 di si riportano i riepiloghi:

Riepilogo esercizio ordinario 2021, proprietà Laio Natalina - arrotondamento:	- 180,86 €
Riepilogo esercizio ordinario 2021, conduzione Nemo Soc. Coop Sociale - arrotondamento:	- 1023,72 €
Riepilogo esercizio ordinario 2022, proprietà Laio Natalina (9/365) - arrotondamento:	- 2,84 €
Riepilogo esercizio ordinario 2022, proprietà Matta Fabrizio (356/365) - arrotondamento:	- 112,21 €
Riepilogo esercizio ordinario 2022, conduzione Nemo Soc. Coop Sociale - arrotondamento:	- 289,54 €
Riepilogo esercizio ordinario 2023, proprietà e conduzione Matta Fabrizio - arrotondamento:	- 426,33 €
Restano a debito per i tre anni di esercizio esaminati:	- 2035,50 €

Questo vuol dire che chi ha acquistato anche all'asta un appartamento in condominio è tenuto per legge al pagamento delle spese per i servizi comuni effettivamente sostenute nel corso dell'anno in cui è stato emesso il decreto di trasferimento e dell'anno precedente. Ritengo estremamente aleatorio inserire questi dati economici a carico della procedura o dell'acquirente. Questo vuol dire che chi ha acquistato anche all'asta un



appartamento in condominio è tenuto per legge al pagamento delle spese per i servizi comuni effettivamente sostenute nel corso dell'anno in cui è stato emesso il decreto di trasferimento e dell'anno precedente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale consistente in un appartamento, che è parte integrante del Condominio Piagera, palazzo a quattro piani fuori terra, è stato realizzato negli anni settanta del secolo scorso. Le fondazioni, non sono state indagate nel dettaglio, ma per esperienza maturata dalla scrivente nell'analisi di situazioni analoghe si tratta di cordoli e plinti in calcestruzzo armato impostate direttamente nel substrato ghiaioso in posto di natura alluvionale tipico del Fiume Po. Le elevazioni portanti sono in pilastri in calcestruzzo armato intrecciati con le orditure orizzontali costituite da travi e cordoli sempre in c.a.. Le murature perimetrali sono in doppio strato di laterizio, internamente intonacate e tinteggiate, mentre esternamente sono in paramano. Nell'appartamento in questione le murature di separazione dei vari locali sono in mattoni forati, intonacate su entrambi i lati e tinteggiate. I solai di separazione tra i piani e di copertura sono realizzati in latero-cemento intonacati all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure, umidità e/o cedimenti. La copertura è costituita da solaio in latero-cemento, a più falde, con manto di finitura in guaina bituminosa, in mediocre stato manutentivo. La scala di collegamento, comune a tutti i piani dell'edificio, è realizzata in calcestruzzo armato con rivestimenti in marmo, ringhiere in legno verniciato di semplice fattura ed in discreto stato manutentivo. I rivestimenti murari interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle rettangolari in gres di colore marrone. L'altezza utile interna dell'appartamento è eterogenea, data dalla caratteristica movimentata delle sezioni di sottotetto. I serramenti esterni sono in legno sia ad una e due ante, in legno di dimensioni minime e dotati di vetro semplice, in mediocre stato conservativo, i lucernari sono di tipo basculante, sempre in legno, in cattivo stato di manutenzione; gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane impacchettabili, in pessimo stato manutentivo. Il portoncino di ingresso è in legno tamburato senza alcuna blindatura. Le porte interne sono tutte in legno, a battente, pressoché tutte in legno tamburato. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia. I frutti tipologicamente risultano uniformi. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni in lamiera di acciaio, in pessimo stato di conservazione. La caldaia alimentata a gas (accesa) serve anche l'impianto di acqua calda sanitaria e reca i gas combusti nella canna fumaria dedicata. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non siano state riscontrate certificazioni, e non è stato possibile verificarne il funzionamento. I pavimenti in gres risultano omogenei in tutti gli ambienti dell'appartamento. I balconi sono rivestiti in piastrelle di gres antigelive di colore chiaro, protetti da ringhiere metalliche a disegno semplice. Il bagno risulta arredato da lavabo, wc, bidet, lavatrice e vasca da bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero, seppur ingombrato da mobili e suppellettili. Nelle ultime tre annualità l'immobile risulta essere stato in proprietà della signora **** Omissis **** e poi dell'esecutato ma in conduzione fino al dicembre 2022 alla **** Omissis ****.



Il debitore risulta, dall'Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio reperito presso il Comune di **** Omissis ****, che in data 27/10/2020 sono cessati gli effetti civili del matrimonio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2002 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale: Vercellotti dott. Luigi - sede di Santhà	25/07/2002	65322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - S.P.I. di Casale Moferrato	16/08/2002	4573	3510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2022 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Successione Testamentaria di ##Laio Natalina##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale: Romano dott. Umberto - sede di Chivasso (TO)	16/04/2022	65088	23304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	16/07/2022	3644	2930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Torino	11/07/2022	278094	88888/22		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 25/09/2023

Reg. gen. 4785 - Reg. part. 3945

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'Atto Esecutivo Cautelare - 726 Verbale di Pignoramento Immobili alla Sezione B elenca, in Comune D835 Gabiano (AL), i seguenti immobili al Catasto Fabbricati: (1) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 44 - A2 Abitazione di tipo civile; (2) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 45 - A2 Abitazione di tipo civile ; (3) Foglio 4, Particella 69, Subalterno 18 - A2 Abitazione di tipo civile.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale - VARIANTE PARZIALE N° 6 SUL PIANO VIGENTE di Gabiano (AL), alla Tavola 3e Frazione Piagera - Sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande, alla scala 1:2000, redatto in data luglio 2018, dall'architetto Simona Illario, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree ed edifici di tipo B2", individuate all'Art. 10 delle NTA. Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:

.....omissis b — Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riutilizzo ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità.

Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue:

..... omissis

2-Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e la demolizione con ricostruzione e ampliamenti nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà comunque superare i 75.00 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento complessivo, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq. Sono comunque sempre consentiti ampliamenti fino a mq 30,00 anche in deroga all'indice di cubatura. L'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti né comunque mt. 7.50, la realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle condizioni stabilite per le aree di tipo B1.

In tutte le aree di tipo B, per le sole attività ricettive e di ristorazione ad oggi operanti, è ammesso il recupero con chiusura e conseguente aumento di volume di tutte le strutture aperte collegate all'attività, in deroga agli indici di zona, a condizione che non venga modificato il perimetro esterno dei fabbricati. In tali casi



l'edificazione dovrà avvenire in conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 delle presenti N.d.A., tenendo conto delle tipologie dei fabbricati su cui si interviene. Limitatamente alle aree di tipo B1 e B2 è consentito il mantenimento delle attività produttive agricole a condizione che non vengano insediati o vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigieniche e insalubri. Le stesse attività possono aumentare le relative superfici nette di pavimento in conformità alle singole zone di appartenenza, fatta salva la verifica degli indici di cubatura.

Nelle aree di tipo "B2", poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 183/89, art. 17, comma 6ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14, punto n) delle presenti N.d.A..

Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori con moderate limitazioni urbanistiche. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe II si riferisce a "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità".

L'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come

"Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 20/12/2023 l'Esperto Stimatore sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gabiano (AL) al fine di visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno riguardato il complesso immobiliare dove risulta inserito il lotto in oggetto di esecuzione immobiliare, facendo riferimento a tutti i proprietari dei beni dalla data della loro costruzione. Con il supporto continuo del tecnico comunale geom. **** Omissis **** la scrivente ha potuto consultare ed estrarre fotografie della documentazione strutturata. Tutte le pratiche edilizie analizzate risultano intestate al sig. **** Omissis ****

Nel dettaglio i titoli verificati a riguardo del lotto in oggetto di stima sono di seguito elencate.

Licenza Edilizia N. 21 - Comune di Gabiano - Provincia di Alessandria, per "Costruzione n. 8 laboratori artigianali con annessi locali di abitazione", rilasciata dal Sindaco di Gabiano in data 04/09/1975, con unica condizione che sia sottoscritta la convenzione comunale di impegno per le opere di urbanizzazione primaria (fognature), e che vengano aerati direttamente i bagni e gli antibagni dei negozi. Domanda presentata dal sig. **** Omissis ****. La tavola grafica allegata redatta dall'architetto **** Omissis **** domiciliato in via della Consolata 6 a Torino, reca le date del 13/03/1974 ed il successivo aggiornamento del 29/04/1975. Sulla medesima tavola, 4/74, è riportata la data della seduta in cui il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia: 28/05/1975. E' ben definita la presenza di un piano sottotetto con altezza media indicata di 260 cm. L'inizio lavori avveniva in data 03/09/1976, giusta Denuncia di Inizio lavori del 27/09/1976, prot. 1935 del Comune di Gabiano. Un secondo aggiornamento in variante reca la data del 10/03/1978, sempre presentato dall'arch. **** Omissis ****. Anche in questo caso è registrata la data di esame della Commissione Edilizia sottoscritta dai partecipanti: 03/07/1978; questi risultano gli ultimi elaborati tecnico-grafici afferenti i beni in oggetto di perizia. In data 23/09/1979 al n. 1809 del protocollo del Comune di Gabiano veniva depositata la



Denuncia di ultimazione lavori coincidente con il giorno 01/09/1979. In data 25/05/1981 veniva rilasciato dal Sindaco del Comune di Gabiano il Certificato di Abitabilità, per un totale di 76 vani abitabili. Nel medesimo certificato si menzionano Il Verbale di Ispezione Tecnico-Sanitaria condotta in data 11/12/1979, ed il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Alessandria in data 11/12/1979. Il titolo edilizio riguarda direttamente il lotto in oggetto di perizia.

