

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17

INCARICO

All'udienza del 06/07/2021, il sottoscritto Ing. Scagliotti Marco, con studio in Via Fiume Sesia, 8 - 13045 - Gattinara (VC), email ing.scagliotti@libero.it, PEC marco.scagliotti2@ingpec.eu, Tel. 345 0679006, Fax 0163 833411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2021 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 Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Fabbricato residenziale disposto su tre livelli: il piano terra è composto da soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera; il piano primo è costituito da Sala/angolo cottura, ripostiglio, camera, bagno, disimpegno e due camere; il piano secondo è costituito da locale di sgombero (sottotetto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Autorimessa interna alla proprietà.

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 Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dai certificati anagrafici dei Comuni di Frassineto Po e Casale Monferrato risulta che gli esecutati risultano di stato libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dai certificati anagrafici dei Comuni di Frassineto Po e Casale Monferrato risulta che gli esecutati risultano di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Il mappale su cui insiste l'immobile confina a Nord con la Particella 1872 del Foglio 17 intestata a **** Omissis ****; a Est con la Particella 917 del Foglio 17 intestata a **** Omissis ****; a Sud con la Particella 675 del Foglio 17 intestata a **** Omissis **** e a Ovest con la Particella 678 del Foglio 17 intestata a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Il mappale su cui insiste l'immobile confina a Nord con la Particella 1872 del Foglio 17 intestata a **** Omissis ****; a Est con la Particella 917 del Foglio 17 intestata a **** Omissis ****; a Sud con la Particella 675 del Foglio 17 intestata a **** Omissis **** e a Ovest con la Particella 678 del Foglio 17 intestata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,30 mq	100,40 mq	1,00	100,40 mq	2,80 m	T
Abitazione	71,50 mq	90,20 mq	1,00	90,20 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	1
Cortile	267,00 mq	267,00 mq	0,18	48,06 mq	0,00 m	T

Giardino	50,00 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				248,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,86 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato a poca distanza dal centro del paese di Frassineto Po, a circa 700 metri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato a poca distanza dal centro del paese di Frassineto Po, a circa 700 metri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2002 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 240,15 Piano T-1-2
Dal 10/07/2006 al 01/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 240,15

		Piano T-1-2
Dal 01/07/2009 al 23/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 537,12 Piano T-1-2
Dal 23/10/2009 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 537,12 Piano T-1-2
Dal 22/12/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 570,68 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 220 m ² Totale escluse aree scoperte**: 218 mq Rendita € 570,68 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2002 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 34 m ² Rendita € 82,53 Piano T
Dal 10/07/2006 al 23/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 34 m ² Rendita € 82,53 Piano T
Dal 23/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 34 m ²

		Rendita € 82,53 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1719, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 34 m ² Superficie catastale Totale: 40 m ² mq Rendita € 82,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1719	5		A2	1	8,5 vani	Totale: 220 m ² Totale escluse aree scoperte* *: 218 mq	570,68 €	T-1-2	

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 attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1719	4		C6	2	34 m ²	Totale: 40 m ² mq	82,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi: durante il sopralluogo si è constatato che l'autorimessa è stata suddivisa in due parti, destra e sinistra, con due portoni differenti. Oltre a ciò il portico presente sulla planimetria catastale non è presente nella realtà.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

L'immobile risulta ad oggi abitato da uno dei tre soggetti esegutati: **** Omissis ****. Per la precisione il piano terra dell'immobile risulta ad oggi inutilizzato mentre il piano primo è abitato dal suddetto soggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

L'immobile risulta ad oggi utilizzato come deposito per suppellettili da uno dei tre soggetti esegutati: **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

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

Sulla nota di trascrizione di compravendita del 28/10/2009 (Registro generale n.5109 Registro particolare n.3552) è riportato quanto segue: "PER ACCEDERE ALLA PORZIONE DI CORTILE RETROSTANTE IL FABBRICATO VIENE UTILIZZATO IL PASSAGGIO DAI MAPPALI TERRENI NN. 917, 918 E 682 DEL FOGLIO 17", tali terreni risultano di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

L'immobile pignorato è un edificio di civile abitazione su due livelli: piano terra e piano primo. Al bene si accede tramite la relativa corte accessibile da Via Cesare Battisti n.40 mediante porzione di stradina.

Da un esame visivo l'immobile non presenta problemi strutturali e le condizioni statiche risultano buone. Le strutture verticali sono in muratura portante. Il tetto è in struttura lignea con manto in tegole.

L'esposizione è Sud-Nord.

