

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 121/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C.,
sede legale Via Cavour, 4 – 12051 Alba (CN) – C.F. 00236570040 - P.IVA 15240741007

contro



Incarico.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Cronistoria Dati Catastali.....	.....
Dati Catastali.....	.....
Precisazioni .....	.....
Patti.....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni .....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici .....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali .....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riserve e particolarità da segnalare.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 121/2023 del R.G.E. ....	.....
Lotto - Prezzo base d'asta: € 52.000,00.....	.....

All'udienza del 22/12/2023, il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, con recapito in [REDACTED]

[REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Vista la presenza di rovi e arbusti di entità tale da rendere di fatto inaccessibile l'unità residenziale oggetto di pignoramento, in data 18/02/2024 si inoltrava istanza di proroga dei termini per il deposito della perizia.

In data 28/02/2024 la Giudice G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini concedeva proroga al deposito della relazione peritale sino al 10/05/2024.

In data 19/04/2024 veniva effettuato con l'avv.to Patrizia Barresi sopralluogo dell'unità residenziale e delle pertinenze insistenti sull'area liberata dai rovi e arbusti.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** – Fabbricato di civile abitazione [p.t.-1p. – 2p.]
Via Zizano snc – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà del 1/1
- **Bene n° 2** – Piscina condominiale [p.t.]
Via Po n. 22 – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000
- **Bene n° 3** – Terreno agricolo condominiale [p.t.]
15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000
- **Bene n° 4** – Posto auto ad uso esclusivo, integrato con la costruzione adibita a posti auto condominiali e terreno condominiale adibito a parco [p.t.]
Via Po snc – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000

lo scrivente allo stesso tempo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico in forza dell'atto notarile di compravendita del 26/04/2007 Rogante Notaio Rondano Massimo rep. n. 5921/2003 trascritto UR Casale Monferrato (AL) Reg. gen n. 3368 Reg. part. n. 2234, in cui si riporta *“parte venditrice ha dichiarato e parte acquirente ne ha preso atto, riconosciuto ed accettato che all'immobile compravenduto foglio 3 numero 70 e' attribuito in uso esclusivo un posto auto, meglio individuato con colore azzurro e con il numero 8 nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra, entrostante al terreno attualmente in mappa al foglio 3 n. 272/parte come sopra acquistatopro quota. detto posto auto confina con posto auto numero 4 e con lo stesso mappale n. 272 a tre lati. parte venditrice ha dichiarato e parteacquirente ne ha preso atto ed accettato, che con l'atto a rogito predetto notaio rondano del 26 gennaio 2007 repertorio n. 5.594/1.806 sopra citato: 1) e' stato creato un vincolo pertinenziale inscindibile fra le singole unita' abitative componenti il condominio descritte a catasto fabbricati sez. camino fg 3: - numero 257 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14; - numero 70; e le ragioni di comproprietà acquistate nei singoli atti di acquisto sui terreni descritti a catasto terreni sezione di camino a foglio 3 n. 272/parte e n. 271 (indicati nella planimetria allegata al sopra citato mio atto del 26 gennaio 2007 con colorazione verde scuro) e sulla piscina descritta a catasto fabbricati sez. camino fg 3 numero 257 subalterno 17 colore giallo. conseguentemente né le singole unita' abitative potranno essere alienate separatamente dalle pertinenze di cui sopra né le pertinenze potranno essere alienate separatamente dall'unita' abitativa cui pertengono”, lotto così costituito:*

- **Bene n° 1** – Fabbricato di civile abitazione [p.t. -1p. – 2p.]
Via Zizano snc – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà del 1/1
- **Bene n° 2** – Piscina condominiale [p.t.]
Via Po n. 22 – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000
- **Bene n° 3** – Terreno agricolo condominiale [p.t.]
15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000

- **Bene n° 4** – Posto auto ad uso esclusivo, integrato con la costruzione adibita a posti auto condominiali e terreno condominiale adibito a parco [p.t.]
Via Po snc – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000

DESCRIZIONE

Gli immobili facenti parte del condominio “La Munfrina” sono ricompresi nella frazione Zizano del comune di Camino, per il PRGC Bene n° 1 (unità residenziale) e il Bene n° 2 (piscina comune) sono entrostanti nelle aree edificate – zone di recupero B1, mentre Bene n° 3 (posti auto coperti con annesso terreno) e il Bene n° 4 (posti auto e terreno) in area agricola.

- Bene n° 1 composto da:
 - A) unità residenziale con un solo fronte finestrato (lato est) a tre piani sovrapposti sostanzialmente analoghi per forma e dimensioni:
 - piano terra costituito da piccolo ingresso che lateralmente distribuisce ai locali voltati adibiti a sala e cucina da cui si accede al sottoscala, scala interna rettilinea a rampa unica ricompresa tra due muri portanti che conduce al piano soprastante;
 - piano primo composto da pianerottolo d'arrivo scala, due camere voltate e scala interna rettilinea a rampa unica ricompresa tra due muri portanti che conduce al piano soprastante;
 - piano secondo composto da pianerottolo d'arrivo scala, due camere voltate e estradosso scala che permette l'accesso al sottotetto ispezionabile ma non utilizzabile;
 - B) unità accessoria costituita al piano terreno da tettoia con attiguo locale non utilizzato (ex forno) entrambi a doppia altezza con tetto a vista, un vano cantina con sovrastante locale a nudo tetto e antistanti locali deposito e portico;
 - C) area cortilizia;
- Bene n° 2 piscina condominiale scoperta recintata con camminamento perimetrale;
- Bene n° 3 terreno agricolo di limitate dimensioni (circa 150 mq) pertinenziale al condominio;
- Bene n° 4 posto auto coperto legato all'unità residenziale, facente parte integrante di tettoia con analoga destinazione d'uso ed insistente su ampio appezzamento di terreno adibito a parco condominiale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** – Fabbricato di civile abitazione [p.t.-1p. – 2p.]
Via Zizano snc – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà del 1/1
- **Bene n° 2** – Piscina condominiale [p.t.]
Via Po n. 22 – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000
- **Bene n° 3** – Terreno agricolo condominiale [p.t.]
15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000
- **Bene n° 4** – Posto auto ad uso esclusivo, integrato con la costruzione adibita a posti auto condominiali e terreno condominiale adibito a parco [p.t.]
Via Po snc – 15020 Camino (AL) per la quota di proprietà 10901/100000

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente soggetto esecutato:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Bene n° 1 (Proprietà 1/1);
- Bene n° 2 (Proprietà per la quota 10901/100000);
- Bene n° 3 (Proprietà per la quota 10901/100000);
- Bene n° 4 (Proprietà per la quota 10901/100000);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI

Bene n° 1 – Fabbricato di civile abitazione con accessori:

- lato nord: particella n. 267;
- lato est: particella n. 257;
- lato sud: particella n. 71;
- lato ovest: particella n. 41;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene n° 2 – Piscina condominiale:

- lato nord: particella n. 257 sub. 16;
- lato est: particella n. 257 sub. 12;
- lato sud: particella n. 257 sub. 16;
- lato ovest: particella n. 257 sub. 16;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene n° 3 – Terreno agricolo condominiale:

- lato nord: Via Po;
- lato est/sud: particella n. 270;
- lato ovest/sud: particella n. 257;

Bene n° 4 – Posto auto ad uso esclusivo, integrato con la costruzione adibita a posti auto condominiali:

- lato nord: particella n. 257 sub. 16;
- lato est: particella n. 294;
- lato sud: particella n. 294;
- lato ovest: particella n. 294;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene n° 4 – come particella 294 condominiale:

- lato nord: particella n. 257;
- lato est: particella n. 273;
- lato sud: particelle n. 297 e n. 303;
- lato ovest: particelle n. 42, n. 43 e n. 71;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

BENE N° 1 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CAMINO – VIA ZIZANO SNC

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terreno	44,43 mq	56,97 mq	1,00	56,97 mq	h. min 2,25 m / h. max 2,80 m / h. med 2,65 m	terra (primo f.t.)
Abitazione piano primo	44,43 mq	56,97 mq	1,00	56,97 mq	h. min 2,30 m / h. max 2,98 m / h. med 2,80 m	primo (secondo f.t.)
Abitazione piano secondo	44,43 mq	56,97 mq	1,00	56,97 mq	h. min 2,30 m / h. max 2,71 m / h. med 2,50 m	secondo (terzo f.t.)
Cantina	22,90 mq	29,70 mq	0,50	14,85 mq	2,40 m	terra (primo f.t.)
Vano soprastante cantina	22,90 mq	29,70 mq	0,25	7,42 mq	h. min 3,00 m / /h. max 3,70 m	primo (secondo f.t.)
Portico /deposito (diruto)	34,79 mq	38,36 mq	0,05	1,92 mq	h. med 3,50 m	terra (primo f.t.)
Ex forno /tettoia	15,68 mq	19,89 mq	0,15	2,98 mq	h. med 5,00 m	terra (primo f.t.)
Corte comune	90,00 mq	90,00 mq	0,02	1,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				199,88 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è nel concentrico della frazione Zizano del comune di Camino ed ogni attività e/o servizio pubblico-privato comunale non è comodamente raggiungibile a piedi.

BENE N° 2 - PISCINA CONDOMINIALE - UBICATA A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA P O N. 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piscina scoperta con camminamento recintato	58,00 mq	58,00 mq	0,10901	6,32 mq	0,00 m	terra (primo f.t.)
Totale superficie convenzionale:				6,32 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO AGRICOLO CONDOMINIALE - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	150,00 mq	150,00 mq	0,10901	16,35 mq	0,00 m	Terra (1°f.t.)

Totale superficie convenzionale:	16,35 mq	
Incidenza condominiale:	1,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,51 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posti auto coperti ma aperti	125,00 mq	125,00 mq	0,10901	13,62 mq	0,00 m	terra (primo f.t.)
Terreno di pertinenza per manovra mezzi e parco condominiale	5.220,00	5.220,00	0,10901	569,03 mq	0,00 m	terra (primo f.t.)
Totale superficie convenzionale:				582,65 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				588,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1 FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CAMINO - VIA ZIZANO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1996 al 22/03/1996	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 70 Rendita: euro 302,90 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Dal 22/03/1996 al 22/04/2000	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 70 Rendita: euro 302,90 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Dal 22/04/2000 al 26/04/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 70 Rendita: euro 302,90 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Dal 26/04/2007 al 26/04/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 70 Rendita: euro 302,90 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Dal 26/04/2007 al 21/11/2008	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 70 Rendita: euro 302,90 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Dal 21/11/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 70 Rendita: euro 302,90 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Dal 09/11/2015 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 70 Rendita: euro 302,90 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Suoerficie Catastale Totale: 183 m ² Totale: esluare aree scoperte: 179 m ²

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 2 PISCINA CONDOMINIALE – UBICATA A
CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO N. 22**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1993 al 20/12/2000	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 257 Subalterno 1/2/3/4/5/6/7
Dal 20/12/2000 al 09/01/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 257 Subalterno 1/2/3/4/5/6/7
Dal 09/01/2007 al 26/04/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 257 sub 17 – cat. D/6 – Rendita € 1.074,00
Dal 26/04/2007 al 26/04/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 257 sub 17 – cat. D/6 – Rendita € 1.074,00
Dal 26/04/2007 al 21/11/2008	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 257 sub 17 – cat. D/6 – Rendita € 1.074,00
Dal 21/11/2011 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 257 sub 17 – cat. D/6 – Rendita € 1.074,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 3 TERRENO AGRICOLO CONDOMINIALE –
UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1993 al 18/07/1995	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 253, reddito dominicale € 81,37, reddito agrario € 91,98 – qualità seminativo classe 02 - superficie: 13.700 mq
Dal 18/07/1995 al 29/12/2000	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 253, reddito dominicale € 145,05, reddito agrario € 84,91 – qualità vigneto classe 01 - superficie: 13.700 mq
Dal 29/12/2000 al 26/04/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 253, reddito dominicale € 145,05, reddito agrario € 84,91 – qualità vigneto classe 01 - superficie: 13.700 mq
Dal 26/04/2007 al 26/04/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 253, reddito dominicale € 145,05, reddito agrario € 84,91 – qualità vigneto classe 01 - superficie: 13.700 mq
Dal 26/04/2007 al 16/07/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 253, reddito dominicale € 145,05, reddito agrario € 84,91 – qualità vigneto classe 01 - superficie: 13.700 mq
Dal 16/07/2007 al 04/08/2008	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 271, reddito dominicale € 0,89, reddito agrario € 1,01 – qualità seminativo classe 02 - superficie: 150 mq
Dal 04/08/2008 al 21/11/2008	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 271, reddito dominicale € 0,89, reddito agrario € 1,01 – qualità seminativo classe 02 - superficie: 150 mq
Dal 21/11/2008 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 271, reddito dominicale € 0,89, reddito agrario € 1,01 – qualità seminativo classe 02 - superficie: 150 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 4 POSTO AUTO – UBICATO A CAMINO
FRAZIONE ZIZANO VIA PO SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1993 al 20/12/2000	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 258/272
Dal 20/12/2000 al 26/04/2007	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 258/272
Dal 26/04/2007 al 23/01/2014	[REDACTED]	Foglio 3 Particella 272
Dal 23/01/2014 al 09/11/2015	[REDACTED]	Foglio 3 particella 294, rendita €284,00, categoria C6, classe U – consistenza 117 mq
Dal 09/11/2015 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 3 particella 294, rendita €284,00, categoria C6, classe U – consistenza 117 mq – dati di superficie totale 176 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CAMINO – VIA
ZIZANO SNC**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	70			A/4	2	8,5 vani	Totale: 186 mq – totale escluse aree scoperte 179 mq	€ 302,90	S1-T-1		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

-unità accessoria alla residenza-

- vano tettoia indicato come aperto in realtà chiuso da pareti in muratura;
- vano cantina indicata come monopiano in realtà è presente un vano sovrapposto non censito;
- portico indicato planimetricamente in modo non corretto;
- unità residenziale-
- indicazione invertita tra locale sala e cucina, muro di spina rappresentato con spessore in modo non corretto al piano terra e primo;
- vano di passata di accesso al sottotetto tamponato e aperto sull'altro muro di spina, pianerottolo di arrivo al piano secondo indicato come a livello del pavimento in realtà ribassato di circa 30 cm (due gradini);
- altezze interne dei locali non corrispondenti all'altezza effettiva degli stessi;
- area cortilizia non rappresentata esattamente.

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di una SCIA di corretta rappresentazione dell'edificato da presentare in comune.

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (CILA, P.d.C., SCIA, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

BENE N° 2 - PISCINA CONDOMINIALE - UBICATA A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO N. 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	257	17		D/6				€ 1.074,00	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- la mancata realizzazione della scalinata d'accesso/recesso all'interno della piscina, sostituita da tre scalette metalliche distribuite lungo il perimetro della piscina;
- forma della piscina non combaciante con la pianta indicata nell'elaborato grafico catastale.

Essendo un bene condominiale l'aggiornamento catastale deve essere posto in essere dal condominio o perlomeno con il suo consenso.

BENE N° 3 - TERRENO AGRICOLO CONDOMINIALE - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	porzione	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Piano	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	3	271			seminativo			150 mq	0,89 €	1,01 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	294			C/6	U	117 mq	Totale: 176 mq	€ 284,00	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CAMINO - VIA ZIZANO SNC

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

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta libero.

BENE N° 2 - PISCINA CONDOMINIALE - UBICATA A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO N. 22

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

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità e/o gestito dal condominio.

BENE N° 3 - TERRENO AGRICOLO CONDOMINIALE - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO

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

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità e/o gestito dal condominio.

BENE N° 4 - POSTO AUTO - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO SNC

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

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta che lo stallone di pertinenza è occupato da mezzi/materiali riconducibili al soggetto esecutato o ad esso collegato. Posto auto in uso esclusivo individuato con il numero 8 nella planimetria allegata al regolamento di condominio entrostante al terreno in mappa al foglio 3 n. 272/parte, detto posto auto confina con posto auto numero 4 e con lo stesso mappale n. 272 a tre lati.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CAMINO - VIA ZIZANO SNC

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione, se non quelli stabiliti nell'atto di compravendita.

BENE N° 2 - PISCINA CONDOMINIALE - UBICATA A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO N. 22

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione, oltre quelli stabiliti nell'atto di compravendita.

BENE N° 3 - TERRENO AGRICOLO CONDOMINIALE - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione, oltre quelli stabiliti nell'atto di compravendita.

BENE N° 4 - POSTO AUTO - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO SNC

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione, oltre quelli stabiliti nell'atto di compravendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CAMINO - VIA ZIZANO SNC

L'immobile ad oggi risulta formalmente adibito ad abitazione con accessori ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio mediocre se non pessimo e alcune parti risultano dirute (porticato - deposito). Allo stato attuale non è agibile.

BENE N° 2 - PISCINA CONDOMINIALE - UBICATA A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO N. 22

L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza delle abitazioni ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente.

BENE N° 3 - TERRENO AGRICOLO CONDOMINIALE - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO

Il terreno ad oggi risulta adibito a pertinenza del condominio ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente-discreto.

BENE N° 4 - POSTO AUTO - UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO SNC

L'immobile/terreno ad oggi risultano adibiti a pertinenza delle abitazioni ed appaiono in uno stato conservativo/d'esercizio discreto.

PARTI COMUNI

Si ravvisano come parti comuni tutte le parti condominiali non assegnate in uso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Estratto atto notarile

"sono costituite, ex articolo 1062 cc, a favore dei fondi dominanti individuati a catasto nel modo seguente: sezione camino fg. 3 mappale n. 218 sezione camino fg. 3 mappale n. 254 sezione Camino fg. 3 mappale n. 256 sezione Camino fg. 3 mappale n. 270 sezione Camino fg. 3 mappale n. 273 le seguenti servitu': a. una servitu' di transito, pedonale e carraio, a favore dei terreni e dei fabbricati ubicati sugli stessi, che potra' essere esercitata a qualunque titolo e con qualunque tipo di veicolo agricolo e non; b. una servitu' di passaggio di condutture interrate ed aeree per allacciamenti elettrici, telefonici, di gas, acquedotto e di ogni altra conduttura utile all'utilizzo anche residenziale dei fabbricati insistenti sui fondi di cui sopra. 3) che sulla strada insistente sul terreno non condominiale censito a catasto terreni con il numero 78 del foglio 3 sez. Camino e individuata nella planimetria allegata sub a al sopra citato atto rondano del 26 gennaio 2007 con colorazione grigia (fondo servente), di proprieta' della societa' la Munfrinna s.r.l., e' costituita, ex articolo 1062 c.c., a favore dei seguenti fondi dominanti: c.f.: sez. urb. cam, fg. 3 n. 257 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 17; sez. urb. cam, fg. 3 n. 70; c.t. sezione Camino: foglio 3 numero 272/parte e n. 271; servitu' di transito, pedonale e carraio, per poter accedere e recedere alla e dalla strada comunale, a favore dei terreni e dei fabbricati ubicati sugli stessi, che potra' essere esercitata a qualunque titolo e con qualunque tipo di veicolo agricolo e non; - che a favore del mappale n. 70 del foglio 3 sez. camino, meglio individuato con il numero 8 e con colore azzurro nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra, e' costituita, ai sensi dell'art. 1062 c.c., una servitu' di passaggio a piedi per raggiungere sia la piscina individuata catastalmente al fg 3 sez. camino mappale n. 257 sub. 17, sia la via po, sia la strada comunale che collega il concentrico di camino attraverso la parte del mappale n. 272 oggetto di vendita. e costituita inoltre, sempre ai sensi dell'art. 1062 c.c., a favore del medesimo mappale n. 70, la servitu' di allacciamento alla rete fognaria nonche' di allacciamento a tutte le reti ed i servizi esistenti nel complesso condominiale. tutte le predette servitu' costituite a favore del mappale n. 70 sono da esercitarsi sul fondo servente descritto come parte comune non censibile individuata catastalmente al fg 3 sez. camino n. 257 subalterno 16 (porzione di cantine, cortile e camminamenti comuni ai subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del mappale n. 257)"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Bene n° 1- unità residenziale con un fronte finestrato, si dispiega su tre livelli oltre il sottotetto è accessibile dalla pubblica via tramite il passaggio su terreni privati gravati da servitù di passaggio pedonale, carrabile e tubazioni di adduzione e scarico.

Il piano terra accoglie la zona giorno composta da ingresso/vano scala che distribuisce alla cucina abitabile ed al soggiorno, dalla cucina si accede al sottoscala.

I piani soprastanti sono deputati alla zona notte, composti da vano scala e pianerottolo che smista a due camere, dal piano secondo in corrispondenza dell'estradosso della scala è possibile l'accesso al sottotetto ispezionabile ma non utilizzabile;

Tutti i locali sono aerati naturalmente, escluso il sottoscala, non si è ravvisata la presenza di impianti e/o attacchi di acqua calda e fredda, l'energia elettrica a suo tempo era fornita tramite cavi a vista/volanti di vecchio tipo, la cucina non è dotata di attacco gas metano.

-Strutture portanti-

- fondazioni: in muratura;

- verticali: muratura in laterizio;

- orizzontale: volte a sesto ribassato in laterizio e profilati metallici con voltini in laterizio;

- inclinata orditura in legno;

- scale interne con rampanti e pianerottoli in pietra con possibili inserimenti in c.a. intonacati nelle parti a vista;

-Strutture non portanti/finitura-

- tamponamento in laterizio pieno o semipieno misto a blocchi di pietra da cantoni (tufo);

- manto di copertura: in coppi, lattoneria in latta;

- ringhiere, mancorrenti e inferriate: in metallo laccato;

- soglie portefinestre, davanzali finestre: in pietra o cemento sp. 3/4 cm;

- pavimenti interni: in cotto piemontese con disposizione retta/obliqua;

- cucina: parziale rivestimento parietale in piastrelle di ceramica;

- serramenti esterni: finestre/portefinestre battenti in finitura legno con vetro semplice ove presente,

- portoncino d'ingresso in legno a due battenti con tettuccio di protezione con ondulina leggera in vetroresina;

- serramenti interni: in legno;

-Impianti-

- non si è ravvisata la presenza di impianti tecnologici o ad essi ragguagliabili o di contatori atti all'alimentazione degli immobili.

-Bene n° 2- piscina scoperta interrata con struttura portante verticale e orizzontale in conglomerato cementizio armato (c.a.), rivestita con finitura impermeabile, bordo e camminamenti perimetrali in ceramica tipo cotto, presenza di impianto idrico di adduzione e trattamento delle acque, impianto elettrico ad esso funzionale e per alimentazione impianto di illuminazione, ringhiera perimetrale a bacchette semplici in metallo.

-Bene n° 3- terreno agricolo che non evidenzia la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota.

-Bene n° 4- posti auto coperti con pilastri in blocchetti cemento tipo svizzero, orditura primaria e secondaria in legno, manto di copertura in coppi con sottostante ondulina ecologica, pavimentazione in battuto di cemento, ringhiere in metallo con profilati semplici verniciati.

Terreno scoperto adibito in parte a strada pedonale e carraia inghiaia, parte rimanente a parco piantumato condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CAMINO - VIA ZIZANO SNC

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta libero.

BENE N° 2 - PISCINA CONDOMINIALE - UBIcata A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO N. 22

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità e/o gestito dal condominio.

BENE N° 3 - TERRENO AGRICOLO CONDOMINIALE - UBIcato A CAMINO FRAZIONE ZIZANO

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità e/o gestito dal condominio.

BENE N° 4 - POSTO AUTO - UBIcato A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO SNC

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta che lo stallone di pertinenza è occupato da mezzi/materiali riconducibili al soggetto esecutato o ad esso collegato. Posto auto in uso esclusivo individuato con il numero 8 nella planimetria allegata al regolamento di condominio entrostante al terreno in mappa al foglio 3 n. 272/parte, detto posto auto confina con posto auto numero 4 e con lo stesso mappale n. 272 a tre lati.

PROVENIENZE VENTENNALI

- Bene n° 1 - Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 70 - cat. A/4 - Classe 2 - Consistenza 8,5 vani - Superficie Catastale totale 183 mq / totale escluse aree scoperte 179 mq - Rendita € 302,90 - piano T - 1 - 2:
 - dal 20/04/2000 al 26/04/2007, atto di compravendita (Notaio Baralis Sede Casale Mto (AL) Repertorio n. 56622 - UR Sede Casale Mto (AL) Registrazione n. 362 registrato in data 09/05/2000 - Voltura n. 107343.1/2000 - Pratica n. 261802 in atti dal 01/10/2001), proprietà [REDACTED]
 - dal 26/04/2007 al 26/04/2007, atto di compravendita (Notaio Rondano Pietro Sede Trino (VC) Repertorio n. 5921 - Nota presentata con Modello Unico n. 2234.1/2007 Reparto PI di Casale Mto in atti dal 23/05/2007) proprietà [REDACTED];
 - dal 26/04/2007 al 26/10/2007, rettifica d'intestazione all'attualità (UU Sede Vercelli (VC) Registrazione Volume 1 n. 1711 registrato in data 21/05/2007 - Compravendita Voltura n. 12354.1/2007 - Pratica n. AL0414652 in atti dal 15/11/2007), [REDACTED];
 - dal 26/10/2007 al 21/11/2008, rettifica d'intestazione all'attualità (Notaio Rondano Pietro Sede Trino (VC) Repertorio n. 6426 - Trasformazione società' trasc 4912/2007 Voltura n. 227.1/2008 - Pratica n. AL0004536 in atti dal 09/01/2008), [REDACTED];
 - dal 21/11/2008 alla data odierna, atto di identificazione catastale (Notaio Rondano Pietro Sede Trino (VC) Repertorio n. 7403 - Nota presentata
 - con Modello Unico n. 4856.1/2008 Reparto PI di Casale Mto in atti dal 18/12/2008), proprietà [REDACTED];
- Bene n° 2 - Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 257 sub 17 - cat. D/6 - Rendita € 1.074,00 - piano T:
 - dal 29/01/1993 al 20/12/2000, scrittura privata con sottoscrizione autentica (Notaio Baralis Sede Casale Mto (AL) - UR Sede Casale Mto (AL) trascrizione richiesta il 18/03/1993 n. 13 - registro generale n. 1290 - registro particolare n. 1079), [REDACTED]
 - dal 20/12/2000 al 09/01/2007, atto tra vivi trasformazione di società (Notaio Baralis Sede Casale Mto (AL) repertorio n. 57602 - UR Sede Casale Mto (AL) trascrizione presentata il 15/01/2001 n. 34 - registro generale n. 347 - registro particolare n. 254), [REDACTED]

dal 09/01/2007 al 26/04/2007, variazione diversa distribuzione degli spazi interni/variazione e fusione, (Pratica catastale n. AL0004481 n. 258.1/2007),

- sede in Camino (AL);
 - dal 26/04/2007 al 26/04/2007, atto di compravendita (Notaio Rondano Pietro Sede Trino (VC) Repertorio n. 5921 - Nota presentata con Modello Unico n. 2234.2/2007 Reparto PI di Casale Mto in atti dal 23/05/2007)
 - dal 26/04/2007 al 26/04/2007, rettifica d'intestazione all'attualità (UU Sede Vercelli (VC) Registrazione Volume 1 n. 1711 registrato in data 21/05/2007 - Compravendita Voltura n. 12354.1/2007 - Pratica n. AL0414652 in atti dal 15/11/2007),
 - dal 26/04/2007 al 26/10/2007, rettifica d'intestazione all'attualità (UU Sede Vercelli (VC) Registrazione Volume 1 n. 1726 registrato in data 22/05/2007 - Compravendita Voltura n. 12356.1/2007 - Pratica n. AL0414663 in atti dal 15/11/2007),
 - dal 26/10/2007 al 04/08/2007, rettifica d'intestazione all'attualità (Notaio Rondano Pietro Sede Trino (VC) Repertorio n. 6426 - trasformazione società trasc 4912/2007 Voltura n. 227.1/2008 - Pratica n. AL0004536 in atti dal 09/01/2008),
 - dal 04/08/2008 al 21/11/2008, atti di identificazione catastale (Notaio Rondano Pietro Sede Trino (VC) Repertorio n. 7403 - Nota presentata con Modello Unico da n. 4852.2 a n. 4858.2/2008 Reparto PI di Casale Mto in atti dal 18/12/2008),
 - dal 21/11/2008 alla data odierna, rettifica di intestazione all'attualità del 21/11/2008 (UU Sede Vercelli (VC) Registrazione Volume 1 n. 5604 registrato in data 17/12/2008 - atto di identificazione catastale Voltura n. 603.1/2009 - Pratica n. AL0012114 in atti dal 20/01/2009),
- Bene n° 3 - Foglio 3 Particella 271 - reddito dominicale € 0,89 - reddito agrario € 1,01 - particella qualità semintativo classe 2 - superficie 150 mq:
- dal 29/01/1993 al 18/07/1995, atto pubblico (Notaio Baralis Sede Casale Mto (AL) Repertorio n. 43141 - UR Sede Casale Mto (AL) Registrazione n. 254 registrato in data 18/02/1993 - Voltura n. 3074.1/1993 in atti dal 02/05/1994),
 - dal 18/07/1995 al 29/12/2000, frazionamento del 18/07/1995 in atti dal 18/07/1995 (n. 1346.1/1995),
 - dal 29/12/2000 al 16/07/2004, trasformazione di società (Notaio Baralis Giorgio Sede Casale Mto (AL) Repertorio n. 57602 Voltura n. 103325.1/2001 - Pratica n. 113690 in atti dal 09/05/2002),
 - dal 16/07/2004 al 26/04/2007, frazionamento del 16/07/2004 Pratica n. AL0127502 in atti dal 16/07/2004 (n. 127502.1/2004),
 - dal 26/04/2007 al 26/04/2007, atto di compravendita (Notaio Rondano Pietro Sede Trino (VC) Repertorio n. 5921 - Nota presentata con Modello Unico n. 2234.2/2007 Reparto PI di Casale Mto in atti dal 23/05/2007)
 - dal 26/04/2007 al 21/11/2008, atti di rettifica intestazione e atti di compravendita con altri soggetti privati;
 - dal 21/11/2008 al 21/11/2008, atto di identificazione catastale (Notaio Rondano Pietro sede Trino (VC) Repertorio n. 7403 - Nota presentata con Modello Unico n. 4856.2/2008 Reparto PI di Casale Mto in atti dal 18/12/2008),
 - dal 21/11/2008 alla data odierna, rettifica intestazione all'attualità (UU Sede Vercelli (VC) Registrazione Volume 1 n. 5604 registrato in data 17/12/2008 - atto di identificazione catastale -

Voltura n. 604.1/2009 - Pratica n. AL0012114 in atti dal 20/01/2009), [REDACTED]

- Bene n° 4 - Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 294 - cat. C/6 - Classe U - Consistenza 117 mq - dati di superficie totale 176 mq - Rendita € 284,00 - piano T:
 - dal 29/01/1993 al 20/12/2000, scrittura privata con sottoscrizione autentica (Notaio Baralis Sede Casale Mto (AL) - UR Sede Casale Mto (AL) trascrizione richiesta il 18/03/1993 n. 13 - registro generale n. 1290 - registro particolare n. 1079), [REDACTED]
 - dal 20/12/2000 al 26/04/2007, atto tra vivi trasformazione di società (Notaio Baralis Sede Casale Mto (AL) repertorio n. 57602 - UR Sede Casale Mto (AL) trascrizione presentata il 15/01/2001 n. 34 - registro generale n. 347 - registro particolare n. 254), [REDACTED]
 - dal 26/04/2007 al 21/11/2008, atto di compravendita (Notaio Rondano Pietro Sede Trino (VC) Repertorio n. 5921 - Nota presentata con Modello Unico n. 2234.2/2007 Reparto PI di Casale Mto in atti dal 23/05/2007) [REDACTED]
 - dal 21/11/2008 al 02/03/2011, scrittura privata (Notaio Rondano Pietro sede Trino (VC) Repertorio n. 7403 - identificazione catastale Voltura n. 1146.1/2014 - pratica n. AL0018902 in atti dal 29/01/2014), [REDACTED]
 - dal 02/03/2011 alla data odierna, atto di compravendita (Notaio Andrea Dragone Sede Santhia' (VC) Repertorio n. 4337 - Voltura n. 1147.1/2014 - Pratica n. AL0018909 in atti dal 29/01/2014), [REDACTED]

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai quattro immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** del 05/05/2022 - Registro Particolare 240 Registro Generale 2246, Pubblico ufficiale Tribunale di Torino Repertorio 6014/2021 del 02/08/2021, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobili siti in Camino (AL) a favore di BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Alba (CN) Via Cavour n. 4 per un totale di euro 85.000,00 di cui capitale euro 71.152,49 - interessi euro 9.712,31 - spese euro 4.136,20;
- **Decreto ingiuntivo** del 24/03/2023 - Registro Particolare 111 Registro Generale 1628, Pubblico ufficiale Tribunale di Torino Repertorio 6740/2022 del 20/09/2022, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobili siti in Camino (AL) a favore di BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Alba (CN) Via Cavour n. 4 per un totale di euro 23.000,00 di cui capitale euro 15.390,00 - interessi euro 3.162,36 - spese euro 4.447,36;

Trascrizioni

Atto esecutivo o cautelare del 21/09/2023 Registro Particolare 3896 Registro Generale 4725 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 30/08/2023 rep n. 1883/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C. sede Alba (CN), contro

Oneri di cancellazione

Si rimanda alle direttive di merito dell'Agenzia del Territorio, indicativamente il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione-trascrizione è di circa euro 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Camino (AL)

- Zona sismica: 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2694 gradi giorno;
- Altitudine media: 252 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45° 9' 40,32" N - 8° 17' 29,76" E;
- Codice catastale: B482;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale Comunale, con tutte le norme e gli allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Camino]

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso in:

Bene n° 1 (unità residenziale) e Bene n° 2 (piscina comune) entrostanti nelle aree edificate - zone di recupero B1, mentre Bene n° 3 (posti auto coperti con annesso terreno) e il Bene n° 4 (posti auto e terreno) in area agricola sottoposti a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in origine è antecedente al 01/09/1967, ma alcuni interventi sono stati effettuati dopo tale data. I Beni n° 1 e n° 2 non sono soggetti a vincoli artistici, storici o alberghieri, mentre i Beni n° 3 e n° 4 sono soggetti a vincolo paesaggistico. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili ad esclusione del Bene n° 1, risultano agibili.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Camino è emerso quanto segue:

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CAMINO - VIA ZIZANO SNC

- 1) Concessione edilizia n. 217/97 del 15/07/1997 per ristrutturazione e risanamento;
- 2) Denuncia inizio lavori in data 14/10/1997 protocollo n. 2681/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Preso atto che i lavori autorizzati non sono stati portati a compimento, in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratica edilizia comunale), non sono emerse difformità degne di nota, fatta salva la mancata restituzione grafica dello stato fatto del fabbricato accessorio.

BENE N° 2 – PISCINA CONDOMINIALE – UBICATA A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO N. 22

- 1) Concessione edilizia n. 64/93 del 14/06/1993 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione e costruzione di piscina;
- 2) Variante in corso d'opera n. 181/1995 del 28/01/1995;
- 3) Denuncia fine lavori in data 15/07/1996;
- 4) Richiesta agibilità in data 25/11/1996.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratica edilizia comunale), sono emerse le seguenti difformità:

- la mancata realizzazione della scalinata d'accesso/recesso all'interno della piscina, sostituita da tre scalette metalliche distribuite lungo il perimetro della piscina;
- forma della piscina non combaciante con la pianta indicata nell'elaborato grafico comunale;
- profilo del fondo piscina non collimante con quanto autorizzato.

Essendo un bene condominiale l'aggiornamento degli elaborati grafici deve essere posto in essere dal condominio o perlomeno con il suo consenso.

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO CONDOMINIALE – UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO

L'immobile essendo un terreno agricolo coltivato non evidenzia la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota, conseguentemente la verifica della regolarità edilizia non pare dovuta.

BENE N° 4 – POSTO AUTO – UBICATO A CAMINO FRAZIONE ZIZANO VIA PO SNC

- 1) Permesso di Costruire Gratuito n. 5/2007 del 16/05/2007 per realizzazione posti auto coperti

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratica edilizia comunale), sono emerse le seguenti difformità:

- pilastri di sostegno copertura in blocchetti di cemento tipo svizzero anziché gli autorizzati pali in legno con diametro di 20 cm;
- diversa altezza di colmo, d'imposta e pendenza della falda rispetto a quella autorizzata.

Le difformità riscontrate per i Beni n° 1 e n° 2 sono sanabili attraverso pratica S.C.I.A., mentre le parti difformi del Bene n° 4, sono sanabili previo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi art. 167 commi 4-5 del D.Lgs 42/2004 e successiva pratica di SCIA in sanatoria.

Per sanare le opere difformi i costi indicativamente sono i seguenti:

- a) oblazione comune per difformità + diritti di segreteria comune/bolli e varie, Beni n° 1 e n° 2: € 1.300,00;
- b) redazione pratica edilizia in sanatoria + accatastamento: € 2.000,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);
- c) oblazione comune per accertamento conformità paesaggistica + diritti di segreteria comune/bolli e varie, Bene n° 4: € 1.500,00;
- d) redazione pratica edilizia di accertamento compatibilità paesaggistica e successiva Scia in sanatoria: € 2.000,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);
- e) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 6.800,00;
- f) rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili oggetto di esecuzione: circa € 2.500,00;

NOTA 1: Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso;

NOTA 3: A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento. Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, l'amministratore del condominio lo studio del geom. Castelletti Nicola ha fornito i seguenti dati di riferimento:

- millesimi di competenza proprietà 109,01/1000

Le spese annue in capo agli immobili oggetto di pignoramento ammontano all'incirca a € 1.300,00 (spese padronali, luce e varie, giardino, manutenzione piscina, assicurazione e amministrazione).

Le spese inevase riferite alla rendicontazione del 31/05/2023 sono di € 6.287,58.

Le spese straordinarie inerenti alla riparazione della piscina non sono ancora state definite.

Alla data attuale il pagamento delle spese condominiali non è regolare e vi sono arretrati da corrispondere, oltre alle spese correnti, conseguentemente si ipotizza una spesa complessiva in capo ai beni soggetti a pignoramento di circa € 9.200,00 (spese annualità 2023 e 2024 € 2.600,00 + spese inevase al 31/05/2023 € 6.287,58 + presunte spese straordinarie riparazione piscina € 312,42 – 24% spese annuali)

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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 comfort, 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.

Il lotto formante nella sostanza un corpo unico è così costituito:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato a Camino (AL) – frazione Zizano, Via Zizano snc

-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio formato da due immobili interconnessi, complesso a forma rettangolare principalmente edificato a confine con contenuta area cortilizia di pertinenza.

Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della frazione di Zizano del paese di Camino (AL) che conta 739 abitanti (dati Istat del 01/01/2024), dista 6 Km da Trino Vercellese (VC), 20 Km da Casale Monferrato (AL) e 25 Km da Vercelli (VC), ovvero i primi centri cittadini di riferimento per la zona e circa 55 Km dal capoluogo di provincia Alessandria, i collegamenti con i principali centri cittadini sono abbastanza comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina A26 è accessibile dal casello di Casale Monferrato.

L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, nella frazione non si è ravvisata la presenza di servizi e/o attività commerciali degni di nota.

-Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su tre piani fuori terra (p. terra, p. primo e secondo) con antistante fabbricato accessorio e area cortilizia di pertinenza, accessibile dalla via pubblica tramite i mappali n. 297 (terreno comunale), n. 294 e n. 257 (mappali condominiale con servitù di passaggio).

Identificato al catasto fabbricati: Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 70 – cat. A/4 - Classe 2 – Consistenza 8,5 vani - Superficie Catastale totale 183 mq / totale escluse aree scoperte 179 mq - Rendita € 302,90 – piano T – 1 – 2.

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

Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili/alloggi simili a quello oggetto di stima e tenendo in debito conto le condizioni d'esercizio/agibilità.

- **Bene N° 2** – Piscina condominiale – ubicata a Camino (AL) – frazione Zizano, Via Po n. 22

Piscina scoperta interrata e perimetrata, entrostante al mappale n. 257.

Identificata al catasto fabbricati: Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 257 sub 17 – cat. D/6 –

Rendita € 1.074,00 – piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (10901/100000).

- **Bene N° 3** – Terreno agricolo condominiale – ubicato a Camino (AL) – frazione Zizano.

Terreno funzionale all'attività condominiale e posto ai margini della proprietà.

Identificato al catasto terreni: Foglio 3 Particella 271 – reddito dominicale € 0,89 – reddito

agrario € 1,01 – particella qualità semintativo classe 2 – superficie 150 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (10901/100000).

- **Bene N° 4** – posto auto – ubicato a Camino (AL) frazione Zizano via Po snc

posto auto coperto legato all'unità residenziale, facente parte integrante di tettoia con analoga destinazione d'uso ed insistente su ampio appezzamento di terreno adibito a parco condominiale (mappale n.294).

Identificato al catasto fabbricati: Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 294 – cat. C/6 – Classe U

Consistenza 117 mq – dati di superficie totale 176 mq - Rendita € 284,00 – piano T

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (10901/100000).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Camino (AL) – frazione Zizano, Via Zizano snc	201,98 mq	300,00 €/mq	€ 60.594,00	100,00	€ 60.594,00
Bene N° 2 - Piscina condominiale – ubicata a Camino (AL) – frazione Zizano, Via Po n. 22	6,51 mq	1.155,00 €/mq	€ 7.519,05	100,00 della quota di proprietà 10901/10000	€ 7.519,05
Bene N° 3 - Terreno agricolo condominiale – ubicato a Camino (AL) – frazione Zizano	16,51 mq	1,00 €/mq	€ 16,51	100,00 della quota di proprietà 10901/10000	€ 16,51
Bene N° 4 – posto auto – ubicato a Camino (AL) frazione Zizano via Po snc	588,48 mq	7,00 €/mq	€ 4.119,36	100,00 della quota di proprietà 10901/10000	€ 4.119,36
Valore di stima:					€ 72.248,92

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 72.248,92**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	6.800,00	€
Spese condominiali inavase e previste	9.200,00	€
rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili	2.500,00	€
Varie ed eventuali	1.748,92	€

Valore finale di stima: € 52.000,00

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie, condominiali e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, le parti difformi si ritengono sanabili attraverso pratiche edilizie in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 03/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratto elaborati grafici stato di fatto unità residenziale Bene n° 1
- ✓ N° 3 Estratto elaborati grafici pratica edilizia piscina Bene n° 2
- ✓ N° 4 Estratto elaborati grafici pratica edilizia posti auto Bene n° 4
- ✓ N° 5 Certificato di Destinazione Urbanistica terreni
- ✓ N° 6 Mappa, Planimetrie, Visure catastali e Visure ipotecarie



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Camino (AL) – frazione Zizano, Via Zizano snc

-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio formato da due immobili interconnessi, complesso a forma rettangolare principalmente edificato a confine con contenuta area cortilizia di pertinenza. Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della frazione di Zizano del paese di Camino (AL) che conta 739 abitanti (dati Istat del 01/01/2024), dista 6 Km da Trino Vercellese (VC), 20 Km da Casale Monferrato (AL) e 25 Km da Vercelli (VC), ovvero i primi centri cittadini di riferimento per la zona e circa 55 Km dal capoluogo di provincia Alessandria, i collegamenti con i principali centri cittadini sono abbastanza comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina A26 è accessibile dal casello di Casale Monferrato. L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, nella frazione non si è ravvisata la presenza di servizi e/o attività commerciali degni di nota.

-Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su tre piani fuori terra (p. terra, p. primo e secondo) con antistante fabbricato accessorio e area cortilizia di pertinenza, accessibile dalla via pubblica tramite i mappali n. 297 (terreno comunale), n. 294 e n. 257 (mappali condominiale con servitù di passaggio).

Identificato al catasto fabbricati: Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 70 – cat. A/4 - Classe 2 – Consistenza 8,5 vani - Superficie Catastale totale 183 mq / totale escluse aree scoperte 179 mq - Rendita € 302,90 – piano T – 1 – 2.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso nelle aree edificate – zone di recupero B1.

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

- **Bene N° 2** – Piscina condominiale – ubicata a Camino (AL) – frazione Zizano, Via Po n. 22

Piscina scoperta interrata e perimetrata, entrostante al mappale n. 257.

Identificata al catasto fabbricati: Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 257 sub 17 – cat. D/6 – Rendita € 1.074,00 – piano T.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso nelle aree edificate – zone di recupero B1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (10901/100000).

- **Bene N° 3** – Terreno agricolo condominiale – ubicato a Camino (AL) – frazione Zizano.

Terreno funzionale all'attività condominiale e posto ai margini della proprietà.

Identificato al catasto terreni: Foglio 3 Particella 271 – reddito dominicale € 0,89 – reddito agrario € 1,01 – particella qualità semintativo classe 2 – superficie 150 mq.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso nelle aree agricole soggette a vincolo paesaggistico.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (10901/100000).

- **Bene N° 4** – posto auto – ubicato a Camino (AL) frazione Zizano via Po snc

posto auto coperto legato all'unità residenziale, facente parte integrante di tettoia con analoga destinazione d'uso ed insistente su ampio appezzamento di terreno adibito a parco condominiale (mappale n.294).

Identificato al catasto fabbricati: Sez. Urb. CAM - Foglio 3 Particella 294 – cat. C/6 – Classe U Consistenza 117 mq – dati di superficie totale 176 mq - Rendita € 284,00 – piano T

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso nelle aree agricole soggette a vincolo paesaggistico.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (10901/100000).

Prezzo base d'asta: € 52.000,00

LOTTO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Camino (AL) – frazione Zizano, Via Zizano snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3 - part. 70	Superficie	201,98 mq (sup. Convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi per quanto realizzato, si trova in uno stato conservativo/d'esercizio mediocri-pessime.		
Descrizione:	--Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio formato da due immobili interconnessi, complesso a forma rettangolare principalmente edificato a confine con contenuta area cortilizia di pertinenza. Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della frazione di Zizano del paese di Camino (AL) che conta 739 abitanti (dati Istat del 01/01/2024) , dista 6 Km da Trino Vercellese (VC), 20 Km da Casale Monferrato (AL) e 25 Km da Vercelli (VC), ovvero i primi centri cittadini di riferimento per la zona e circa 55 Km dal capoluogo di provincia Alessandria, i collegamenti con i principali centri cittadini sono abbastanza comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina A26 è accessibile dal casello di Casale Monferrato. L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, nella fra-zione non si è ravvisata la presenza di servizi e/o attività commerciali degni di nota. -Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su tre piani fuori terra (p. terra, p. primo e secondo) con antistante fabbricato accessorio e area cortilizia di per-tinenza, accessibile dalla via pubblica tramite i mappali n. 297 (terreno comunale), n. 294 e n. 257 (mappali condominiale con servitù di passaggio).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

Bene N° 2 - Piscina condominiale			
Ubicazione:	Camino (AL) – frazione Zizano, Via Po n. 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	10190/100000
Tipologia immobile:	Piscina scoperta Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 3 Particella 257 sub-17	Superficie	58,00 mq (sup. Convenzionale complessiva) – 6,51 mq (sup. Convenzionale di proprietà)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi per quanto realizzato, si trova in uno stato conservativo/d'esercizio discreto-sufficiente.		
Descrizione:	-Parte 1- Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1. - Piscina scoperta interrata e perimetrata, entrostante al mappale n. 257.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Bene condominiale		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	ubicato a Camino (AL) – frazione Zizano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	10190/100000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Foglio 3 Particella 271 – reddito dominicale € 0,89 – reddito agrario € 1,01 – particella qualità semintativo classe 2 – superficie 150 mq	Superficie	150,00 mq (sup. Convenzionale complessiva) – 16,51 mq (sup. Convenzionale di proprietà)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione seminativo, incolto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Bene condominiale		

Bene N° 4 – Posto auto

Ubicazione:	Camino (AL) frazione Zizano via Po snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	10190/100000
Tipologia immobile:	Fabbricato accessorio e parco condominiale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3 - part. 294	Superficie	5.345,00 mq (sup. Convenzionale complessiva) – 588,48 mq (sup. Convenzionale di proprietà)
Stato conservativo:	Immobile e parco ad oggi per quanto realizzato, si trovano in uno stato conservativo/ d'esercizio - discreto.		
Descrizione:	-Parte 1- Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 - posto auto coperto legato all'unità residenziale, facente parte integrante di tettoia con analoga destinazione d'uso ed insistente su ampio appezzamento di terreno adibito a parco condominiale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Stallo libero sebbene occupato da beni e materiali che si presume di proprietà del soggetto esecutato		