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 7/1984 - Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria, Comprensorio di Casale M.to, rilasciata dal Sindaco di Gabiano in data 30/03/1984, giusta domanda presentata dal sig. **** Omissis **** il 09/03/1984 (prot. n. 982), per "Formazione di n.3 depositi e colorazione in rosso dei muri da eseguire per n. 3 cantine e in giallo per le parti da demolire". La pratica risulta corredata da elaborati grafici redatti dall'architetto **** Omissis **** domiciliato in via della Consolata 6 a Torino. L'inizio lavori avveniva in data 16/05/1984, giusta Denuncia di Inizio lavori del 04/06/1984, prot. 2089 del Comune di Gabiano. Il titolo edilizio riguarda nel complesso le aree comuni del compendio commerciale-artigianale in cui è inserito il lotto in oggetto di perizia. Nelle tavole grafiche sono rappresentati dettagliatamente tutti i piani del complesso immobiliare.

Concessione Edilizia in Sanatoria 1/C/98 - Prot. 4272 Comune di Gabiano (AL) per opere di TRASFORMAZIONE SOTTOTETTO IN LOCALI ABITABILI, rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Gabiano in data 20/11/1998 . Domanda presentata da **** Omissis **** in data 31/03/1995 prot. 1166, n° di registro 6. Allegata alla pratica risulta depositata la Dichiarazione sostitutiva dell'Atto Notorio con cui il sig. **** Omissis **** dichiara "Che l'abuso edilizio realizzato nel fabbricato sito in via Torino n. 9 in Gabiano è stato realizzato nell'anno 1978 etc."; tale dichiarazione è datata 27/11/1996. La concessione edilizia risulta corredata da documentazione fotografica, elaborati planimetrico e sezionale del complesso dei vari sottotetti (6 lotti), tutti trasformati in ambienti residenziali; tavole prodotte dall'arch. **** Omissis ****. Contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria veniva autorizzata l'abitabilità dell'appartamento. Il titolo edilizio riguarda direttamente il lotto in oggetto di perizia.

Concessione Edilizia in Sanatoria 1/C/98 - Prot. 4272 Comune di Gabiano (AL) per opere di TRASFORMAZIONE SOTTOTETTO IN LOCALI ABITABILI, rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Gabiano in data 20/11/1998 . Domanda presentata da **** Omissis **** in data 31/03/1995 prot. 1166, n° di registro 6. Allegata alla pratica risulta depositata la Dichiarazione sostitutiva dell'Atto Notorio con cui il sig. **** Omissis **** dichiara "Che l'abuso edilizio realizzato nel fabbricato sito in via Torino n. 9 in Gabiano è stato realizzato nell'anno 1978 etc."; tale dichiarazione è datata 27/11/1996. La concessione edilizia risulta corredata da documentazione fotografica, elaborati planimetrico e sezionale del complesso dei vari sottotetti (6 lotti), tutti trasformati in ambienti residenziali; tavole prodotte dall'arch. **** Omissis ****. Contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria veniva autorizzata l'abitabilità dell'appartamento. Il titolo edilizio riguarda direttamente il lotto in oggetto di perizia. Da una attenta analisi presso il sito dell'Agenzia delle Entrate risulta strutturata dal 19/11/1998 Variazione - Diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione - Pratica n. A00716.1/1998 in atti dal 19/11/1998. A corredo della pratica risulta depositata la Planimetria di u.i.u. in Comune di Gabiano, via Torino. Immobile identificato al Foglio 4, particella 69, subalterno 18. La pratica risulta compilata dal geometra **** Omissis ****. Nel dettaglio il bene in oggetto di esecuzione immobiliare deriva dal recupero in sanatoria di partizione di sottotetto.

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.

L'effettivo stato dei luoghi non rispetta sia per destinazione d'uso che per dimensioni quanto approvato in sanatoria. Il locale soggiorno è condiviso con la cucina, lo spazio destinato alla cucina ed al disimpegno, è stato ripartito tra la camera ed il bagno; l'area relitta è adibita a ripostiglio. L'esatta distribuzione delle dimensioni e dell'utilizzo degli ambienti è invece riportata nella planimetria catastale presentata il 19/11/1998 riferita alla particella 69 sub 18, dal geom. **** Omissis ****.

Al fine di regolarizzare quanto descritto occorre inoltrare al Comune di Gabiano un Permesso di Costruire in Sanatoria; le spese comprensive di sanzione, competenze tecnico-professionali e valori bollati, possono essere stimate in 2.400,00 €. Tale importo viene individuato in perizia in qualità di deprezzamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal punto di vista dell'utilizzo condominiale, nell'androne al piano terra, risulta esposto il "Regolamento generale per gli inquilini", fondamentalmente consistente in un generico regolamento condominiale (stampato Vagnino - cod. 100627).

Le spese condominiali risultano dettagliate alla voce Parti Comuni; non è stato possibile reperire dati relativi all'anno in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili soggetti ad esecuzione immobiliare sono tre, costituiti da tre distinte unità residenziali organizzate ad appartamenti, due al piano primo ed uno al piano terzo (sottotetto), che seppur facendo parte integrante del Condominio Piagera, in Gabiano (AL), risultano indipendenti e maggiormente appetibili per il mercato locale individualmente. La scrivente ha preferito quindi formare tre lotti ai quali viene affidato un unico rispettivo bene.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°
Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in



alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord-occidentale del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sul margine Ovest, per cui si deduce una limitata esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove è situato il soggiorno con angolo cottura. L'unica porta interna conduce al disimpegno che collega la sala da bagno e l'unica camera da letto. Un balcone di superficie triangolare, raggiungibile sia da bagno che dalla camera da letto, completa l'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 45, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 31.823,28

L'intero lotto n. 1 in oggetto di perizia è definito catastalmente da unico bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gabiano - D835 -AL: Foglio 4, particella 69 subalterno 45, categoria A2, Classe 3, consistenza 3,5 vani.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Casale Gabiano, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it. In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come risulti in proposta di vendita un alloggio al piano primo, appartenente allo stesso stabile dove è inserito il lotto in perizia, addirittura trattato da due differenti agenzie immobiliari. E' peraltro tradizione locale trattare la compravendita di immobili direttamente da parte dei proprietari, ed è così che molti altri immobili risultano sul mercato, ma le loro caratteristiche e soprattutto il prezzo non è dato a sapersi. E' però alquanto significativo, della situazione socio-economica sfavorevole che affligge la zona di Gabiano, il fatto che risultino in oggetto di compravendita, e quindi esposti sui vari siti delle agenzie immobiliari, ben 40 immobili residenziali ai quali si devono



sommare quelli riservati a trattativa privata. La scrivente ha poi ricercato eventuali immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ma non si è riscontrato alcun elemento confrontabile. In ultimo la scrivente ha valutato i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della sufficiente esposizione, della facilità di accesso pedonale, della limitata garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, area mercatale ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 662,50 €/mq. La scrivente ha ritenuto di segnalare il valore esposto dell'appartamento posizionato nello stesso stabile indagato di 464,00 €/mq. Inoltre si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al primo semestre 2022) di € 525,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni medie proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari in genere, peso 2 - Agenzie immobiliari per appartamento presente nello stesso stabile, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, di 515,40 €/mq.

E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Il valore complessivo dell'immobile al lordo dei deprezzamenti è pertanto: 31823,28 €. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, consistenti negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, sono conglobate per il lotti 1 e 2 in 2600,00 €. Al lotto in esame viene assegnata la quota parte del 50% del spese individuate; 1300,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in:

€ 30523,28.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°	55,01 mq	578,50 €/mq	€ 31.823,28	100,00%	€ 31.823,28
				Valore di stima:	€ 31.823,28

Valore di stima: € 31.823,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	1300,00	€
--	---------	---

Valore finale di stima: € 30.523,28

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°

Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sul margine Nord, per cui si deduce una limitata esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove attraverso uno stretto corridoio si raggiungono, in sequenza, la cucina/soggiorno, la sala da bagno e l'unica camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno di superficie trapezoidale, a contatto con la cucina, ed uno a pianta rettangolare, al servizio della camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 44, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 34.536,45

L'intero lotto n. 2 in oggetto di perizia è definito catastalmente da unico bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gabiano - D835 -AL: Foglio 4, particella 69 subalterno 44, categoria A2, Classe



3, consistenza 4,0 vani.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Casale Gabiano, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it. In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come risulti in proposta di vendita un alloggio al piano primo, appartenente allo stesso stabile dove è inserito il lotto in perizia, addirittura trattato da due differenti agenzie immobiliari. E' peraltro tradizione locale trattare la compravendita di immobili direttamente da parte dei proprietari, ed è così che molti altri immobili risultano sul mercato, ma le loro caratteristiche e soprattutto il prezzo non è dato a sapersi. E' però alquanto significativo, della situazione socio-economica sfavorevole che affligge la zona di Gabiano, il fatto che risultino in oggetto di compravendita, e quindi esposti sui vari siti delle agenzie immobiliari, ben 40 immobili residenziali ai quali si devono sommare quelli riservati a trattativa privata. La scrivente ha poi ricercato eventuali immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ma non si è riscontrato alcun elemento confrontabile. In ultimo la scrivente ha valutato i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della sufficiente esposizione, della facilità di accesso pedonale, della limitata garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, area mercatale ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 662,50 €/mq. La scrivente ha ritenuto di segnalare il valore esposto dell'appartamento posizionato nello stesso stabile indagato di 464,00 €/mq. Inoltre si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al primo semestre 2022) di € 525,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni medie proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari in genere, peso 2 - Agenzie immobiliari per appartamento presente nello stesso stabile, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, di 515,40 €/mq.

E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Il valore complessivo dell'immobile al lordo dei deprezzamenti è pertanto: €. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, consistenti negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, sono conglobate per il lotti 1 e 2 in 2600,00 €. Al lotto in esame viene assegnata la quota parte del 50% del spese individuate; 1300,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in:

€ 33236,45.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Appartamento Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°	59,70 mq	578,50 €/mq	€ 34.536,45	100,00%	€ 34.536,45
				Valore di stima:	€ 34.536,45

Valore di stima: € 34.536,45

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	1300,00	€

Valore finale di stima: € 33.236,45

LOTTO 3

- Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 4°
 Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord-occidentale del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni,



risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sui margini principalmente Ovest e subordinatamente Nord, per cui si deduce una sufficiente esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove è situato il soggiorno/cucina. L'unica porta interna conduce al disimpegno che collega la sala da bagno e l'unica camera da letto, a sua volta fornita di ripostiglio. L'appartamento è dotato di due balconi, entrambi di superficie rettangolare, il primo raggiungibile dalla zona giorno, ed il secondo fruibile dalla camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 38.164,34

L'intero lotto n. 3 in oggetto di perizia è definito catastalmente da unico bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gabiano - D835 -AL: Foglio 4, particella 69 subalterno 18, categoria A2, Classe 1, consistenza 4 vani.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Casale Gabiano, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it. In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come risulti in proposta di vendita un alloggio al piano primo, appartenente allo stesso stabile dove è inserito il lotto in perizia, addirittura trattato da due differenti agenzie immobiliari. E' peraltro tradizione locale trattare la compravendita di immobili direttamente da parte dei proprietari, ed è così che molti altri immobili risultano sul mercato, ma le loro caratteristiche e soprattutto il prezzo non è dato a sapersi. E' però alquanto significativo, della situazione socio-economica sfavorevole che affligge la zona di Gabiano, il fatto che risultino in oggetto di compravendita, e quindi esposti sui vari siti delle agenzie immobiliari, ben 40 immobili residenziali ai quali si devono sommare quelli riservati a trattativa privata. La scrivente ha poi ricercato eventuali immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ma non si è riscontrato alcun elemento confrontabile. In ultimo la scrivente ha valutato i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della sufficiente esposizione, della facilità di accesso pedonale, della limitata garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, area mercatale ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 662,50 €/mq. La scrivente ha ritenuto di segnalare il valore esposto dell'appartamento posizionato nello stesso stabile indagato di 464,00 €/mq. Inoltre si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al primo semestre 2022) di € 525,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni medie proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata,



ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari in genere, peso 2 - Agenzie immobiliari per appartamento presente nello stesso stabile, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, di 515,40 €/mq.

E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Trattandosi di immobile posizionato al piano quarto di uno stabile privo di ascensore, e che parte della superficie netta di calpestio, risulti impraticabile a causa delle altezze ridotte, l'esperto stimatore ritiene di deprezzare a monte il valore unitario superficiale per un 20% , portando così a calcolo un valore unitario di stima di 412,32 €. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, al netto dei deprezzamenti, può essere stimato in: € 38164,34. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, consistenti negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, sono conglobate in 2400,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in:

€ 35764,34.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 4°	92,56 mq	412,32 €/mq	€ 38.164,34	100,00%	€ 38.164,34
				Valore di stima:	€ 38.164,34

Valore di stima: € 38.164,34

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri complessivi per regolarizzazione urbanistico-edilizia	2400,00	€

Valore finale di stima: € 35.764,34

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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.