Il bene è agibile ma necessita di interventi manutentivi.

Il piano terra non risulta abitato.

Al piano primo sono presenti problemi di umidità sul soffitto e sulla porzione superiore delle pareti, soprattutto nel locale camera posto a Sud-Est.

L'altezza interna utile sia a piano terra che a piano primo è pari a circa 280 cm.

Il piano terra è composto da locale Cucina, Soggiorno, Ripostiglio, Camera e Bagno con Anti-Bagno. La volta del soggiorno è a padiglione mentre gli altri soffitti sono solai piani. Dal piano terra si accede al piano primo tramite scala interna a una rampa, accessibile dal soggiorno. La parete tra soggiorno e scala presenta problemi di umidità visibili sia dal soggiorno che dalla scala. La scala è accessibile anche dall'esterno. Il sottoscala è adibito a ripostiglio.

Il piano primo è composto da Soggiorno, due Camere, un Disimpegno, un Ripostiglio e un Bagno.

I pavimenti dei locali sono rivestiti in materiale ceramico.

Nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle di materiale ceramico, a piano terra per un'altezza pari a circa 180 cm mentre nel bagno a piano primo per un'altezza pari a 160 cm circa.

Gli infissi esterni sono di buona fattura: le finestre sono in legno con vetro camera. Le finestre sono dotate di persiane.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a metano. I termosifoni sono in alluminio.

Dal soggiorno del piano primo si accede alla rampa di scale che porta al locale di sgombero nel sottotetto.

Le porte interne a piano terra sono in legno tamburato di discreta fattura. A piano primo le porte interne risultano in pessime condizioni.

Il piano primo è accessibile autonomamente dal piano terra pertanto i due piani possono essere divisi avendo ognuno un accesso indipendente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

L'autorimessa presenta due portoni di accesso. Le strutture verticali sono in muratura. Il tetto ha struttura lignea e il manto di copertura in lastre di fibrocemento.

L'autorimessa ha un divisorio interno realizzato con pannellature.

In generale l'autorimessa non risulta in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta ad oggi abitato da uno dei tre soggetti esecutati: **** Omissis ****. Per la precisione il piano terra dell'immobile risulta ad oggi inutilizzato mentre il piano primo è abitato dal suddetto soggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta ad oggi abitato da uno dei tre soggetti esecutati: **** Omissis ****. Per la precisione il piano terra dell'immobile risulta ad oggi inutilizzato mentre il piano primo è abitato dal suddetto soggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2002 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 10/07/2006 al 23/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 23/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 01/01/2002 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2006 al 23/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 28/10/2009
Reg. gen. 5111 - Reg. part. 898
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 23/01/2012
Reg. gen. 342 - Reg. part. 33
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Casale Monferrato il 11/09/2020
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 2681
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 28/10/2009
Reg. gen. 5111 - Reg. part. 898
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 23/01/2012
Reg. gen. 342 - Reg. part. 33
Importo: € 70.000,00

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

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

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Casale Monferrato il 11/09/2020

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 2681

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Da un esame degli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Terre di Po e Colline del Monferrato di cui Frassineto Po fa parte, sulle tavole relative al territorio comunale di Frassineto Po, il bene ricade in un'area classificata come "Aree edificate e libere di tipo A" regolamentate dagli artt. 7bis, 8, 9, 10, 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Da un esame degli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Terre di Po e Colline del Monferrato di cui Frassineto Po fa parte, sulle tavole relative al territorio comunale di Frassineto Po, il bene ricade in un'area classificata come "Aree edificate e libere di tipo A" regolamentate dagli artt. 7bis, 8, 9, 10, 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frassineto Po, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emersa la seguente pratica edilizia: Dichiarazione Inizio Attività 18/2009 prot. n.3535 del 23/09/2009.

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 seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

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

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRASSINETO PO (AL) - VIA CESARE BATTISTI N.40

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

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

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 Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40

Fabbricato residenziale disposto su tre livelli: il piano terra è composto da soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera; il piano primo è costituito da Sala/angolo cottura, ripostiglio, camera, bagno, disimpegno e due camere; il piano secondo è costituito da locale di sgombero (sottotetto).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1719, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 74.658,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40

Autorimessa interna alla proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1719, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40	248,86 mq	300,00 €/mq	€ 74.658,00	100,00%	€ 74.658,00
Bene N° 2 - Garage Frassineto Po (AL) - Via Cesare Battisti n.40	34,00 mq	200,00 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
				Valore di stima:	€ 81.458,00

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

Gattinara, li 14/01/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati di famiglia e residenza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni