

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8bd5cbb55c9fb9e



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2.6	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2.7	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2.7	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2.8	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2.9	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	12
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	13



Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	21



Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2022 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.516,50	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8bd5cbb55c9fb9e



INCARICO

All'udienza del 28/10/2022, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

ABITAZIONE FG.1 PARTICELLA 8 SUB.4: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da quattro lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente inizio '900 su tre piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.2 (portici e magazzino), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato in zona periferica all'abitato del Comune di Borgo San Martino.

Il comune di Borgo San Martino è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione di Piemonte. I suoi abitanti sono chiamati i borghigiani. Si estende su 9,8 km² e conta 1.398 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 142,8 abitanti per km². Borgo San Martino è situata a 8 km da Casale Monferrato che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali.

E' posizionata ad un'altitudine di 107 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Borgo San Martino è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Nel Comune di Borgo San Martino sono presenti la scuola d'infanzia e primarie. Dei principali servizi per la collettività troviamo farmacie, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa, ecc...

Nei vicini comuni di Ticineto ed Occimiano vi è la scuola secondaria di primo grado.

Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza, direzione Valenza, e circa 1,5 Km prima della 1° rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, si svolta a sinistra per Cascine Dipinte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T



MAGAZZINI FG.1 PARTICELLA 8 SUB.2: Trattasi di magazzini e portici posti al piano terreno, accessori e pertinenziali all'unità abitativa principale, liberi da tre lati, di cui uno destinato a magazzino, di vecchia costruzione edificata presumibilmente inizio '900 e comunicante con l'unità principale, e l'altra destinata a portici/magazzino edificato in epoca successiva, staccato dal corpo principale, avente struttura in muratura portante con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole, entrambi aventi cortile comune con il sub.4 (abitazione), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato in zona periferica all'abitato del Comune di Borgo San Martino.

Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza, direzione Valenza, e circa 1,5 Km prima della 1° rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, si svolta a sinistra per Cascine Dipinte.

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 Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, 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 gravanti 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 degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

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 gravanti 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 degli immobili pignorati sono indicati nella detta

6 di 31



certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, 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 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

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 BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2



I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 8 del Fg.1 di Borgo San Martino sono:
a nord in ragione dei mappali 108-414, a est in ragione del mappale 414, a ovest in ragione della via pubblica, a sud in ragione del mappale 52;



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 8 del Fg.1 di Borgo San Martino sono:
a nord in ragione dei mappali 108-414, a est in ragione del mappale 414, a ovest in ragione della via pubblica, a sud in ragione del mappale 52;



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,40 m	T
Abitazione	95,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	2,60 m	1
Soffitta	68,00 mq	96,00 mq	0,20	19,20 mq	1,80 m	2
Cantina	26,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	2,05 m	T
Locale di deposito	15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	35,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	1
locale ripostiglio	120,00 mq	134,50 mq	0,20	26,90 mq	5,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				287,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	143,00 mq	173,00 mq	1,00	173,00 mq	2,70 m	T



portici	69,50 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	5,50 m	T
Magazzino	31,60 mq	35,50 mq	1,00	35,50 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				284,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				284,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Da impianto meccanografico del 20.06.1984 la particella 8 del foglio 1 di Borgo San Martino risulta Fabbricato Rurale di superficie mq. 1.533;

Successivamente con variazione del 03.12.2009 pratica n.AL0324294 in atti dal 03.12.2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.7541.1/2009) è stato costituito l'Ente Urbano di mq. 1.533;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 1 del mappale 8 del Foglio 1 stesso comune, cat. A/4, classe 3, consistenza 9,5 vani, Cascine Pinte da COSTITUZIONE del 06.05.1978, piano T;

Successivamente, con variazione per AMPLIAMENTO del 06.07.1992 in atti dal 05.03.1996 (n.24.1/1992) è stata costituita l'unità immobiliare particella 8 sub.3 del Fg.1 di Borgo San martino con categoria A/4, classe 3 consistenza 11 vani, rendita L.957.000, cascine dipinte 3 piano T-1-2;

Successivamente, con variazione per AMPLIAMENTO del 23.07.1992 in atti dal 05.03.1996 (n.26.1/1992) è stata costituita l'unità immobiliare particella 8 sub.4 del Fg.1 di Borgo San martino con categoria A/4, classe 3 consistenza 12 vani, rendita €.539,18, cascine dipinte 3 piano T-1-2;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 20.09.2021, pratica n. AL0296367 in atti dal 20.09.2011 e del 09.07.2014 pratica n. AL0149952 in atti dal 09.07.2014 è stata costituita l'unità immobiliare particella 8 sub.4 del Fg.1 di Borgo San Martino con categoria A/4, classe 3 consistenza 12 vani, sup. catastale 286 mq, rendita €.

539,18 Via Cascine Dipinte 3, piano T-1-2;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Da impianto meccanografico del 20.06.1984 la particella 8 del foglio 1 di Borgo San Martino risulta Fabbricato Rurale di superficie mq. 1.533;

Successivamente con variazione del 03.12.2009 pratica n.AL0324294 in atti dal 03.12.2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.7541.1/2009) è stato costituito l'Ente Urbano di mq. 1.533;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Non risultano variazioni catastali significativi dalla data di Costituzione del bene del 06.05.1978 ad oggi;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, 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
	1	8	4		A4	3	12	286 mq	539,18 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	8				ENTE URBANO		00 15 33 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 04.11.22 e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 07.11.22 e 11.11.22, è emerso:

al Catasto Terreni: Fg.1 particella 8:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al Catasto Terreni risulta non regolare: si riscontrano delle difformità per ampliamenti e per errata rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);



Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di Tipo Mappale in deroga presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

al Catasto Fabbricati: Fg.1 particella 8 sub.4:

L'unità immobiliare risulta censita sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture di facciata (finestre e portafinestre), tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 23.07.1992 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.7);

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

Si precisa che una porzione di fabbricato confinante intestato a terzi (particella 414 del Fg.1 stesso comune) ricade sulla particella 8 come da schema allegato (all.6).

La pratica di Tipo Mappale in deroga regolarizza sia il sub.2 che il sub.4.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	8	2		C2	1	167	180 mq	215,62 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	8				ENTE URBANO		00 15 33 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 04.11.22 e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 07.11.22 e 11.11.22, è emerso:

al Catasto Terreni: Fg.1 particella 8:



Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al Catasto Terreni risulta non regolare: si riscontrano delle difformità per ampliamenti e per errata rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di Tipo Mappale in deroga presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

al Catasto Fabbricati: Fg.1 particella 8 sub.2:

L'unità immobiliare risulta censita sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture di facciata (finestre e portafinestre), tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 06.05.1978 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.7);

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

La pratica di Tipo Mappale in deroga regolarizza sia il sub.2 che il sub.4.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

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

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.4.500,00. (Tale importo è comprensivo anche delle irregolarità urbanistiche ricadenti sul sub.2);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.2.100,00.(Tale importo è comprensivo anche delle irregolarità urbanistiche ricadenti sul 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 04.11.22, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 11.11.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T



Il magazzino pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE. Infatti, i fabbricati esclusi sono:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box cantine autorimesse parcheggi multipiano depositi strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi - gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio e agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno", ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, etc.);

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU ha già quantificato il costo nel capitolo "precisazioni" del sub.4;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU ha già quantificato il costo nel capitolo "precisazioni" del sub.4;

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

Inoltre, in data 11.11.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e non risulta esserci alcun contratto di locazione ad uso Abitativo ai sensi della L.9.12.1998.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T



L'immobile risulta occupato dagli esecutati e non risulta esserci alcun contratto di locazione ad uso Abitativo ai sensi della L.9.12.1998.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

L'immobile abitativo si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. Due locali abitativi al piano terreno sono risultati di recente ristrutturazione/riattamento. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti.

