

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevale Miino Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.	30

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.401,70	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2.....	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1	32



All'udienza del 06/02/2025, il sottoscritto Geom. Carnevale Miino Alessio, con studio in Via Bruno Buozzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.carnevale@studiomodum.it, PEC alessio.carnevalemiino@geopec.it, Tel. 3356680769, Fax 0142271058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

FG.4 MAPP.28 SUB.1: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero su due lati, edificato presumibilmente nei primi anni del '900, su tre piani fuori terra collegato da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi piemontesi, avente cortile pertinenziale completamente recintato.

È situato in zona centrale all'abitato del Comune di Giarole.

Si rileva come il bene è dotato sia di ingresso pedonale che carroia, direttamente dal Vicolo Rattazzi, tramite cancelli in ferro con l'indicazione del numero civico 17.

Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Giarole è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione Piemonte. Si estende su 5,27² e conta 700 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (ISTAT-01.01.2025). È posizionato ad un'altitudine di circa 98 m s.l.m.

La zona sismica per il territorio di Giarole è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. È la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. È classificata in zona climatica E ed ha 2.564 gradi-giorno. Giarole è situato a circa 15 km da Casale Monferrato (AL) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali, dista circa 20 km da Alessandria e circa 40 km da Vercelli.

Nel Comune di Giarole sono presenti dei principali servizi per la collettività quali scuola per l'infanzia, farmacia, uffici postali, negozi alimentari, studi medici, chiesa parrocchiale, ecc..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

FG.4 MAPP.28 SUB.2: Trattasi di autorimessa posta all'interno del cortile comune, edificato presumibilmente nei primi anni del '900, su due piano fuori terra, avente struttura in muratura portante. Si accede al bene direttamente dal cortile comune dall'ingresso carraio prospiciente al vicolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

CATASTO TERRENI

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 28 del fg.4 di Giarole sono: a nord in ragione del mappale 361, a est in ragione del mappale 360, a sud in ragione del mappale 351 e ad ovest in ragione del mappale 29.

CATASTO FABBRICATI

I confini dell'unità abitativa identificato al C.F. alla particella 28 sub. 1 del fg.4 di Giarole sono: a nord in ragione

del mappale 361, a est in ragione del mappale 360, a sud in ragione del cortile comune e ad ovest in ragione del mappale 29.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

CATASTO TERRENI

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 28 del fg.4 di Giarole sono: a nord in ragione del mappale 361, a est in ragione del mappale 360, a sud in ragione del mappale 351 e ad ovest in ragione del mappale 29.

CATASTO FABBRICATI

I confini dell'unità abitativa identificato al C.F. alla particella 28 sub. 2 del fg.4 di Giarole sono: a nord, a est ed a sud in ragione del cortile comune e ad ovest in ragione del mappale 29.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	68,00 mq	1	56,00 mq	2,80 m	T
Abitazione	49,00 mq	68,00 mq	1	49,00 mq	2,80 m	1
Sottotetto	45,00 mq	68,00 mq	0,30	20,40 mq	2,30 m	2
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				126,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalle tavole grafiche allegate al titolo abilitativo e sia da un rilievo metrico effettuato in loco dal CTU.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,30 m	T

Locale di deposito	25,00 mq	32,00 mq	0,5	16,00 mq	3,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalle tavole grafiche allegate al titolo abilitativo e sia da un rilievo metrico effettuato in loco dal CTU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg. 4 mappale 28 (Ente Urbano di mq. 310).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un fabbricato rurale di mq. 310 identificato al fg. 4 particella 28 (partita 470).

Successivamente, con Tipo Mappale del 13/09/1993 pratica n. 222540 in atti dal 05/12/2000 DEROGA (n. 106675.1/1993) viene variata da fabbricato rurale a Ente Urbano di mq. 310, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg. 4 mappale 28 sub. 1

L'unità oggetto di pignoramento deriva da Impianto Meccanografico del 30/06/1987 identificata al fg. 4 particella 28 graffata alla particella 247, cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita L. 444, Vicolo Rattazzi n. 9, Piano T.

Successivamente, con Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario viene variata la rendita da L. 444 a L. 522.000.

Successivamente, con Variazione del 23/09/1993 in atti dal 29/07/1998 ristrutturazione-prog.fin.-classamento (n. 13.1/1993) viene variata nella particella 28 sub. 1 del fg. 4, cat. A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita L. 1.040.000, Via Rattazzi n. 17, Piano T-1-2.

Successivamente, con ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 14/02/1998 in atti dal 25/11/1999 compravendita-convalida (n. 3068.2/1998) viene variata le rendita da L.1.040.000 in €. 537,12 con Notifica in corso con protocollo n. 1403 del 09.03.2000.

Successivamente, con Variazione Toponomastica del 21/10/2003. Pratica n. 260439 in atti dal 21/10/2003 variazione di toponomastica (n. 36784.1/2003) viene variata la toponomastica da Via Rattazzi n. 17 a Vicolo Rattazzi n. 17.

Successivamente, con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie viene variata la particella 28 sub. 1 del fg. 4, cat. A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 mq, rendita €.537,12, vicolo Rattazzi n. 17, piano T-1-2 con Notifica in corso protocollo n. 1403 del 09/03/2000, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg. 4 mappale 28 (Ente Urbano di mq. 310).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un fabbricato rurale di mq. 310 identificato al fg. 4 particella 28 (partita 470).

Successivamente, con Tipo Mappale del 13/09/1993 pratica n. 222540 in atti dal 05/12/2000 DEROGA (n. 106675.1/1993) viene variata da fabbricato rurale a Ente Urbano di mq. 310, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg. 4 mappale 28 sub. 1

L'unità oggetto di pignoramento deriva da Impianto Meccanografico del 30/06/1987 identificata al fg. 4 particella 28 graffata alla particella 247, cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita L. 444, Vicolo Rattazzi n. 9, Piano T.

Successivamente, con Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario viene variata la rendita da L. 444 a L. 522.000.

Successivamente, con Variazione del 23/09/1993 in atti dal 29/07/1998 ristrutturazione-prog.fin.98-classamento (n. 13.1/1993) viene variata nella particella 28 sub. 2 del fg. 4, cat. C/6, classe U, consistenza 26 mq, rendita L. 143.000, Via Rattazzi n. 17, Piano T.

Successivamente, con ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 14/02/1998 in atti dal 25/11/1999 compravendita-convalida (n. 3068.2/1998) viene variata la rendita da L.143.000 in €.73,85 con Notifica in corso con protocollo n. 1403 del 09.03.2000.

Successivamente, con Variazione Toponomastica del 21/10/2003 Pratica n. 260440 in atti dal 21/10/2003 variazione di toponomastica (n. 36785.1/2003) viene variata la toponomastica da Via Rattazzi n. 17 a Vicolo Rattazzi n. 17.

Successivamente, con Variazione del 12/04/2016 pratica n. AL0046948 in atti dal 12/04/2016 Aggiornamento planimetrico (n.10353.1/2016) viene variata la particella 28 sub. 2 del fg. 4, cat. C/6, classe U, consistenza 26 mq, superficie catastale 50 mq, rendita €.73,85, vicolo Rattazzi n. 17, piano T con Notifica in corso protocollo n. 1403 del 09/03/2000, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	28	1		A2	1	8	160 mq	537,12 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	28				ENTE URBANO		00 03 10 mq			

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio relativo a visura catastale e planimetrie, la situazione attuale risulta conforme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	28	2		C6	U	26 mq	50 mq	73,85 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	28				ENTE URBANO		00 03 10 mq			

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio relativo a visura catastale e planimetrie, la situazione attuale risulta conforme.

Si rileva nella visura catastale l'indirizzo è Vicolo Rattazzi n. 17 - Piano T, non viene indicato il piano primo

dell'unità.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

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

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo di circa €3.500,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali) che ricomprende anche le difformità edilizie dell'unità immobiliari identificata al sub.2;

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 11.02.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo di circa €3.500,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali) che ricomprende anche le difformità edilizie dell'unità immobiliari identificata al sub.1;

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 11.02.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili;

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

L'immobile pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione è così composta:

al piano terreno: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno/vano scala, oltre al cortile comune;

al primo piano: da n. 2 camere, stanza accessoria/ripostiglio (inferiore a mq. 9), disimpegno, un bagno e n. 2 balconi;

al piano secondo: n. 2 locali ad uso sottotetto non abitabile.

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

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esclusivamente nei locali abitativi, risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa con caldaia di cui il CTU non ha elementi per determinare la sua funzionalità. Gli esecutati dichiarano la non funzionalità della caldaia. Durante il sopralluogo ha rilevato la presenza di una stufa a pellets per il riscaldamento dei locali al piano terreno.

Per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario, l'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale.

L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio con doppio vetro con persiane in alluminio e inferiate, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno con inserti in vetro.

L'intero edificio principale nel suo complesso si presenta con facciate intonacate, tetto di copertura a due falde inclinate con manto di copertura in coppi.

Le finiture sono di media qualità ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

L'immobile pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'unità è così composta:

al piano terreno: autorimessa;

al primo piano: locale di sgombero.

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

L'edificio si presenta con pareti e soffitti interni intonacati al piano terreno, pavimenti interni in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio e portone d'ingresso carraio con serranda in alluminio. Al piano primo pareti e soffitti al grezzo, pavimenti interni in battuto di cls, serramenti in alluminio.

Si rileva la presenza di una porta con uscita verso l'esterno sul vuoto prospiciente il cortile.

L'intero edificio nel suo complesso si presenta con facciate intonacate, tetto di copertura a due falde inclinate con manto di copertura in coppi.

Le finiture sono di media qualità ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Dall'esame della documentazione catastale relativa alla planimetria in banca dati, si rileva l'indicazione di giardino e cortile comune agli immobili sub.1 e sub.2 facenti parti dello stesso lotto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Dall'esame della documentazione catastale relativa alla planimetria in banca dati, si rileva l'indicazione di giardino e cortile comune agli immobili sub.1 e sub.2 facenti parti dello stesso lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

Si rileva che sulla porzione a sud di cortile comune (ai sub. 1-2) esterna alla recinzione rappresenta il Vicolo Rattazzi, così come indicato in planimetria catastale, su cui vi è passaggio pedonale e carraio utilizzato delle altre proprietà per l'accesso alle rispettive proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

Si rileva che sulla porzione a sud di cortile comune (ai sub. 1-2) esterna alla recinzione rappresenta il Vicolo Rattazzi, così come indicato in planimetria catastale, su cui vi è passaggio pedonale e carraio utilizzato delle altre proprietà per l'accesso alle rispettive proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Fondazioni: in cls;

Esposizione: da due lati in aderenza ad altre unità, per un lato verso cortile e per un lato verso terreno di altra proprietà;

Altezza interna utile: m 2,80 circa;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura intonacate e tinteggiate, spess. circa cm. 40;

Solai: in latero-cemento intonacato e tinteggiato;

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

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;

Rivestimenti: in ceramica;

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

Volte: nessuna;

Scale: in murature con pedate e alzate in marmo;

Impianto idrico-sanitario: risulta allacciato all'acquedotto comunale;

Impianto di riscaldamento: risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa collegato a caldaia che il CTU non ha elementi per verificare la funzionalità. Al momento del sopralluogo il piano terreno risulta scaldato con stufa a pellets;

Impianto elettrico: sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della costruzione così come è

conforme alle Leggi dell'epoca;
Cortile: comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Fondazioni: in cls;

Esposizione: da un lati in aderenza ad altra unità, per due lati verso cortile e per un lato verso vicolo Rattazzi;

Altezza interna utile: m 2,30 al piano terreno e m 3,70 al piano primo;

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

Solai: in latero-cemento intonacato;

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

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica al piano terreno e battuto di cls al piano primo;

Infissi esterni ed interni: in alluminio;

Scale: a chiocciola in ferro;

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

Cortile: comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1988 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oppezzo	29/10/1988	10595	

Dal 14/02/1998 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	25/11/1988	5118	3864
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oppezzo	14/02/1998	35330	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	20/02/1998	920	743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1988 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oppezzo	29/10/1988	10595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	25/11/1988	5118	3864
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/02/1998 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oppezzo	14/02/1998	35330	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	20/02/1998	920	743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione di mutuo fondiario
 Iscritto a Casale Monferrato il 09/05/2012
 Reg. gen. 1970 - Reg. part. 209
 Quota: 1/1
 Importo: € 260.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 130.000,00
 Percentuale interessi: 5,10 %
 Rogante: Notaio Mariano Luciano
 Data: 04/05/2012
 N° repertorio: 144883
 N° raccolta: 22816
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Casale Monferrato il 15/02/2024
 Reg. gen. 770 - Reg. part. 68

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 26/01/2023

N° repertorio: 1366

N° raccolta: 2022

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Casale Monferrato il 04/03/2024

Reg. gen. 1102 - Reg. part. 91

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 26/01/2023

N° repertorio: 1366

N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Casale Monferrato il 16/01/2025

Reg. gen. 205 - Reg. part. 188

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione di mutuo fondiario

Iscritto a Casale Monferrato il 09/05/2012

Reg. gen. 1970 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 5,10 %

Rogante: Notaio Mariano Luciano

Data: 04/05/2012

N° repertorio: 144883

N° raccolta: 22816

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Casale Monferrato il 15/02/2024

Reg. gen. 770 - Reg. part. 68

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 26/01/2023

N° repertorio: 1366

N° raccolta: 2022

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Casale Monferrato il 04/03/2024

Reg. gen. 1102 - Reg. part. 91

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 26/01/2023

N° repertorio: 1366

N° raccolta: 2022

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Casale Monferrato il 16/01/2025

Reg. gen. 205 - Reg. part. 188

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

L'immobile pignorato si trova in Area di Tipo B (artt. 7bis, 8 e 9 N.d.A.) ed in classe di pericolosità geomorfologica Classe IIIb della Variante Parziale .1/2016 al P.R.G.I. vigente dell'Unione dei Comuni "Terre di Po e Colline del Monferrato".

ART. 9 - TIPI D'INTERVENTO

AREE DI TIPO B: Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso, al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e al completamento in aree a potenzialità edificatoria non esaurita.

Le destinazioni ammesse sono, in coerenza con quanto stabilito ai punti 1,2,3,5 del precedente art. 8 ed in accordo dei tipi d'intervento ammessi dal presente articolo, le seguenti:

- 1) destinazione residenziale
- 2) destinazione produttiva

3) destinazione commerciale

4) destinazione turistico ricettiva

Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento, per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare o realizzare nuove superfici residenziali e accessorie, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti, purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie utile netta preesistente già destinata alla residenza (comprensiva dei locali a stretto servizio della funzione abitativa) in aree a potenzialità edificatoria esaurita, sempre nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 10 delle presenti norme e del R.E., nonché di demolizione e ricostruzione. Il completamento, in lotti a capacità edificatoria non esaurita, è ammesso nel limite della densità fondiaria di 1,5 mc/mq nella cellula edilizia interessata. Qualora la cellula edilizia interessata comprenda vani accessori inutilizzati o parti di fabbrica in muratura abbandonate o comunque non più utilizzate a fini agricoli o produttivi, tali parti potranno essere recuperate, anche integralmente, per la realizzazione di nuove superfici residenziali. Nel caso di interventi di modesta entità questi dovranno essere realizzati almeno nella misura necessaria ad evitare recuperi parziali e frazionati di elementi tipologici unitari quali, ad esempio, singole arcate di casseri e fienili. Gli interventi di completamento che comportino nuova edificazione o sopraelevazione dovranno inoltre essere contenuti nel limite di tre piani f.t. e di 9 mt. di altezza. È fatta salva la possibilità, nei lotti edificati di superficie superiore a mq. 400, di interventi di ristrutturazione od ampliamento per realizzare una abitazione unifamiliare di non più di 600 mc, anche quando ciò comporti incrementi superiori al 20% della superficie di solaio esistente, purché sempre nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio. Analoghe norme, col limite del 40% di incremento e del 60% di copertura del lotto interessato, valgono per le aree o parti di esse edificate a destinazione produttiva, terziaria e agricola, occupate da attività non nocive e moleste per il contesto residenziale circostante, sempreché tale destinazione sia ammessa dal Piano e nel rispetto delle norme di R.E. È inoltre consentito sopraelevare gli edifici di 0,5 ml. sempre al fine di pervenire al miglior utilizzo dei volumi esistenti nel rispetto dell'altezza massima consentita. In analogia a quanto previsto per le aree di tipo A e negli stessi termini è consentita l'eventuale aggiunta di bassi fabbricati, per la realizzazione di autorimesse private e servizi accessori, purché tale aggiunta non ostacoli il recupero di parti di fabbrica degradate della stessa cellula o delle cellule finitime. In tutte le aree di tipo B sono consentite le destinazioni a pubblici servizi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

L'immobile pignorato si trova in Area di Tipo B (artt. 7bis, 8 e 9 N.d.A.) ed in classe di pericolosità geomorfologica Classe IIIb della Variante Parziale .1/2016 al P.R.G.I. vigente dell'Unione dei Comuni "Terre di Po e Colline del Monferrato".

ART. 9 – TIPI D'INTERVENTO

AREE DI TIPO B: Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso, al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e al completamento in aree a potenzialità edificatoria non esaurita.

Le destinazioni ammesse sono, in coerenza con quanto stabilito ai punti 1,2,3,5 del precedente art. 8 ed in accordo dei tipi d'intervento ammessi dal presente articolo, le seguenti:

1) destinazione residenziale

2) destinazione produttiva

3) destinazione commerciale

4) destinazione turistico ricettiva

Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento, per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare o realizzare nuove superfici residenziali e accessorie, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti, purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie utile netta preesistente già destinata alla residenza (comprensiva dei locali a stretto servizio della funzione abitativa) in aree a potenzialità edificatoria esaurita, sempre nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 10 delle presenti norme e del R.E.,

nonché di demolizione e ricostruzione. Il completamento, in lotti a capacità edificatoria non esaurita, è ammesso nel limite della densità fondiaria di 1,5 mc/mq nella cellula edilizia interessata. Qualora la cellula edilizia interessata comprenda vani accessori inutilizzati o parti di fabbrica in muratura abbandonate o comunque non più utilizzate a fini agricoli o produttivi, tali parti potranno essere recuperate, anche integralmente, per la realizzazione di nuove superfici residenziali. Nel caso di interventi di modesta entità questi dovranno essere realizzati almeno nella misura necessaria ad evitare recuperi parziali e frazionati di elementi tipologici unitari quali, ad esempio, singole arcate di casseri e fienili. Gli interventi di completamento che comportino nuova edificazione o sopraelevazione dovranno inoltre essere contenuti nel limite di tre piani f.t. e di 9 mt. di altezza. È fatta salva la possibilità, nei lotti edificati di superficie superiore a mq. 400, di interventi di ristrutturazione od ampliamento per realizzare una abitazione unifamiliare di non più di 600 mc, anche quando ciò comporti incrementi superiori al 20% della superficie di solaio esistente, purché sempre nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio. Analoghe norme, col limite del 40% di incremento e del 60% di copertura del lotto interessato, valgono per le aree o parti di esse edificate a destinazione produttiva, terziaria e agricola, occupate da attività non nocive e moleste per il contesto residenziale circostante, sempreché tale destinazione sia ammessa dal Piano e nel rispetto delle norme di R.E. È inoltre consentito sopraelevare gli edifici di 0,5 ml. sempre al fine di pervenire al miglior utilizzo dei volumi esistenti nel rispetto dell'altezza massima consentita. In analogia a quanto previsto per le aree di tipo A e negli stessi termini è consentita l'eventuale aggiunta di bassi fabbricati, per la realizzazione di autorimesse private e servizi accessori, purché tale aggiunta non ostacoli il recupero di parti di fabbrica degradate della stessa cellula o delle cellule finitime. In tutte le aree di tipo B sono consentite le destinazioni a pubblici servizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-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 e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Giarole inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 1/89 del 14/02/1989 per demolizione totale e successiva ricostruzione del fabbricato, annesse parti rustiche e fabbricato ad uso accessorio.
2. DIA prot. 1061 del 15.04.1998 per tinteggiatura facciata esterna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile ad uso abitativo, non sono stati reperiti all'interno dei titoli abilitativi o presso il SUE di Giarole.

Dal confronto delle tavole di progetto con il rilievo dello stato attuale sono emerse difformità relative diversa distribuzione interna e lievi modifiche delle aperture di facciata come indicato nell'allegato "Difformità edilizie".

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica SCIA in sanatoria presso il SUE di Giarole con un costo onnicomprensivo di €3.500,00 tale importo comprende anche la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile n.2 del lotto in oggetto (fg.4 mapp.28 sub.2 Autorimessa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

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

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Giarole inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 1/89 del 14/02/1989 per demolizione totale e successiva ricostruzione del fabbricato, annesse parti rustiche e fabbricato ad uso accessorio.
2. DIA prot. 1061 del 15.04.1998 per tinteggiatura facciata esterna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile ad uso abitativo, non sono stati reperiti all'interno dei titoli abilitativi o presso il SUE di Giarole.

Dal confronto delle tavole di progetto con il rilievo dello stato attuale sono emerse difformità relative diversa distribuzione interna e lievi modifiche delle aperture di facciata come indicato nell'allegato "Difformità edilizie".

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica SCIA in sanatoria presso il SUE di Giarole con un costo onnicomprensivo di €3.500,00 tale importo comprende anche la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile n.1 del lotto in oggetto (fg.4 mapp.28 sub.1 Abitazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2
FG.4 MAPP.28 SUB.1: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero su due lati, edificato presumibilmente nei primi anni del '900, su tre piani fuori terra collegato da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi piemontesi, avente cortile pertinenziale completamente recintato. È situato in zona centrale all'abitato del Comune di Giarole. Si rileva come il bene è dotato sia di ingresso pedonale che carroia, direttamente dal Vicolo Rattazzi, tramite cancelli in ferro con l'indicazione del numero civico 17. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Giarole è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione Piemonte. Si estende su 5,27² e conta 700 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (ISTAT-01.01.2025). È posizionato ad un'altitudine di circa 98 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Giarole è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. È la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. È classificata in zona climatica E ed ha 2.564 gradi-giorno. Giarole è situato a circa 15 km da Casale Monferrato (AL) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali, dista circa 20 km da Alessandria e circa 40 km da Vercelli. Nel Comune di Giarole sono presenti dei principali servizi per la collettività quali scuola per l'infanzia, farmacia, uffici postali, negozi alimentari, studi medici, chiesa parrocchiale, ecc..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 28, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 28, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 63.250,00

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 2024 - 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** - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1

FG.4 MAPP.28 SUB.2: Trattasi di autorimessa posta all'interno del cortile comune, edificato presumibilmente nei primi anni del '900, su due piano fuori terra, avente struttura in muratura portante. Si accede al bene direttamente dal cortile comune dall'ingresso carraio prospiciente al vicolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 28, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 28, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 15.360,00

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.agenzia territorio.it" (rilevazioni anno 2024 - 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
Bene N° 1 - Fabbricato civile Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T- 1-2	126,50 mq	500,00 €/mq	€ 63.250,00	100,00%	€ 63.250,00
Bene N° 2 - Garage Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T- 1	48,00 mq	320,00 €/mq	€ 15.360,00	100,00%	€ 15.360,00
				Valore di stima:	€ 78.610,00

Valore di stima: € 78.610,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Redazione di Attestato di Prestazione Energetica	350,00	€

Valore finale di stima: € 72.401,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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

Casale Monferrato, li 12/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carnevale Miino Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco immobili
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Concessione edilizia
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevuta invio perizia alle parti
- ✓ N° 11 Altri allegati - Tavola grafica di rilievo - stato attuale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Tavola grafica difformità edilizie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2
FG.4 MAPP.28 SUB.1: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero su due lati, edificato presumibilmente nei primi anni del '900, su tre piani fuori terra collegato da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi piemontesi, avente cortile pertinenziale completamente recintato. È situato in zona centrale all'abitato del Comune di Giarole. Si rileva come il bene è dotato sia di ingresso pedonale che carroia, direttamente dal Vicolo Rattazzi, tramite cancelli in ferro con l'indicazione del numero civico 17. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Giarole è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione Piemonte. Si estende su 5,27² e conta 700 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (ISTAT-01.01.2025). È posizionato ad un'altitudine di circa 98 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Giarole è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. È la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. È classificata in zona climatica E ed ha 2.564 gradi-giorno. Giarole è situato a circa 15 km da Casale Monferrato (AL) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali, dista circa 20 km da Alessandria e circa 40 km da Vercelli. Nel Comune di Giarole sono presenti dei principali servizi per la collettività quali scuola per l'infanzia, farmacia, uffici postali, negozi alimentari, studi medici, chiesa parrocchiale, ecc..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 28, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 28, Qualità **ENTE** **URBANO**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in Area di Tipo B (artt. 7bis, 8 e 9 N.d.A.) ed in classe di pericolosità geomorfologica Classe IIb della Variante Parziale .1/2016 al P.R.G.I. vigente dell'Unione dei Comuni "Terre di Po e Colline del Monferrato". ART. 9 – TIPI D'INTERVENTO AREE DI TIPO B: Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso, al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e al completamento in aree a potenzialità edificatoria non esaurita. Le destinazioni ammesse sono, in coerenza con quanto stabilito ai punti 1,2,3,5 del precedente art. 8 ed in accordo dei tipi d'intervento ammessi dal presente articolo, le seguenti: 1) destinazione residenziale 2) destinazione produttiva 3) destinazione commerciale 4) destinazione turistico ricettiva Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento, per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare o realizzare nuove superfici residenziali e accessorie, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti, purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie utile netta preesistente già destinata alla residenza (comprensiva dei locali a stretto servizio della funzione abitativa) in aree a potenzialità edificatoria esaurita, sempre nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 10 delle presenti norme e del R.E., nonché di demolizione e ricostruzione. Il completamento, in lotti a capacità edificatoria non esaurita, è ammesso nel limite della densità fondiaria di 1,5 mc/mq nella cellula edilizia interessata. Qualora la cellula edilizia interessata comprenda vani accessori inutilizzati o parti di fabbrica in muratura abbandonate o comunque non più utilizzate a fini agricoli o produttivi, tali parti potranno essere recuperate, anche integralmente, per la realizzazione di nuove superfici residenziali. Nel caso di interventi di modesta entità questi dovranno essere realizzati almeno nella misura necessaria ad evitare recuperi parziali e frazionati di elementi tipologici unitari quali, ad esempio, singole arcate di casseri e fienili. Gli interventi di completamento che comportino nuova edificazione o sopraelevazione dovranno inoltre essere contenuti nel limite di tre piani f.t. e di 9 mt. di altezza. È fatta salva la possibilità, nei lotti edificati di superficie superiore a mq. 400, di interventi di ristrutturazione od ampliamento per realizzare una abitazione unifamiliare di non più di 600 mc, anche