Gattinara, li 13/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dorelli Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 4 Part. 69
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Foglio 4 Part. 69 Sub. 44_45_18
- ✓ N° 30 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche per soggetto e per immobile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certif._residenza_famiglia_matrimonio - storici
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati_famiglia_residenza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°

Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord-occidentale del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sul margine Ovest, per cui si deduce una limitata esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove è situato il soggiorno con angolo cottura. L'unica porta interna conduce al disimpegno che collega la sala da bagno e l'unica camera da letto. Un balcone di superficie triangolare, raggiungibile sia da bagno che dalla camera da letto, completa l'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 45, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale - VARIANTE PARZIALE N° 6 SUL PIANO VIGENTE di Gabiano (AL), alla Tavola 3e Frazione Piagera - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, alla scala 1:2000, redatto in data luglio 2018, dall'architetto Simona Illario, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree ed edifici di tipo B2", individuate all'Art. 10 delle NTA. Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:



.....omissis b — Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue: omissis
2-Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e la demolizione con ricostruzione e ampliamenti nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà comunque superare i 75.00 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento complessivo, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq. Sono comunque sempre consentiti ampliamenti fino a mq 30,00 anche in deroga all'indice di cubatura. L'altezza misurata alla gronda, se superiore a quelle preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti nè comunque mt. 7.50, la realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle condizioni stabilite per le aree di tipo B1. In tutte le aree di tipo B, per le sole attività ricettive e di ristorazione ad oggi operanti, è ammesso il recupero con chiusura e conseguente aumento di volume di tutte le strutture aperte collegate all'attività, in deroga agli indici di zona, a condizione che non venga modificato il perimetro esterno dei fabbricati. In tali casi l'edificazione dovrà avvenire in conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 delle presenti N.d.A., tenendo conto delle tipologie dei fabbricati su cui si interviene. Limitatamente alle aree di tipo B1 e B2 è consentito il mantenimento delle attività produttive agricole a condizione che non vengano insediati o vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigiene e insalubri. Le stesse attività possono aumentare le relative superfici nette di pavimento in conformità alle singole zone di appartenenza, fatta salva la verifica degli indici di cubatura. Nelle aree di tipo "B2", poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 183/89, art. 17, comma 6ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14, punto n) delle presenti N.d.A.. Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori con moderate limitazioni urbanistiche. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe II si riferisce a "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità". L'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come "Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3".

Prezzo base d'asta: € 30.523,28

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°
Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal



Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sul margine Nord, per cui si deduce una limitata esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove attraverso uno stretto corridoio si raggiungono, in sequenza, la cucina/soggiorno, la sala da bagno e l'unica camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno di superficie trapezoidale, a contatto con la cucina, ed uno a pianta rettangolare, al servizio della camera da letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 44, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale - VARIANTE PARZIALE N° 6 SUL PIANO VIGENTE di Gabiano (AL), alla Tavola 3e Frazione Piagera - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, alla scala 1:2000, redatto in data luglio 2018, dall'architetto Simona Illario, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree ed edifici di tipo B2", individuate all'Art. 10 delle NTA. Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:omissis b — Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue: omissis 2-Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e la demolizione con ricostruzione e ampliamenti nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà comunque superare i 75.00 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento complessivo, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq. Sono comunque sempre consentiti ampliamenti fino a mq 30,00 anche in deroga all'indice di cubatura. L'altezza misurata alla gronda, se superiore a quelle preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti nè comunque mt. 7.50, la realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle condizioni stabilite per le aree di tipo B1. In tutte le aree di tipo B, per le sole attività ricettive e di ristorazione ad oggi operanti, è ammesso il recupero con chiusura e conseguente aumento



di volume di tutte le strutture aperte collegate all'attività, in deroga agli indici di zona, a condizione che non venga modificato il perimetro esterno dei fabbricati. In tali casi l'edificazione dovrà avvenire in conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 delle presenti N.d.A., tenendo conto delle tipologie dei fabbricati su cui si interviene. Limitatamente alle aree di tipo B1 e B2 è consentito il mantenimento delle attività produttive agricole a condizione che non vengano insediati o vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigigieniche e insalubri. Le stesse attività possono aumentare le relative superfici nette di pavimento in conformità alle singole zone di appartenenza, fatta salva la verifica degli indici di cubatura. Nelle aree di tipo "B2", poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 183/89, art. 17, comma 6ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14, punto n) delle presenti N.d.A.. Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori con moderate limitazioni urbanistiche. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe II si riferisce a "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità". L'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come "Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3".

Prezzo base d'asta: € 33.236,45

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 4°
Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso



dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord-occidentale del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sui margini principalmente Ovest e subordinatamente Nord, per cui si deduce una sufficiente esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove è situato il soggiorno/cucina. L'unica porta interna conduce al disimpegno che collega la sala da bagno e l'unica camera da letto, a sua volta fornita di ripostiglio. L'appartamento è dotato di due balconi, entrambi di superficie rettangolare, il primo raggiungibile dalla zona giorno, ed il secondo fruibile dalla camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale - VARIANTE PARZIALE N° 6 SUL PIANO VIGENTE di Gabiano (AL), alla Tavola 3e Frazione Piagera - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, alla scala 1:2000, redatto in data luglio 2018, dall'architetto Simona Illario, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree ed edifici di tipo B2", individuate all'Art. 10 delle NTA. Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:

omissis b — Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue:

omissis

2-Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e la demolizione con ricostruzione e ampliamenti nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà comunque superare i 75.00 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento complessivo, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq. Sono comunque sempre consentiti ampliamenti fino a mq 30,00 anche in deroga all'indice di cubatura. L'altezza misurata alla gronda, se superiore a quelle preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti nè comunque mt. 7.50, la realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle condizioni stabilite per le aree di tipo B1. In tutte le aree di tipo B, per le sole attività ricettive e di ristorazione ad oggi operanti, è ammesso il recupero con chiusura e conseguente aumento di volume di tutte le strutture aperte collegate all'attività, in deroga agli indici di zona, a condizione che non venga modificato il perimetro esterno dei fabbricati. In tali casi l'edificazione dovrà avvenire in conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 delle presenti N.d.A., tenendo conto delle tipologie dei fabbricati su cui si interviene. Limitatamente alle aree di tipo B1 e B2 è consentito il mantenimento delle attività produttive agricole a condizione che non vengano insediati o vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigiene e insalubri. Le stesse attività possono aumentare le relative superfici nette di pavimento in conformità alle singole zone di appartenenza, fatta salva la verifica degli indici di cubatura. Nelle aree di tipo "B2", poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 183/89, art. 17, comma 6ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14, punto n) delle presenti N.d.A.. Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori con moderate limitazioni urbanistiche. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe II si riferisce a "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di



moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità". L'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come "Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3".

Prezzo base d'asta: € 35.764,34



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.523,28

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 45, Categoria A2	Superficie	55,01 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, non risulta immediatamente fruibile, in quanto sono da prevedersi opere di sistemazione impiantistica, sia per ciò che attiene all'impianto elettrico ma soprattutto per quanto riguarda l'impianto di distribuzione dell'acqua calda di riscaldamento, oltre al ricondizionamento e verniciatura dei serramenti e degli elementi oscuranti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato, seppur obsoleto. In sede di sopralluogo si è potuto constatare come la copertura presenti tracce di deperimento seppure non si sono rilevate tracce di infiltrazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto, e valutando lo stato finito e fruibile: - strutturale: buono - copertura: sufficiente - finiture edili: discrete - serramenti: insufficiente - impiantistico: insufficiente - energetico: gravemente insufficiente</p>		
Descrizione:	<p>Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golena del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord-occidentale del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sul margine Ovest, per cui si deduce una limitata esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove è situato il soggiorno con angolo cottura. L'unica porta interna conduce al disimpegno che collega la sala da bagno e l'unica camera da letto. Un balcone di superficie triangolare, raggiungibile sia da bagno che dalla camera da letto, completa l'appartamento.</p>		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****. In sede di sopralluogo il sig.**** Omissis **** dichiara di risiedere presso l'immobile in oggetto di perizia. I locali risultano occupati da mobili e suppellettili. Nelle ultime annualità l'immobile risulta essere stato in proprietà ed in conduzione allo stesso esecutato.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.236,45

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 44, Categoria A2	Superficie	59,70 mq
Stato conservativo:	Il bene è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, non risulta immediatamente fruibile, in quanto sono da prevedersi opere di sistemazione impiantistica, sia per ciò che attiene all'impianto elettrico ma soprattutto per quanto riguarda l'impianto di distribuzione dell'acqua calda di riscaldamento, oltre al condizionamento e verniciatura dei serramenti e degli elementi oscuranti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato, seppur obsoleto. In sede di sopralluogo si è potuto constatare come la copertura presenti tracce di deperimento seppure non si sono rilevate tracce di infiltrazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto, e valutando lo stato finito e fruibile: - strutturale: buono - copertura: sufficiente - finiture edili: discrete - serramenti: insufficiente - impiantistico: insufficiente - energetico: gravemente insufficiente		
Descrizione:	<p>Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocciolati, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile</p>		



	risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sul margine Nord, per cui si deduce una limitata esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove attraverso uno stretto corridoio si raggiungono, in sequenza, la cucina/soggiorno, la sala da bagno e l'unica camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno di superficie trapezoidale, a contatto con la cucina, ed uno a pianta rettangolare, al servizio della camera da letto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero, interessato da lavori di manutenzione, quali tinteggiatura dei soffitti e delle pareti. Nelle ultime tre annualità l'immobile risulta essere stato in proprietà ed in conduzione allo stesso esecutato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.764,34

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Gabiano (AL) - Via Torino, 9, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 69, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	92,56 mq
Stato conservativo:	Il bene è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, non risulta immediatamente fruibile, in quanto sono da prevedersi opere di sistemazione impiantistica, sia per ciò che attiene all'impianto elettrico ma soprattutto per quanto riguarda l'impianto di distribuzione dell'acqua calda di riscaldamento, oltre al condizionamento e verniciatura dei serramenti e degli elementi oscuranti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato, seppur obsoleto. In sede di sopralluogo si è potuto constatare come la copertura presenti tracce di deperimento seppure non si sono rilevate tracce di infiltrazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto, e valutando lo stato finito e fruibile: - strutturale: buono - copertura: sufficiente - finiture edili: discrete - serramenti: insufficiente - impiantistico: insufficiente - energetico: gravemente insufficiente		
Descrizione:	Il Comune di Gabiano fa parte del Basso Monferrato ed è situato in sponda destra del Fiume Po. Il territorio comunale consistente in una superficie di 17,77 km ² risulta composto da numerose frazioni, posizionate a quote differenti, da 145 m a 350 m s.l.m., sulle prime colline caratterizzanti la zona del Monferrato. Oltre al capoluogo Gabiano le frazioni principali sono: Cantavenna, Varengo, Sessana, Casaletto, Zoalengo, Mincengo e Piagera. Proprio il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno di quest'ultima località Piagera, di più recente sviluppo situata nella piana alluvionale allo sbocco del rio Marca nel Po. La quota più precisa dell'area su cui insiste il lotto è 145 m s.l.m., di qualche metro più in alto dell'area golenale del Fiume Po. La principale arteria stradale è la Strada Provinciale 1, che dal Comune di Verrua Savoia (SP 111) raggiunge il Comune di Cerrina Monferrato. A Gabiano comunque confluiscono anche la SP 10 e la SP 5. La popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la viticoltura e dei nocioleti, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed ancora parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. Il Comune di Gabiano, seppur sia penalizzato dalla diffusione dei suoi abitanti su più località, posizionate quote differenti e relativamente distanti tra loro, risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, negozi generici quali macelleria, panetteria, piccolo supermercato, locali di conforto in genere, distributore di carburante e diverse attività artigianali e commerciali. Sono invece localizzate nelle altre frazioni che identificano il Comune di Gabiano, le scuole, gli edifici di culto, le aree sportive, ed il municipio. Caratteristica della frazione è la presenza di un importante mercato agroalimentare settimanale, fornito di un ampio parcheggio pubblico prossimo al bene in esame di perizia. Nel dettaglio l'edificio, a quattro piani fuori terra di cui l'ultimo coincidente con il sottotetto, risale agli anni settanta del secolo scorso, con interventi integrativi sempre riferiti alla seconda metà del secolo scorso. La distribuzione d'uso dell'immobile è commerciale al piano terreno e residenziale per tutti gli altri piani. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano primo, al margine Nord-occidentale del Condominio Piagera. L'androne di accesso allo stabile avviene dalla via Torino, n. 9, attraversando uno		



	<p>spazio destinato in parte a parcheggio, in parte a dehors e giardino. L'androne, in corrispondenza della colonna dei citofoni, risulta protetto da un cancello metallico di semplice fattura. Un secondo portoncino vetrato, sopraelevato di cinque alzate, in alluminio anodizzato limita e protegge l'accesso alla ripartizione interna dello stabile. Dall'atrio interno, rivestito in marmo, si accede, attraverso una scala a doppia rampa, con ringhiera in legname, anch'essa con finiture in marmo, ai piani superiori. I lati occidentale ed orientale dello stabile sono tutti percorribili attraverso corti inghiaiate, con possibilità di manovra degli autoveicoli. Lo stabile risulta libero sui quattro fronti, mentre l'immobile in perizia risulta libero esclusivamente sui margini principalmente Ovest e subordinatamente Nord, per cui si deduce una sufficiente esposizione elio-climatica. Dal corridoio di ripartizione di piano si accede direttamente all'appartamento, dove è situato il soggiorno/cucina. L'unica porta interna conduce al disimpegno che collega la sala da bagno e l'unica camera da letto, a sua volta fornita di ripostiglio. L'appartamento è dotato di due balconi, entrambi di superficie rettangolare, il primo raggiungibile dalla zona giorno, ed il secondo fruibile dalla camera da letto.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero, seppur ingombrato da mobili e suppellettili. Nelle ultime tre annualità l'immobile risulta essere stato in proprietà della signora **** Omissis **** e poi dell'esecutato ma in conduzione fino al dicembre 2022 alla **** Omissis ****.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GABIANO (AL) - VIA TORINO, 9, PIANO 1°

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2020

Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il preliminare di compravendita contempla i beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gabiano (AL) al foglio 4 particella 69, subalterni 44 (ex 11) e 45 (ex 11).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GABIANO (AL) - VIA TORINO, 9, PIANO 1°

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2020

Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il preliminare di compravendita contempla i beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gabiano (AL) al foglio 4 particella 69, subalterni 44 (ex 11) e 45 (ex 11).