L'unità immobiliare abitativa è così composta:

al piano terreno: due locali ad uso tavernetta, centrale termica, cantina e un locale ripostiglio esterno all'unità principale;

al primo piano: cucina e tinello, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e terrazzo, ampio locale ad uso ripostiglio/locale di sgombero che presenta accessi con scala sia interna che esterna;

al piano secondo: due locali sottotetto;

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

I magazzini si trovano in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare è così composta:

al piano terreno - magazzino collegato all'unità principale: due ampi locali ad uso magazzino con scala di collegamento interno al piano superiore (ripostiglio ex fienile sub.4);

al piano terreno - magazzino staccato dall'unità principale: un locale ad uso magazzino e un ampio porticato;

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T



14 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8dbd5cbb55c9fb9e



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato. Tuttavia una porzione di fabbricato confinante intestato a terzi (particella 414 del Fg.1 stesso comune) ricade sulla particella 8, come da schema allegato (all.6).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: quattro lati liberi verso cortile comune con il sub.2;
- * Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.185 a cm.295;
- * Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;
- * Solai: prevalentemente a volta a padiglione al piano terreno, piano al primo piano;
- * Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
- * Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese;
- * Pareti esterne ed interne: interne intonacate e tinteggiate con rivestimenti nei bagni e cucina in piastrelle di ceramica, esterne intonacate ed in parte tinteggiate;
- * Pavimentazione interna: misto tra ceramica, gres porcellanato;
- * Infissi esterni ed interni: in parte in legno a vetro singolo ed in parte in alluminio doppio vetro, portoncino d'ingresso blindato, con persiane a lamelle a due ante in legno e alcune senza con inferiate in ferro;
- * Volte: intonacate e a mattone a vista;
- * Scale: esterne in ferro, interna in muratura;
- * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori sia in acciaio che in ghisa e produzione di ACS e caldaia a condensazione a gas metano. Vi è la presenza di un locale destinato a centrale termica avente accesso sia esterno che interno;
- * impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL;
- * impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato all'acquedotto AMC con scarichi in fognatura comunale; Non risultano altri impianti tecnologici.
- * cortile: Il fabbricato risulta con cortile comune al sub.2;
- * Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa;
- * Soffitta, cantina o simili: presenza di locali ad uso cantina al piano terreno e soffitta al piano secondo;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8bd5cbb55c9fb9e



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: tre lati liberi verso cortile comune con sub.4 e uno in aderenza al'altra unità immobiliare;
- * Altezza interna utile: altezza media magazzino comunicante con l'unità principale h.2,70 m, altezza portico h.5,50 m e altezza magazzino staccato all'unità principale h.3,70 m;
- * Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura;
- * Solai: a volta a padiglione, in laterocemento;
- * Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
- * Manto di copertura: manto di copertura in tegola;
- * Pareti esterne ed interne: interne ed esterne intonacate per il magazzino collegato all'unità principale, faccia a vista in mattoni pieni e blocchi di cemento forato a vista;
- * Pavimentazione interna: battuto di cemento;
- * Infissi esterni ed interni: in ferro a vetro singolo;
- * Volte: intonacate;
- * Scale: in ferro;
- * impianto di riscaldamento: nessuno;
- * impianto elettrico: L'impianto elettrico con canaline esterne avente origine da contatore ENEL;
- * impianto idrico: nessuno.
- * cortile: Il fabbricato risulta con cortile comune al sub.4;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis **** residente in Borgo San Martino, Cascine Dipinte 3;
- **** Omissis **** residente in Borgo San Martino, Cascine Dipinte 3;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis **** residente in Borgo San Martino, Cascine Dipinte 3;
- **** Omissis **** residente in Borgo San Martino, Cascine Dipinte 3;

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1992 al 30/12/2000	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	11/08/1992	116353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	01/09/1992	4958	3799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2000 al 11/11/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO	29/12/2000	41462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	30/12/2000	6489	4740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	16/01/2001	89	

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 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

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



Dal 11/08/1992 al 30/12/2000	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	11/08/1992	116353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	01/09/1992	4958	3799
		Registrazione			
Dal 30/12/2000 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	26/08/1992	1057	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO	29/12/2000	41462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	30/12/2000	6489	4740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	16/01/2001	89	

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 BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 31/05/2013
Reg. gen. 2602 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 4,90 %
Rogante: NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO
Data: 27/05/2013
N° repertorio: 3461
N° raccolta: 2623

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/09/2022
Reg. gen. 4804 - Reg. part. 3897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 31/05/2013
Reg. gen. 2602 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 4,90 %
Rogante: NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO



19 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8bd5cbb55c9fb9e



Data: 27/05/2013
N° repertorio: 3461
N° raccolta: 2623



Trascrizioni

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

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/09/2022

Reg. gen. 4804 - Reg. part. 3897

Quota: 1/1

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

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



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

L'immobile risulta ricadere in aree agricole di tipo E3 edificate per usi extraagricoli regolati dagli artt. 7 bis, 8, 9 delle norme di attuazione. Inoltre ricade nella fascia di rispetto relativa ai corsi d'acqua - art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. - art.7.1 N.d.A. e fascia di rispetto ambientale L.42/04 - art.7.2 N.d.A.;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

L'immobile risulta ricadere in aree agricole di tipo E3 edificate per usi extraagricoli regolati dagli artt. 7 bis, 8, 9 delle norme di attuazione. Inoltre ricade nella fascia di rispetto relativa ai corsi d'acqua - art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. - art.7.1 N.d.A. e fascia di rispetto ambientale L.42/04 - art.7.2 N.d.A.;



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, 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 effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Borgo San Martino, effettuati in data 02.12.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 2721 del 18.09.2003 per formazione di nuova finestra;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.35/07 del 20.09.2007 per tinteggiatura delle facciate esterne;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



20 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8d5cbb55c9fb9e



- 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.



Con riferimento alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 2721 del 18.09.2003 per formazione di nuova finestra, si riscontra la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati.

Le irregolarità per diversa distribuzione spazi interni, cambio di destinazione d'uso e modifica delle aperture di facciata (finestre e portafinestre) riferite principalmente alla parte abitativa e magazzino/locali di deposito del piano terreno.

Si dovrà quindi procedere con la presentazione di una pratica SCIA in Sanatoria presso il SUE di Borgo San Martino.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Borgo San Martino, effettuati in data 02.12.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 2721 del 18.09.2003 per formazione di nuova finestra;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.35/07 del 20.09.2007 per tinteggiatura delle facciate esterne;

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.

Con riferimento alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 2721 del 18.09.2003 per formazione di nuova finestra, si riscontra la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati.

Le irregolarità per diversa distribuzione spazi interni e modifica delle aperture di facciata (finestre e portafinestre) riferite principalmente al magazzino collegato all'unità principale.

Si dovrà quindi procedere con la presentazione di una pratica SCIA in Sanatoria presso il SUE di Borgo San Martino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



21 di 31



Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8bd5cbb55c9fb9e

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO:

- Comune di Borgo San Martino, Cascine Dipinte n.3 - C.F. - Fg.1, particella 8, sub.4, cat.A/4, classe 3, consistenza 12 vani, sup.cat. 286 mq., rendita €. 539,18, piano T-1-2;
- Comune di Borgo San Martino, Cascine Dipinte n.3 - C.F. - Fg.1, particella 8, sub.2, cat.C/2, classe 1, consistenza 167 mq, sup.cat. 180 mq., rendita €. 215,62, piano T;

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2
ABITAZIONE FG.1 PARTICELLA 8 SUB.4: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da quattro lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente inizio '900 su tre piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.2 (portici e magazzino), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato in zona periferica all'abitato del Comune di Borgo San Martino. Il comune di Borgo San Martino è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione di Piemonte. I suoi abitanti sono chiamati i borghigiani. Si estende su 9,8 km² e conta 1.398 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 142,8 abitanti per km². Borgo San Martino è situata a 8 km da Casale Monferrato che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali. E' posizionata ad un'altitudine di 107 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Borgo San Martino è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Nel Comune di Borgo San Martino sono presenti la scuola d'infanzia e primarie. Dei principali servizi per la collettività troviamo farmacie, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa, ecc... Nei vicini comuni di Ticineto ed Occimiano vi è la scuola secondaria di primo grado. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza, direzione



22 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8bd5cbb55c9fb9e



Valenza, e circa 1,5 Km prima della 1° rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, si svolta a sinistra per Cascine Dipinte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 135.101,50

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 2022 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T MAGAZZINI FG.1 PARTICELLA 8 SUB.2: Trattasi di magazzini e portici posti al piano terreno, accessori e pertinenziali all'unità abitativa principale, liberi da tre lati, di cui uno destinato a magazzino, di vecchia costruzione edificata presumibilmente inizio '900 e comunicante con l'unità principale, e l'altra destinata a portici/magazzino edificato in epoca successiva, staccato dal corpo principale, avente struttura in muratura portante con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole, entrambi aventi cortile comune con il sub.4 (abitazione), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato in zona periferica all'abitato del Comune di Borgo San Martino. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza, direzione Valenza, e circa 1,5 Km prima della 1° rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, si svolta a sinistra per Cascine Dipinte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 48.365,00

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 2022 - semestre 1), 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 Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1- 2	287,45 mq	470,00 €/mq	€ 135.101,50	100,00%	€ 135.101,50
Bene N° 2 - Magazzino Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T	284,50 mq	170,00 €/mq	€ 48.365,00	100,00%	€ 48.365,00
Valore di stima:					€ 183.466,50

Valore di stima: € 183.466,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2100,00	€
Attestato di prestazione Energetica	350,00	€

Valore finale di stima: € 171.516,50



24 di 31



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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

METODO DI STIMA:

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

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



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 17/01/2023



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - elenco immobili
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - difformità di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - difformità catastali e urbanistiche
- ✓ N° 8 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - ricevute copia invio perizia alle parti
- ✓ N° 10 Altri allegati - verbale di accesso immobili
- ✓ N° 11 Altri allegati - check list
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 13 Foto



26 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8d5cbb55c9fb9e



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2 ABITAZIONE FG.1 PARTICELLA 8 SUB.4: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da quattro lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente inizio '900 su tre piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.2 (portici e magazzino), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato in zona periferica all'abitato del Comune di Borgo San Martino. Il comune di Borgo San Martino è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione di Piemonte. I suoi abitanti sono chiamati i borghigiani. Si estende su 9,8 km² e conta 1.398 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 142,8 abitanti per km². Borgo San Martino è situata a 8 km da Casale Monferrato che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali. E' posizionata ad un'altitudine di 107 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Borgo San Martino è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Nel Comune di Borgo San Martino sono presenti la scuola d'infanzia e primarie. Dei principali servizi per la collettività troviamo farmacie, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa, ecc... Nei vicini comuni di Ticineto ed Occimiano vi è la scuola secondaria di primo grado. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza, direzione Valenza, e circa 1,5 Km prima della 1° rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, si svolta a sinistra per Cascine Dipinte. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 8, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 8, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadere in aree agricole di tipo E3 edificate per usi extraagricoli regolati dagli artt. 7 bis, 8, 9 delle norme di attuazione. Inoltre ricade nella fascia di rispetto relativa ai corsi d'acqua - art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. - art.7.1 N.d.A. e fascia di rispetto ambientale L.42/04 - art.7.2 N.d.A.;
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T MAGAZZINI FG.1 PARTICELLA 8 SUB.2: Trattasi di magazzini e portici posti al piano terreno, accessori e pertinenziali all'unità abitativa principale, liberi da tre lati, di cui uno destinato a magazzino, di vecchia costruzione edificata presumibilmente inizio '900 e comunicante con l'unità principale, e l'altra destinata a portici/magazzino edificato in epoca successiva, staccato dal corpo principale, avente struttura in muratura portante con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole, entrambi aventi cortile comune con il sub.4 (abitazione), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato in zona periferica all'abitato del Comune di Borgo San Martino. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza, direzione Valenza, e circa 1,5 Km prima della 1° rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, si svolta a sinistra per Cascine Dipinte. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 8, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 8, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadere in aree agricole di tipo E3 edificate per usi extraagricoli regolati dagli artt. 7 bis, 8, 9 delle norme di attuazione. Inoltre ricade nella fascia di rispetto relativa ai corsi d'acqua - art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. - art.7.1 N.d.A. e fascia di rispetto ambientale L.42/04 - art.7.2 N.d.A.;

Prezzo base d'asta: € 171.516,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.516,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 4, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8, Qualità ENTE URBANO	Superficie	287,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile abitativo si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. Due locali abitativi al piano terreno sono risultati di recente ristrutturazione/riattamento. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti. L'unità immobiliare abitativa è così composta: al piano terreno: due locali ad uso tavernetta, centrale termica, cantina e un locale ripostiglio esterno all'unità principale; al primo piano: cucina e tinello, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e terrazzo, ampio locale ad uso ripostiglio/locale di sgombero che presenta accessi con scala sia interna che esterna; al piano secondo: due locali sottotetto; L'edificio, nel suo complesso, si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.		
Descrizione:	ABITAZIONE FG.1 PARTICELLA 8 SUB.4: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da quattro lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente inizio '900 su tre piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.2 (portici e magazzino), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato in zona periferica all'abitato del Comune di Borgo San Martino. Il comune di Borgo San Martino è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione di Piemonte. I suoi abitanti sono chiamati i borghigiani. Si estende su 9,8 km ² e conta 1.398 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 142,8 abitanti per km ² . Borgo San Martino è situata a 8 km da Casale Monferrato che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali. E' posizionata ad un'altitudine di 107 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Borgo San Martino è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Nel Comune di Borgo San Martino sono presenti la scuola d'infanzia e primarie. Dei principali servizi per la collettività troviamo farmacie, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa, ecc.. Nei vicini comuni di Ticineto ed Occimiano vi è la scuola secondaria di primo grado. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza, direzione Valenza, e circa 1,5 Km prima della 1° rotonda che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, si svolta a sinistra per Cascine Dipinte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** residente in Borgo San Martino, Cascine Dipinte 3; **** Omissis **** residente in Borgo San Martino, Cascine Dipinte 3;		

Bene N° 2 - Magazzino	
Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, piano T



28 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8dbd5cb55c9fb9e



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8, Qualità ENTE URBANO	Superficie	284,50 mq
Stato conservativo:	I magazzini si trovano in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare è così composta: al piano terreno - magazzino collegato all'unità principale: due ampi locali ad uso magazzino con scala di collegamento interno al piano superiore (ripostiglio ex fienile sub.4); al piano terreno - magazzino staccato dall'unità principale: un locale ad uso magazzino e un ampio porticato; L'edificio, nel suo complesso, si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.		
Descrizione:	MAGAZZINI FG.1 PARTICELLA 8 SUB.2: Trattasi di magazzini e portici posti al piano terreno, accessori e pertinenziali all'unità abitativa principale, liberi da tre lati, di cui uno destinato a magazzino, di vecchia costruzione edificata presumibilmente inizio '900 e comunicante con l'unità principale, e l'altra destinata a portici/magazzino edificato in epoca successiva, staccato dal corpo principale, avente struttura in muratura portante con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole, entrambi aventi cortile comune con il sub.4 (abitazione), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato in zona periferica all'abitato del Comune di Borgo San Martino. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza, direzione Valenza, e circa 1,5 Km prima della 1° rotonda che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, si svolta a sinistra per Cascine Dipinte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** residente in Borgo San Martino, Cascine Dipinte 3; **** Omissis **** residente in Borgo San Martino, Cascine Dipinte 3;		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 31/05/2013
Reg. gen. 2602 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 4,90 %
Rogante: NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO
Data: 27/05/2013
N° repertorio: 3461
N° raccolta: 2623

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/09/2022
Reg. gen. 4804 - Reg. part. 3897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA CASCINE DIPINTE 3, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 31/05/2013
Reg. gen. 2602 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 4,90 %
Rogante: NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO
Data: 27/05/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

30 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8d5cbb55c9fb9e



N° repertorio: 3461

N° raccolta: 2623

Trascrizioni



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

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/09/2022

Reg. gen. 4804 - Reg. part. 3897

Quota: 1/1

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

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



31 di 31

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758c54abd8bd5cbb55c9fb9e