quando ciò comporti incrementi superiori al 20% della superficie di solaio esistente, purché sempre nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio. Analoghe norme, col limite del 40% di incremento e del 60% di copertura del lotto interessato, valgono per le aree o parti di esse edificate a destinazione produttiva, terziaria e agricola, occupate da attività non nocive e moleste per il contesto residenziale circostante, sempreché tale destinazione sia ammessa dal Piano e nel rispetto delle norme di R.E. È inoltre consentito sopraelevare gli edifici di 0,5 ml. sempre al fine di pervenire al miglior utilizzo dei volumi esistenti nel rispetto dell'altezza massima consentita. In analogia a quanto previsto per le aree di tipo A e negli stessi termini è consentita l'eventuale aggiunta di bassi fabbricati, per la realizzazione di autorimesse private e servizi accessori, purché tale aggiunta non ostacoli il recupero di parti di fabbrica degradate della stessa cellula o delle cellule finitime. In tutte le aree di tipo B sono consentite le destinazioni a pubblici servizi.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1

FG.4 MAPP.28 SUB.2: Trattasi di autorimessa posta all'interno del cortile comune, edificato presumibilmente nei primi anni del '900, su due piano fuori terra, avente struttura in muratura portante. Si accede al bene direttamente dal cortile comune dall'ingresso carraio prospiciente al vicolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 28, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 28, Qualità

ENTE

URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in Area di Tipo B (artt. 7bis, 8 e 9 N.d.A.) ed in classe di pericolosità geomorfologica Classe IIIb della Variante Parziale .1/2016 al P.R.G.I. vigente dell'Unione dei Comuni "Terre di Po e Colline del Monferrato". ART. 9 – TIPI D'INTERVENTO AREE DI TIPO B: Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso, al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e al completamento in aree a potenzialità edificatoria non esaurita. Le destinazioni ammesse sono, in coerenza con quanto stabilito ai punti 1,2,3,5 del precedente art. 8 ed in accordo dei tipi d'intervento ammessi dal presente articolo, le seguenti: 1) destinazione residenziale 2) destinazione produttiva 3) destinazione commerciale 4) destinazione turistico ricettiva Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento, per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare o realizzare nuove superfici residenziali e accessorie, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti, purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie utile netta preesistente già destinata alla residenza (comprensiva dei locali a stretto servizio della funzione abitativa) in aree a potenzialità edificatoria esaurita, sempre nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 10 delle presenti norme e del R.E., nonché di demolizione e ricostruzione. Il completamento, in lotti a capacità edificatoria non esaurita, è ammesso nel limite della densità fondiaria di 1,5 mc/mq nella cellula edilizia interessata. Qualora la cellula edilizia interessata comprenda vani accessori inutilizzati o parti di fabbrica in muratura abbandonate o comunque non più utilizzate a fini agricoli o produttivi, tali parti potranno essere recuperate, anche integralmente, per la realizzazione di nuove superfici residenziali. Nel caso di interventi di modesta entità questi dovranno essere realizzati almeno nella misura necessaria ad evitare recuperi parziali e frazionati di elementi tipologici unitari quali, ad esempio, singole arcate di casseri e fienili. Gli interventi di completamento che comportino nuova edificazione o sopraelevazione dovranno inoltre essere contenuti nel limite di tre piani f.t. e di 9 mt. di altezza. È fatta salva la possibilità, nei lotti edificati di superficie superiore a mq. 400, di interventi di ristrutturazione od ampliamento per realizzare una abitazione unifamiliare di non più di 600 mc, anche quando ciò comporti incrementi superiori al 20% della superficie di solaio esistente, purché sempre nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio. Analoghe norme, col limite del 40% di incremento e del 60% di copertura del lotto interessato, valgono per le aree o parti di esse edificate a destinazione produttiva, terziaria e agricola, occupate da attività non nocive e moleste per il contesto residenziale circostante, sempreché tale destinazione sia ammessa dal Piano e nel rispetto delle norme di R.E. È inoltre consentito sopraelevare gli edifici di 0,5 ml. sempre al fine di pervenire al miglior utilizzo dei volumi esistenti nel rispetto dell'altezza massima consentita. In analogia a quanto previsto per le aree di

tipo A e negli stessi termini è consentita l'eventuale aggiunta di bassi fabbricati, per la realizzazione di autorimesse private e servizi accessori, purché tale aggiunta non ostacoli il recupero di parti di fabbrica degradate della stessa cellula o delle cellule finitime. In tutte le aree di tipo B sono consentite le destinazioni a pubblici servizi.

Prezzo base d'asta: € 72.401,70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.401,70

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 28, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 28, Qualità ENTE URBANO	Superficie	126,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione. L'abitazione è così composta: al piano terreno: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno/vano scala, oltre al cortile comune; al primo piano: da n. 2 camere, stanza accessoria/ripostiglio (inferiore a mq. 9), disimpegno, un bagno e n. 2 balconi; al piano secondo: n. 2 locali ad uso sottotetto non abitabile. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idricosanitario e di riscaldamento. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esclusivamente nei locali abitativi, risulta dotato della distribuzione con terminali in radiatori in ghisa con caldaia di cui il CTU non ha elementi per determinare la sua funzionalità. Gli esecutari dichiarano la non funzionalità della caldaia. Durante il sopralluogo ha rilevato la presenza di una stufa a pellets per il riscaldamento dei locali al piano terreno. Per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario, l'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale. L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio con doppio vetro con persiane in alluminio e inferiate, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno con inserti in vetro. L'intero edificio principale nel suo complesso si presenta con facciate intonacate, tetto di copertura a due falde inclinate con manto di copertura in coppi. Le finiture sono di media qualità ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza.		
Descrizione:	FG.4 MAPP.28 SUB.1: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero su due lati, edificato presumibilmente nei primi anni del '900, su tre piani fuori terra collegato da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi piemontesi, avente cortile pertinenziale completamente recintato. È situato in zona centrale all'abitato del Comune di Giarole. Si rileva come il bene è dotato sia di ingresso pedonale che carraio, direttamente dal Vicolo Rattazzi, tramite cancelli in ferro con l'indicazione del numero civico 17. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Giarole è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione Piemonte. Si estende su 5,27 ² e conta 700 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (ISTAT-01.01.2025). È posizionato ad un'altitudine di circa 98 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Giarole è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. È la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. È classificata in zona climatica E ed ha 2.564 gradi-giorno. Giarole è situato a circa 15 km da Casale Monferrato (AL) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali, dista circa 20 km da Alessandria e circa 40 km da Vercelli. Nel Comune di Giarole sono presenti dei principali servizi per la collettività quali scuola per l'infanzia, farmacia, uffici postali, negozi alimentari, studi medici, chiesa parrocchiale, ecc..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutari.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Giarole (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 28, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 28, Qualità ENTE URBANO	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione. L'unità è così composta: al piano terreno: autorimessa; al primo piano: locale di sgombero. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione. L'edificio si presenta con pareti e soffitti interni intonacati al piano terreno, pavimenti interni in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio e portone d'ingresso carraio con serranda in alluminio. Al piano primo pareti e soffitti al grezzo, pavimenti interni in battuto di cls, serramenti in alluminio. Si rileva la presenza di una porta con uscita verso l'esterno sul vuoto prospiciente il cortile. L'intero edificio nel suo complesso si presenta con facciate intonacate, tetto di copertura a due falde inclinate con manto di copertura in coppi. Le finiture sono di media qualità ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza.		
Descrizione:	FG.4 MAPP.28 SUB.2: Trattasi di autorimessa posta all'interno del cortile comune, edificato presumibilmente nei primi anni del '900, su due piano fuori terra, avente struttura in muratura portante. Si accede al bene direttamente dal cortile comune dall'ingresso carraio prospiciente al vicolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 09/05/2012
Reg. gen. 1970 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Notaio Mariano Luciano
Data: 04/05/2012
N° repertorio: 144883
N° raccolta: 22816
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Casale Monferrato il 04/03/2024
Reg. gen. 1102 - Reg. part. 91
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 26/01/2023
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Casale Monferrato il 16/01/2025
Reg. gen. 205 - Reg. part. 188
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIAROLE (AL) - VICOLO RATTAZZI 17, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 09/05/2012
Reg. gen. 1970 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Notaio Mariano Luciano
Data: 04/05/2012
N° repertorio: 144883
N° raccolta: 22816

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Casale Monferrato il 04/03/2024
Reg. gen. 1102 - Reg. part. 91
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 26/01/2023
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Casale Monferrato il 16/01/2025
Reg. gen. 205 - Reg. part. 188
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura