

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa .....  | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2.....  | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T.....            | 6  |
| Lotto Unico .....   | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 7  |
| Titolarità .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2.....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 7  |
| Confini.....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2.....  | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 8  |
| Consistenza.....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2.....  | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2.....  | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 10 |
| Dati Catastali .....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 11 |



|   |    |
|---|----|
| Precisazioni.....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 12 |
| Patti .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 13 |
| Stato conservativo .....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 14 |
| Parti Comuni.....   | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....   | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 15 |
| Stato di occupazione .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T .....           | 16 |
| Provenienze Ventennali .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 ..... | 16 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T           | 18 |
| Formalità pregiudizievoli   | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T           | 19 |
| Normativa urbanistica   | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T           | 21 |
| Regolarità edilizia   | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T           | 23 |
| Vincoli od oneri condominiali   | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T           | 24 |
| Stima / Formazione lotti  | 24 |
| Riserve e particolarità da segnalare  | 28 |
| Riepilogo bando d'asta  | 30 |
| <b>Lotto Unico</b>  | 30 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2021 del R.G.E.  | 33 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.985,00</b>  | 33 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento   | 35 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2 | 35 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T           | 35 |



## INCARICO

---

All'udienza del 28/05/2022, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

ABITAZIONE FG.5 MAPPALE 136 SUB.10: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su tre piani fuori terra, collegata da scala sia interna che esterna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente porzione di cortile e terrazzi esclusivi con stradina privata di accesso e cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui, di proprietà per la quota di 1/1 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona centrale all'abitato del Comune di San Giorgio Monferrato.

Il Comune di San Giorgio Monferrato, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,12 km<sup>2</sup> e ha altitudine 281 m s.l.m., conta 1.201 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2022-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Sangiorgesi.

Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Cascinotti, Chiabotto e Pozzo sant'Evasio. La zona sismica per il territorio di San Giorgio Monferrato (indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n.11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.718 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni.

Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico).

San Giorgio Monferrato dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.30 da Vercelli, circa Km.32 da Alessandria e circa Km. 37 da Asti. Dista circa Km.6 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova un ospedale anche il più vicino svincolo autostradale.

Si arriva all'edificio comodamente dalla strada Provinciale 457var Casale-Asti partendo da Casale Monferrato direzione Asti, e arrivati in Frazione Chiabotto si svolta a destra per San Giorgio Monferrato percorrendo la via Aldo Sanlorenzo e seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a pochi metri dal Municipio comunale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

ABITAZIONE FG.5 MAPPALE 136 SUB.9: Trattasi di magazzino/locale di deposito, libero da un lato prospiciente Via Gonzani, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, di un piani fuori terra, avente struttura in muratura portante. Il magazzino, attualmente destinato al servizio dell'abitazione identificata catastalmente con il sub.10 ( locale accessorio non comunicante), si compone da due locali indipendenti, ognuno con accesso pedonale direttamente dalla via pubblica, di cui uno utilizzato a deposito e l'altro a centrale termica, di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona centrale all'abitato del Comune di San Giorgio Monferrato.

Si arriva all'edificio comodamente dalla strada Provinciale 457var Casale-Asti partendo da Casale Monferrato direzione Asti, e arrivati in Frazione Chiabotto si svolta a destra per San Giorgio Monferrato percorrendo la via Aldo Sanlorenzo e seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a pochi metri dal Municipio comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che il creditore precedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore precedente non ha depositato il certificato di



stato civile dell'esecutato.

Il CTU rileva che nel Certificato Notarile datato il 06.08.2021, è stata indicata la provenienza in capo al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* consistente nella Successione legittima in morte della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduta il 13.05.2006, omettendo tutti i dati della successione.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

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

Il CTU rileva che nel Certificato Notarile datato il 06.08.2021, è stata indicata la provenienza in capo al Sig. Buracco Carletto consistente nella Successione legittima in morte della madre Sig.ra Musso Fernanda, nata a San Giorgio M.to il 01.05.1928 e deceduta il 13.05.2006, omettendo tutti i dati della successione.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

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)

Il CTU rileva la circostanza che l'immobile risulta catastalmente ancora intestato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 13.05.2006, per mancata voltura.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

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)

Il CTU rileva la circostanza che l'immobile risulta catastalmente ancora intestato alla Sig.ra Musso Fernanda, nata a San Giorgio Monferrato il 01.05.1928, deceduta in data 13.05.2006, per mancata voltura.

## CONFINI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 136 del Fg.5 di San Giorgio Monferrato sono: a nord in ragione del mappale 118-128-130-426-134, a est in ragione dei mappali 118-432, a ovest in ragione del mappale 125, a sud in ragione dei mappali 127-129-131-133-135 e via Gozani di san Giorgio;

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 136 del Fg.5 di San Giorgio Monferrato sono: a nord in ragione del mappale 118-128-130-426-134, a est in ragione dei mappali 118-432, a ovest in ragione del mappale 125, a sud in ragione dei mappali 127-129-131-133-135 e via Gozani di san Giorgio;

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 175,00 mq        | 227,00 mq        | 1,00         | 227,00 mq                | 2,50 m   | 1     |
| Cantina                                      | 15,60 mq         | 21,00 mq         | 0,20         | 4,20 mq                  | 2,40 m   | 1     |
| Abitazione                                   | 94,00 mq         | 127,00 mq        | 1,00         | 127,00 mq                | 2,50 m   | 2     |
| EX FIENLILE                                  | 110,00 mq        | 134,00 mq        | 0,20         | 26,80 mq                 | 5,00 m   | 2     |
| Balcone scoperto                             | 57,00 mq         | 57,00 mq         | 0,25         | 14,25 mq                 | 0,00 m   | 1-2   |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>399,25 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>399,25 mq</b>         |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.



LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO IL C.F. DI ALESSANDRIA E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 47,00 mq         | 60,00 mq         | 1,00         | 60,00 mq                 | 2,70 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>60,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>60,00 mq</b>          |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO IL C.F. DI ALESSANDRIA E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto risulta catastalmente ancora intestato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a San Giorgio Monferrato il 01.05.1928, deceduta in data 13.05.2006, per mancata voltura.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:**

Non risultano variazioni catastali significativi in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 20.06.1984;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:**

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 8 del mappale 136 del Foglio 5 stesso comune, da impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi soppressi. Successivamente, con Frazionamento e Fusione del 02.05.2007 prot. n. AL00209555 in atti dal 02.05.2007 (n.9946.1/2007) è stata costituita l'unità immobiliare particella 136 sub.10 del Fg.5 di San Giorgio Monferrato con categoria A/2, classe 1 consistenza 13,5 vani, superficie catastale mq. 384, rendita €. 836,66. Risulta in visura l'annotazione:" classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto risulta catastalmente ancora intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 13.05.2006, per mancata voltura.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:**

Non risultano variazioni catastali significativi in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 20.06.1984;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:**

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 8 del mappale 136 del Foglio 5 stesso comune, da impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi soppressi. Successivamente, con Frazionamento e Fusione del 02.05.2007 prot. n. AL00209555 in atti dal 02.05.2007 (n.9946.1/2007) è stata costituita l'unità immobiliare particella 136 sub.9 del Fg.5 di San Giorgio Monferrato con categoria C/2, classe U consistenza 45 mq., superficie catastale mq. 47, rendita €. 69,72. Risulta in visura l'annotazione:" classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 5      | 136   | 10   |                     | A2        | 1      | 13,5        | 384 mq               | 836,66 € | 1-2   |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                   |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|-------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                   |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |  |
| 5                    | 136   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 00 06 70 mq          |                   |                 |          |  |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 06.06.2022 e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 10.06.2022, è emerso:

Al Catasto Terreni - Fg.5 particella 136:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

Al Catasto Fabbricati - Fg.5 particella 136 sub.10:

L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi per chiusura porta interna al piano secondo e apertura e chiusura di finestre al piano primo e secondo così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Si precisa che è presente un piccolo WC al piano primo mentre la destinazione in planimetria catastale è "ripostiglio".

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 8 del mappale 136 del Foglio 5 stesso comune.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 5      | 136   | 9    |                     | C2        | U      | 45          | 47 mq                | 69,72 € | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 5                    | 136   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 00 06 70 mq          |                    |                 |          |  |

**Corrispondenza catastale**

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



In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 8 del mappale 136 del Foglio 5 stesso comune.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

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

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €4.000,00.

Per il costo di smantellamento del wc al piano primo, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €500,00.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €1.000,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 06.06.2022-15/16.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 04.07.2022, eseguirà l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

L'autorimessa pignorata non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE. Infatti, i fabbricati esclusi sono:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box cantine autorimesse parcheggi multipiano depositi strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi - gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;



- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio e agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno", ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, etc.);

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 06.06.2022-15/16.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 04.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono e non risulta alcun contratto di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

Il fabbricato indipendente ad uso civile abitazione è priva di autorimessa. Risulta libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su tre piani fuori terra, collegata da scala sia interna che esterna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente porzione di cortile e terrazzi esclusivi con stradina privata di accesso e cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui.

L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione con alcuni locali risultati non accessibili. Dal sopralluogo si rileva che all'interno dei locali vi è la presenza di mobilio, di vestiario, di attrezzature e di componenti accessori in parte ammucchiati o accatastati ed in parte sparsi sulla pavimentazione in modo caotico e disordinato. I locali di entrambi i piani presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sia sulle pareti che sulle volte causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, accompagnati da evidenti segni di infiltrazione d'acqua. Quest'ultime sono state la motivazione per cui una porzione del tetto e del soffitto sottostante (al piano secondo verso la via pubblica) ha subito un parziale crollo. Il Comune di San Giorgio Monferrato, presente al momento del sopralluogo e rappresentato dal tecnico comunale Arch. Elisa Orlandi, ha espresso l'intenzione



di procedere con la messa in sicurezza della porzione crollata al fine di salvaguardare l'incolumità pubblica (vedasi verbale di accesso del 10.06.2022).

Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti.

L'edificio è così composto:

al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno, tre camere, cantina, terrazzo e terrazzo esclusivo, ripostiglio esterno, cortile esclusivo e stradina privata di accesso;

al piano secondo da quattro camere, bagno, ex fienile e balcone;

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

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

Il magazzino e centrale termica si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Al momento del sopralluogo il locale "centrale termica" è risultata non accessibile. Dal sopralluogo si rileva che all'interno dei locali vi è la presenza di mobili, attrezzature e componenti accessori in parte ammassati o accatastati in modo disordinato. I locali si presentano con diffusi fenomeni di umidità con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sia sulle pareti che sui soffitti causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, accompagnati da evidenti segni di infiltrazione d'acqua.

Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti.

Il magazzino è composto da due locali indipendenti, ognuno con accesso pedonale direttamente dalla via pubblica, di cui uno utilizzato a deposito e l'altro a centrale termica.

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

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

In considerazione del fatto che si tratta di fabbricato unifamiliare, le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

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

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

---



## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

L'immobile pignorato si presenta con stradina privata di accesso carraio e con cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

- \* Fondazioni: muratura;
- \* Esposizione: a nord controterra, a sud libera verso via pubblica, a est libera verso piazzetta pubblica, a ovest libera verso cortile esclusivo e stradina privata;
- \* Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.160 a cm.320;
- \* Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;
- \* Solai: prevalentemente a volta a vela;
- \* Copertura: Tetto in legno a più falde inclinate;
- \* Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese;
- \* Pareti esterne ed interne: miste in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nei bagni e cucina in piastrelle di ceramica;
- \* Pavimentazione interna: misto tra ceramica e legno;
- \* Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo con persiane a lamelle a due ante in legno e alcune con tapparelle in legno;
- \* Volte: intonacate;
- \* Scale: esterne in muratura/cemento, interna in legno a chiocciola;
- \* impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori in alluminio e produzione di ACS. Vi è la presenza di un locale destinato a centrale termica avente accesso esterno dalla via pubblica che al momento del sopralluogo è risultato non accessibile e non visionabile;
- \* impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL;
- \* impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato all'acquedotto del Monferrato con scarichi in fognatura comunale; Non risultano altri impianti tecnologici.
- \* cortile: Il fabbricato risulta con cortile esclusivo gravato da servitù di passaggio;
- \* Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa e senza posto auto;
- \* Soffitta, cantina o simili: presenza di locale ad uso cantina al piano primo e di ampio locale ex fienile al piano secondo;
- \* Dotazioni condominiali: nessuna;

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

- \* Fondazioni: muratura;
- \* Esposizione: a sud libera verso la via pubblica, a nord controterra, a est verso fondo altrui e a ovest in



aderanza ad altri fabbricati;

- \* Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.270 a cm.280;
- \* Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;
- \* Solai: in putrelle e voltine;
- \* Copertura: piana di solai sovrastanti;
- \* Manto di copertura: nessuno;
- \* Pavimentazione interna: in battuto di cemento;
- \* Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo con persiane a lamelle a due ante in legno e portoncino d'ingresso in ferro per il locale "centrale termica";
- \* Scale: nessuna;
- \* impianto di riscaldamento: nessuno;
- \* impianto elettrico: L'impianto elettrico con tubazioni esterne avente origine da contatore ENEL;
- \* impianto idrico: nessuno.
- \* cortile: nessuno;
- \* Posto auto: nessuno;
- \* Soffitta, cantina o simili: nessuno;
- \* Dotazioni condominiali: nessuna;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

| Periodo           | Proprietà         | Atti                                 |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Dal 05/06/1979 al | **** Omissis **** | ATTO DI DONAZIONE DI NUDA PROPRIETA' |



|                                 |                   |   |                |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| 17/09/1989                      |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | NOTAIO EDOARDO<br>FRANCIA DI CASALE<br>M.TO                             | 05/06/1979     | 59133                |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>   |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | CASALE<br>MONFERRATO  | 29/06/1979     | 2894                 | 2407               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>  |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>    | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| CASALE M.TO                     | 20/06/1979        | 1803  | 428            |                      |                    |
| Dal 17/09/1989 al<br>13/05/2006 | **** Omissis **** | <b>RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI MIGLIETTA ANTONIETTA</b>           |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   |   |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>   |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   |   |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>  |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>  | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                                 |                   |   |                |                      |                    |
| Dal 13/05/2006 al<br>04/07/2022 | **** Omissis **** | <b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI MUSO FERNANDA</b> |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   |   | 13/05/2006     |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>   |                |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | CASALE<br>MONFERRATO  | 22/02/2008     | 1205                 | 844                |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>  |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>  | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| CASALE<br>MONFERRATO            | 04/05/2007        | 24  | 1306           |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il CTU rileva che in riferimento alla Dichiarazione di Successione legittima in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata trascritta Accettazione tacita di eredità in data 10/5/2022 ai nn.2366/1883;

Il CTU rileva altresì che con successiva nota integrativa, a completamento della donazione di nuda proprietà sopra riportata, trascritta a Casale M.to il 26/7/79 ai nn.3325/2183/2744 si precisa che era stato omesso il mappale 136 subalterno 8 del F.5 di vani 1 del Comune di San Giorgio M.to;

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |                   |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/06/1979 al 17/09/1989 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE DI NUDA PROPRIETA'</b>                              |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | NOTAIO EDOARDO FRANCA DI CASALE M.TO                                     | 05/06/1979        | 59133                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | CASALE MONFERRATO  | 29/06/1979        | 2894                 | 2407               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| CASALE M.TO                  | 20/06/1979        | 1803   | 428               |                      |                    |
| Dal 17/09/1989 al 13/05/2006 | **** Omissis **** | <b>RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI MIGLIETTA ANTONIETTA</b>            |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |  |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |  |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |                   |                      |                    |
| Dal 13/05/2006 al 04/07/2022 | **** Omissis **** | <b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI MUSSO FERNANDA</b> |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |  | 13/05/2006        |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>   | <b>Reg. part.</b> |                      |                    |
|                              |                   |  |                   |                      |                    |



|                      |  |                      |             |                |                |
|----------------------|--|----------------------|-------------|----------------|----------------|
|                      |  | CASALE<br>MONFERRATO | 22/02/2008  | 1205           | 844            |
| <b>Registrazione</b> |  |                      |             |                |                |
|                      |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b> | <b>Vol. N°</b> |
|                      |  | CASALE<br>MONFERRATO | 04/05/2007  | 24             | 1306           |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il CTU rileva che in riferimento alla Dichiarazione di Successione legittima in morte di Musso Fernanda è stata trascritta Accettazione tacita di eredità in data 10/5/2022 ai nn.2366/1883;

Il CTU rileva altresì che con successiva nota integrativa, a completamento della donazione di nuda proprietà sopra riportata, trascritta a Casale M.to il 26/7/79 ai nn.3325/2183/2744 si precisa che era stato omesso il mappale 136 subalterno 8 del F.5 di vani 1 del Comune di San Giorgio M.to;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 02/07/2021  
Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2881  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 02/07/2021  
Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2881  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. vigente nel Comune di San Giorgio Monferrato in Aree edificate e aree libere di tipo "A" e più precisamente in area 3(A3). le aree di tipo A3 sono aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola;

Nelle AREE ED EDIFICI DI TIPO A, gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente. I progetti allegati alle domande di permesso di costruire e autorizzazione dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione degli elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.

Per queste aree il P.R.G.C. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all'art. 15, gli interventi praticabili sono definiti come segue:

#### 3. aree ed edifici di tipo A3

Oltre tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano computabili nel volume edificato come definito all'art. 6 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml.

Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche alla scala 1:1000 citate, interventi di ristrutturazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale.

Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra + o - 1ml.) : le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storicoartistico



(edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione.

Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, lettera a) art. 8 precedente o il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

Deroghe, nelle aree di tipo A2, A3 e A5:

- Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.

- Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. vigente nel Comune di San Giorgio Monferrato in Aree edificate e aree libere di tipo "A" e più precisamente in area 3(A3). le aree di tipo A3 sono aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola;

Nelle AREE ED EDIFICI DI TIPO A, gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente. I progetti allegati alle domande di permesso di costruire e autorizzazione dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione degli elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.

Per queste aree il P.R.G.C. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all'art. 15, gli interventi praticabili sono definiti come segue:

### **3. aree ed edifici di tipo A3**

Oltre tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano computabili nel volume edificato come definito all'art. 6 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml.

Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche alla scala 1:1000 citate, interventi di ristrutturazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale.

Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra + o - 1ml.) : le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storicoartistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici



circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione.

Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, lettera a) art. 8 precedente o il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

Deroghe, nelle aree di tipo A2, A3 e A5:

- Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.

- Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di San Giorgio Monferrato, effettuati in data 10.06.2022, inerenti all'immobile pignorato, non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile foglio 5 mappale 136, compreso domande di condono edilizio e/o sanatorie edilizie.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In assenza di concessioni edilizie e tavole progettuali allegate ad atti autorizzativi rappresentanti l'immobile pignorato, la verifica della regolarità edilizia avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di prima costituzione presente in banca dati presso l'U.T.E. di competenza e lo stato dei luoghi.

L'attuale situazione urbanistica risulta quindi non regolare:

si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi per chiusura porta interna al piano secondo e apertura e chiusura di finestre al piano primo e secondo così come indicato



nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Si precisa che è presente un piccolo WC al piano primo mentre la destinazione in planimetria catastale è "ripostiglio". Tale wc non può essere sanato per mancanza di requisiti igienico sanitari (altezza minima utile interna inferiore a m.2,40). Si dovrà quindi procedere al smantellamento del wc per portarlo allo stato originario di ripostiglio.

Occorre quindi presentare pratica in Sanatoria presso il SUE di San Giorgio Monferrato.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di San Giorgio Monferrato, effettuati in data 10.06.2022, inerenti all'immobile pignorato, non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile foglio 5 mappale 136, compreso domande di condono edilizio e/o sanatorie edilizie.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In assenza di concessioni edilizie e tavole progettuali allegata ad atti autorizzativi rappresentanti l'immobile pignorato, la verifica della regolarità edilizia avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di prima costituzione presente in banca dati presso l'U.T.E. di competenza e lo stato dei luoghi.

L'attuale situazione urbanistica risulta quindi regolare.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono vincoli od oneri condominiali.



## BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO:

- Comune di San Giorgio Monferrato, Via Gozani di San Giorgio n.2 - C.F. - Fg.5, particella 136, sub.9, cat.C/2, classe U, consistenza 45 mq, sup.cat. 47 mq., rendita €. 69,72, piano T;
- Comune di San Giorgio Monferrato, Via Gozani di San Giorgio n.2 - C.F. - Fg.5, particella 136, sub.10, cat.A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, sup.cat. 384 mq., rendita €. 836,66, piano 1-2;

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2  
ABITAZIONE FG.5 MAPPALE 136 SUB.10: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su tre piani fuori terra, collegata da scala sia interna che esterna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente porzione di cortile e terrazzi esclusivi con stradina privata di accesso e cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui, di proprietà per la quota di 1/1 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona centrale all'abitato del Comune di San Giorgio Monferrato. Il Comune di San Giorgio Monferrato, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,12 km<sup>2</sup> e ha altitudine 281 m s.l.m., conta 1.201 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2022-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Sangiorgesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Cascinotti, Chiabotto e Pozzo sant'Evasio. La zona sismica per il territorio di San Giorgio Monferrato (indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n.11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.718 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico). San Giorgio Monferrato dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.30 da Vercelli, circa Km.32 da Alessandria e circa Km. 37 da Asti. Dista circa Km.6 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova un ospedale anche il più vicino svincolo



autostradale. Si arriva all'edificio comodamente dalla strada Provinciale 457var Casale-Asti partendo da Casale Monferrato direzione Asti, e arrivati in Frazione Chiabotto si svolta a destra per San Giorgio Monferrato percorrendo la via Aldo Sanlorenzo e seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a pochi metri dal Municipio comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 136, Sub. 10, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 136, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 87.835,00

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

"www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T ABITAZIONE FG.5 MAPPALE 136 SUB.9: Trattasi di magazzino/locale di deposito, libero da un lato prospiciente Via Gonzani, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, di un piani fuori terra, avente struttura in muratura portante. Il magazzino, attualmente destinato al servizio dell'abitazione identificata catastalmente con il sub.10 ( locale accessorio non comunicante), si compone da due locali indipendenti, ognuno con accesso pedonale direttamente dalla via pubblica, di cui uno utilizzato a deposito e l'altro a centrale termica, di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona centrale all'abitato del Comune di San Giorgio Monferrato. Si arriva all'edificio comodamente dalla strada Provinciale 457var Casale-Asti partendo da Casale Monferrato direzione Asti, e arrivati in Frazione Chiabotto si svolta a destra per San Giorgio Monferrato percorrendo la via Aldo Sanlorenzo e seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a pochi metri dal Municipio comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 136, Sub. 9, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 136, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di



raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato civile<br>San Giorgio<br>Monferrato (AL) - VIA<br>GOZANI DI SAN<br>GIORGIO 2, piano 1-2 | 399,25 mq                | 220,00 €/mq     | € 87.835,00        | 100,00%          | € 87.835,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino<br>San Giorgio<br>Monferrato (AL) - VIA<br>GOZANI DI SAN<br>GIORGIO 2, piano T              | 60,00 mq                 | 100,00 €/mq     | € 6.000,00         | 100,00%          | € 6.000,00  |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 93.835,00 |

Valore di stima: € 93.835,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4000,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale   | 1000,00 | €    |



|  |         |   |
|--|---------|---|
| Attestato di prestazione energetica    | 350,00  | € |
| Altro - smantellamento wc non sanabile | 500,00  | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia   | 7000,00 | € |

**Valore finale di stima: € 80.985,00**

Lo scopo della perizia è rappresentato nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Per “valore di mercato” si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- "...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- "...dopo un'adeguata attività di marketing..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- "...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

**METODO DI STIMA:**

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

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile



(stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);

- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Il CTU rileva la circostanza che l'immobile risulta catastalmente ancora intestato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a San Giorgio Monferrato il 01.05.1928, deceduta in data 13.05.2006, per mancata voltura.

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

Casale Monferrato, li 03/10/2022

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ELENCO IMMOBILI
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - TAVOLA DIFFORMITA' RISCONTRATE
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ N° 8 Altri allegati - RICEVUTA COPIA INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IMMOBILI
- ✓ N° 10 Altri allegati - CHECK LIST
- ✓ N° 11 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY



- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 13 Altri allegati - CERTIFICATI RESIDENZA-STATO DI FAMIGLIA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2

ABITAZIONE FG.5 MAPPALE 136 SUB.10: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su tre piani fuori terra, collegata da scala sia interna che esterna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente porzione di cortile e terrazzi esclusivi con stradina privata di accesso e cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui, di proprietà per la quota di 1/1 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona centrale all'abitato del Comune di San Giorgio Monferrato. Il Comune di San Giorgio Monferrato, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,12 km<sup>2</sup> e ha altitudine 281 m s.l.m., conta 1.201 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2022-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Sangiorgesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Cascinotti, Chiabotto e Pozzo sant'Evasio. La zona sismica per il territorio di San Giorgio Monferrato (indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n.11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.718 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico). San Giorgio Monferrato dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.30 da Vercelli, circa Km.32 da Alessandria e circa Km. 37 da Asti. Dista circa Km.6 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova un ospedale anche il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio comodamente dalla strada Provinciale 457var Casale-Asti partendo da Casale Monferrato direzione Asti, e arrivati in Frazione Chiabotto si svolta a destra per San Giorgio Monferrato percorrendo la via Aldo Sanlorenzo e seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a pochi metri dal Municipio comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 136, Sub. 10, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 136, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. vigente nel Comune di San Giorgio Monferrato in Aree edificate e aree libere di tipo "A" e più precisamente in area 3(A3). le aree di tipo A3 sono aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola; Nelle AREE ED EDIFICI DI TIPO A, gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente. I progetti allegati alle domande di permesso di costruire e autorizzazione dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione degli elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti. Per queste aree il P.R.G.C. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento,



eventuali inviluppi obbligatori. In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all'art. 15, gli interventi praticabili sono definiti come segue: 3. aree ed edifici di tipo A3 Oltre tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano computabili nel volume edificato come definito all'art. 6 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml.. Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche alla scala 1:1000 citate, interventi di ristrutturazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale. Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra + o - 1ml.) : le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storicoartistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione. Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, lettera a) art. 8 precedente o il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo; Deroghe, nelle aree di tipo A2, A3 e A5: - Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione. - Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml.

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T ABITAZIONE FG.5 MAPPALE 136 SUB.9: Trattasi di magazzino/locale di deposito, libero da un lato prospiciente Via Gonzani, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, di un piani fuori terra, avente struttura in muratura portante. Il magazzino, attualmente destinato al servizio dell'abitazione identificata catastalmente con il sub.10 ( locale accessorio non comunicante), si compone da due locali indipendenti, ognuno con accesso pedonale direttamente dalla via pubblica, di cui uno utilizzato a deposito e l'altro a centrale termica, di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona centrale all'abitato del Comune di San Giorgio Monferrato. Si arriva all'edificio comodamente dalla strada Provinciale 457var Casale-Asti partendo da Casale Monferrato direzione Asti, e arrivati in Frazione Chiabotto si svolta a destra per San Giorgio Monferrato percorrendo la via Aldo Sanlorenzo e seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a pochi metri dal Municipio comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 136, Sub. 9, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 136, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. vigente nel Comune di San Giorgio Monferrato in Aree edificate e aree libere di tipo "A" e più precisamente in area 3(A3). le aree di tipo A3 sono aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola; Nelle AREE ED EDIFICI DI TIPO A, gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente. I progetti



allegati alle domande di permesso di costruire e autorizzazione dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione degli elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti. Per queste aree il P.R.G.C. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori. In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all'art. 15, gli interventi praticabili sono definiti come segue: 3. aree ed edifici di tipo A3 Oltre tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano computabili nel volume edificato come definito all'art. 6 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml.. Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche alla scala 1:1000 citate, interventi di ristrutturazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale. Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra + o - 1ml.) : le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storicoartistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione. Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, lettera a) art. 8 precedente o il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo; Deroghe, nelle aree di tipo A2, A3 e A5: - Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione. - Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml.

**Prezzo base d'asta: € 80.985,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.985,00**

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b> |  |                   |           |
|--------------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                   | San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano 1-2   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>           | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 5, Part. 136, Sub. 10,<br>Categoria A2<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 5, Part. 136, Qualità ENTE<br>URBANO   | <b>Superficie</b> | 399,25 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>           | <p>Il fabbricato indipendente ad uso civile abitazione è priva di autorimessa. Risulta libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su tre piani fuori terra, collegata da scala sia interna che esterna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente porzione di cortile e terrazzi esclusivi con stradina privata di accesso e cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione con alcuni locali risultanti non accessibili. Dal sopralluogo si rileva che all'interno dei locali vi è la presenza di mobili, di vestiario, di attrezzature e di componenti accessori in parte ammassati o accatastati ed in parte sparsi sulla pavimentazione in modo caotico e disordinato. I locali di entrambi i piani presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sia sulle pareti che sulle volte causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, accompagnati da evidenti segni di infiltrazione d'acqua. Quest'ultime sono state la motivazione per cui una porzione del tetto e del soffitto sottostante (al piano secondo verso la via pubblica) ha subito un parziale crollo. Il Comune di San Giorgio Monferrato, presente al momento del sopralluogo e rappresentato dal tecnico comunale Arch. Elisa Orlandi, ha espresso l'intenzione di procedere con la messa in sicurezza della porzione crollata al fine di salvaguardare l'incolumità pubblica (vedasi verbale di accesso del 10.06.2022). Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno, tre camere, cantina, terrazzo e terrazzo esclusivo, ripostiglio esterno, cortile esclusivo e stradina privata di accesso; al piano secondo da quattro camere, bagno, ex fienile e balcone; L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.</p> |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                  | <p>ABITAZIONE FG.5 MAPPALE 136 SUB.10: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su tre piani fuori terra, collegata da scala sia interna che esterna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente porzione di cortile e terrazzi esclusivi con stradina privata di accesso e cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui, di proprietà per la quota di 1/1 del **** Omissis ****, situato in zona centrale all'abitato del Comune di San Giorgio Monferrato. Il Comune di San Giorgio Monferrato, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,12 km<sup>2</sup> e ha altitudine 281 m s.l.m., conta 1.201 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2022-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Sangiorgesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Cascinotti, Chiabotto e Pozzo sant'Evasio. La zona sismica per il territorio di San Giorgio Monferrato (indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n.11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.718 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso</p>  |                   |           |



|   |   |
|---|---|
|   | l'impianto termico). San Giorgio Monferrato dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.30 da Vercelli, circa Km.32 da Alessandria e circa Km. 37 da Asti. Dista circa Km.6 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova un ospedale anche il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio comodamente dalla strada Provinciale 457var Casale-Asti partendo da Casale Monferrato direzione Asti, e arrivati in Frazione Chiabotto si svolta a destra per San Giorgio Monferrato percorrendo la via Aldo Sanlorenzo e seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a pochi metri dal Municipio comunale. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |

| <b>Bene N° 2 - Magazzino</b>                      |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | San Giorgio Monferrato (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fig. 5, Part. 136, Sub. 9,<br>Categoria C2<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fig. 5, Part. 136, Qualità ENTE<br>URBANO   | <b>Superficie</b> | 60,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il magazzino e centrale termica si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Al momento del sopralluogo il locale "centrale termica" è risultata non accessibile. Dal sopralluogo si rileva che all'interno dei locali vi è la presenza di mobilio, attrezzature e componenti accessori in parte ammassati o accatastati in modo disordinato. I locali si presentano con diffusi fenomeni di umidità con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sia sulle pareti che sui soffitti causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, accompagnati da evidenti segni di infiltrazione d'acqua. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti. Il magazzino è composto da due locali indipendenti, ognuno con accesso pedonale direttamente dalla via pubblica, di cui uno utilizzato a deposito e l'altro a centrale termica. L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | ABITAZIONE FG.5 MAPPALE 136 SUB.9: Trattasi di magazzino/locale di deposito, libero da un lato prospiciente Via Gonzani, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, di un piani fuori terra, avente struttura in muratura portante. Il magazzino, attualmente destinato al servizio dell'abitazione identificata catastalmente con il sub.10 ( locale accessorio non comunicante), si compone da due locali indipendenti, ognuno con accesso pedonale direttamente dalla via pubblica, di cui uno utilizzato a deposito e l'altro a centrale termica, di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. **** Omissis ****, situato in zona centrale all'abitato del Comune di San Giorgio Monferrato. Si arriva all'edificio comodamente dalla strada Provinciale 457var Casale-Asti partendo da Casale Monferrato direzione Asti, e arrivati in Frazione Chiabotto si svolta a destra per San Giorgio Monferrato percorrendo la via Aldo Sanlorenzo e seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a pochi metri dal Municipio comunale.   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO 1-2**

---

### **Trascrizioni**

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

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 02/07/2021

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2881

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

---

### **Trascrizioni**

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

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 02/07/2021

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2881

Quota: 1/1

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

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

