TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Delfinetti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare **n. 228/2023** del R.G.E.

contro

1)Omissis
Codice fiscale:

2)Omissis
Codice fiscale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Garage ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 6

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T 6

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4 6

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4 6

Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 6

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4 7

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4 7

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4 7

Lotto UNICO 7

Completezza documentazione ex art. 567 8

Titolarità 8

Confini 8

BenI da 1 a 9 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Garage ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 9

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T 9

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4 10

Bene N° 5 - Corte part.449 fg.7 11

Bene N° 6 - Corte part.517 fg.7 11

Bene N° 7 - Terreno part.586 fg.7 11

Bene N° 8 - Terreno part.485 fg.7 11

Bene N° 9 - Terreno part.588 fg-7 12

Cronistoria Dati Catastali 12

Bene N° 1-9 - 12

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 12

Bene N° 2 - Garage ubicato e deposito a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 13

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4 13
Bene N° 5 - Corte 14
Bene N° 6 - Corte 14
Bene N° 7 - Terreno 14
Bene N° 8 - Terreno 15
Bene N° 9 - Terreno 15
Precisazioni 15
Bene N° 1-2 – Garage e depositi ubicati a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 15
Beni N° 3-4 - AppartamentI ubicati a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T 16
Stato conservativo 17
Bene N° 1-2 – Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T 17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4 17
Parti Comuni 17
Servitù, censo, livello, usi civici 17
Caratteristiche costruttive prevalenti 17
Bene N° 1-2 - Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T 18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4 19
Stato di occupazione 19
Bene N° 1-9 19
Provenienze Ventennali 19
Bene N° 1-9 19
Formalità pregiudizievoli 20
BenI N° 1-9 20
Normativa urbanistica 21
Bene N° 1-2 - Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 21
Bene N° 3-4 - Appartamenti ubicati a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T 21
Bene N° 5-9 - TERRENI 21
Regolarità edilizia 21
Bene N° 1-2 – Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T 21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4 23
Vincoli od oneri condominiali 24
Stima / Formazione lotti 24
Riepilogo bando d'asta 29
Lotto 1 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2023 del R.G.E. 31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 342.719,55 31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

INCARICO

All'udienza del 22/11/2025, il sottoscritto Geom. Delfinetti Marco, con studio in Via San Teobaldo 3 - 12051 - Alba (CN), email geom.delfinetti@gmail.com, PEC marco.delfinetti@geopec.it, Tel. 0173 34852 , Fax 0173 34852 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Garage e deposito particella **587 sub.1** ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T (Coord. Geografiche: 44°58'53.6"N 8°10'59.9"E)
- **Bene N° 2** – Garage e deposito particella **587 sub.2** ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T (Coord. Geografiche: 44.98154731215505, 8.18351247767463)
- **Bene N° 3** - Appartamento particella **447 sub.5** ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T (Coord. Geografiche: 44°58'52.6"N 8°10'59.7"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento particella **447 sub.7** ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4 (Coord. Geografiche: 44.981259865872026, 8.183400239937143)
- **Bene N° 5** - Corte particella **449** ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4 (Coord. Geografiche: 44.981422729711355, 8.183408045004384)
- **Bene N° 6** - Corte a giardino particella **517** ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T (Coord. Geografiche: 44.98135805178487, 8.183112933028264)
- **Bene N° 7** - Terreno particella **586** ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4 (Coord. Geografiche: 44.981601080775995, 8.18316360993091)
- **Bene N° 8** - Terreno particella **485** ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4 (Coord. Geografiche: 44.98189286907279, 8.183711896004027)
- **Bene N° 9** – Terreno (ente urbano) particella **588** ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4 (Coord. Geografiche: 44.98163288563203, 8.183571458916456)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE E DEPOSITO FG.587 SUB.1 FRINCO (AT) - LOCALITÀ VALFONTANA 4, PIANO T

Autorimessa seminterrata con piccolo deposito interno di sup. utile 95,32 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq. 32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura piana impermeabilizzata. Altezza interna di cm.295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Da completare; priva di impianto elettrico e portoni.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

BENE N° 2 - GARAGE E DEPOSITO FG.587 SUB.2 - FRINCO (AT) - LOCALITÀ VALFONTANA 4, PIANO T

Autorimessa seminterrata di sup. utile 83.50 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura piana impermeabilizzata. Altezza cm.295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Da completare. Priva di impianto elettrico e portoni.



BENE N° 3 – APPARTAMENTO FG.447 SUB.5 - FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4, PIANO T-1

Appartamento su due livelli libero da tre lati (sud, est e nord in fabbricato civile bifamiliare) composto al piano terreno da ingresso su cucina (con caminetto a legna) e soggiorno, disimpegno, bagno, archivio, ripostiglio e ampio porticato lato valle. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna composto da salone, due ampie camere da letto, bagno e terrazzo vista panoramica a valle. Superficie utile interna mq.159.9. Superficie lorda mq.203,70 oltre il terrazza, balcone e porticato aperto.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO FG 447 SUB.7 - FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4 PIANO T-1

Appartamento su due livelli libero da tre lati composto al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno, e porticato lato cortile. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna a vista composto da tre camere da letto, bagno e ripostiglio. Superficie utile interna mq.147,70. Sup. lorda mq.179,16 oltre porticato sul retro di mq. 27,60.

BENE N° 5 - CORTE – PART.449

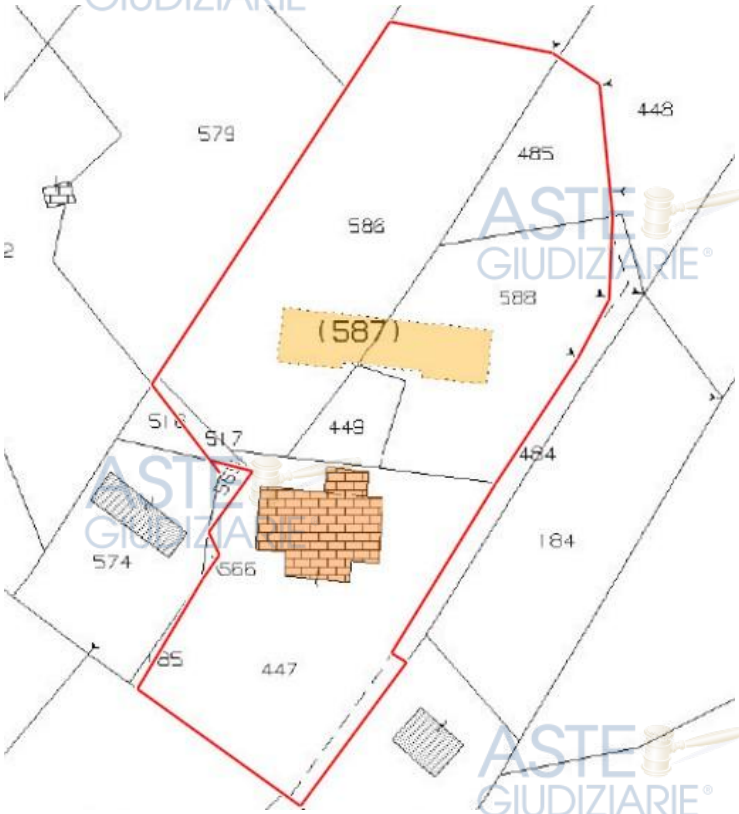
Porzione cortilizia di mq.166 posta tra il fabbricato abitativo e le autorimesse. La particella non presenta confini identificabili e fa parte della corte inghiaiata.

BENE N° 6 - CORTE – PART.517

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Porzione di mq. 40,00 ad uso giardino comune verso confine a ovest. La particella non presenta confini identificabili se con la recinzione lato sud-ovest verso part. 565 e 518.



BENE N° 7 - TERRENO – PART.586

Terreno agricolo di mq. 1956 destinato in carte a corte verso valle ed in parte a terreno incolto con forte pendenza verso monte, di fatto inutilizzabile. La superficie comprende l'area in corrispondenza della autorimessa beni 1-2.

BENE N° 8 - TERRENO – PART.485

Terreno agricolo incolto a medio declivio di mq. 390, di fatto inutilizzabile.

BENE N° 9 - TERRENO – PART.588

Terreno di mq.1180 identificato con la particella 588 e censito come Ente Urbano. Attualmente incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile. La superficie comprende l'area in corrispondenza della autorimessa beni 1-2.

Per tutti i beni sopra elencati si specifica che:

1)La vendita del bene non è soggetta IVA.
2)Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'ispezione di alcune parti è stata solo visiva/esterna per cui lo scrivente non si assume responsabilità in merito ad eventuali vizi occulti.
3)L'immobile, nel caso di fabbricato, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4
- **Bene N° 5** - Corte part.449 Fg.7
- **Bene N° 6** - Corte part.517 Fg.7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

- **Bene N° 7** - Terreno part.586 Fg.7
- **Bene N° 8** - Terreno part.485 Fg.7
- **Bene N° 9** - Terreno part.588 Fg.7

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 ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale:
  Indirizzo:
  Nato a:

- Omissis (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale:
  Indirizzo
  Nato a

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)
- Regime patrimoniale di ..omissis...

CONFINI

BENI DA 1 A 9

I beni da 1 a 9 formano un unico lotto ai confini con le particelle 579, 563, 190, 448, 484, 183, 462, 174, 185, 566, 565, 516

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE E DEPOSITO UBICATO A FRINCO (AT) - LOCALITÀ VALFONTANA 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	95,32 mq	113,37 mq	1	113,37 mq	2,90 m	Seminterrato
Deposito magazzino	32,40 mq	39,82 mq	0,50	19,91 mq	2,90 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**133,28 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Superficie convenzionale complessiva:	**133,28 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE E DEPOSITO UBICATO A FRINCO (AT) - LOCALITÀ VALFONTANA 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	83,50 mq	93,87 mq	1	93,87 mq	2,90 m	Seminterrato
Deposito Magazzino	32,40 mq	39,82 mq	0,5	19,91 mq	2,90 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				**113,78 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**113,78 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Precisazione ENTE URBANO part. 587: La particella indicata tra parentesi nella mappa del Catasto dei Terreni al foglio 7 mappale 587, Ente urbano di superficie mq. zero, rappresenta unicamente il perimetro del fabbricato interrato nel sottosuolo censito a Catasto Fabbricati alla particella 587 sub.1 (Bene 1) e sub.2 (Bene 2). In mappa è infatti indicata con linea puntinata e la visura del Catasto Terreni lo identifica come Ente urbano di superficie mq. zero. Di fatto quindi, non essendo indicata una superficie, la particella 587 (scritta tra parentesi) identifica unicamente l'ingombro dell'edificio interrato censito solo a Catasto Fabbricati con i sub. 1-2. Non sarà necessario indicare nel decreto di trasferimento il dato del Catasto dei Terreni (foglio 7 mappale 587, Ente urbano di superficie mq. zero). I terreni indicati a Catasto Terreni alle particelle 586 e 588 comprendono nel loro dato di superficie anche la parte sopra (soprasuolo) le autorimesse interrate.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.5 - FRINCO (AT) REGIONE VALFONTANA 4, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	159,90 mq	203,70 mq	1	203,70 mq	2,80 m	T-1
Terrazza	27,19 mq	27,19 mq	0,30	8,16 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,31 mq	5,31 mq	0,25	1,33 mq	0,00 m	1
Porticato aperto	30,55 mq	30,55 mq	0,15	4,58 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**217,77 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**217,77 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

L'appartamento descritto al BENE n.3 costituisce la porzione lato Ovest del fabbricato ad uso civile abitazione e presenta al piano terreno un'ampia zona giorno composta da ingresso centrale aperto sulla cucina a sinistra e soggiorno sulla destra per una sup. utile di mq.52.51. La cucina sulla sinistra presenta tipologia caratteristica con solaio superiore in putrelle e voltini di mattoni a vista e pratico caminetto con inserto nell'angolo. Completa il piano terreno un disimpegno di mq. 4,24, un bagno di mq. 7.35, un piccolo locale ad uso archivio/deposito di mq. 5.49 dove posizionata caldaietta murale a gas metano che serve i due appartamenti (unico impianto termico) descritti ai beni 3-4 ed infine un locale centrale termica di mq. 4.03 con accesso dall'esterno ove presente caldaia a legna comune ai due appartamenti (unico impianto termico). Si precisa che l'impianto termico per le due unità (bene 3 corrispondente al sub.5 e bene 4 corrispondente al sub.7) è unico e può funzionare sia a legna che a gas metano. Il piano primo, raggiungibile da comoda ed elegante scala interna, è costituito da ampio salone di mq. 26,90, da un disimpegno di mq. 2,90, due camere da letto di mq. 21,89 e 20,84 quest'ultima dotata di bagno interno di mq. 4,72. Completano il piano un bel terrazzo di mq.27,19 con vista panoramica verso valle (lato sud) ed un balcone di mq. 5,31 sul lato est.
Gli interni sono eleganti e ricercati.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.7 - FRINCO (AT) – REG. VALFONTANA 4, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,67 mq	97,36 mq	1	97,36 mq	2,70 m	T
Abitazione	67,03 mq	81,80 mq	1	81,80 mq	2,70 m	1
Porticato aperto	27,60 mq	27,60 mq	0,15	4,14 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	183,30 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	183,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento descritto al BENE 4 presenta al piano terreno un'ampia ed elegante zona giorno composta da luminoso soggiorno di sup. di mq.51,50 finemente decorato con scala in pietra a vista dotata di ringhiere in ferro battuto. Presente inoltre comoda cucina a forma rettangolare di 20,79 mq con accesso diretto al porticato lato cortile interno, un bagno di mq. 5,33 con antibagno di mq. 3,01. Si precisa che il generatore di calore è unico per i beni 3-4 e posto all'interno dell'appartamento confinante bene 3 corrispondente all'unità sub.5. Il piano primo, raggiungibile da comoda scala interna, è costituito da corridoio centrale di mq. 7,04, una camera da letto di mq. 15,60 e bagno di mq. 10,72 con affaccio lato valle(sud), un ripostiglio di mq. 1,80, due camere da letto sul lato nord di mq. 17,28 e 14,59 con abbaino.
Gli interni sono eleganti e ricercati.

Precisazione ENTE URBANO part. 447: Sebbene il terreno su cui sorge il fabbricato ad uso civile abitazione e cioè la particella catastale individuata al Catasto dei Terreni al foglio n.7 particella 447, Ente Urbano di mq. 1718 non sia indicato negli atti di pignoramento, esso costituisce accessorio e pertinenza alle due unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 447 sub.5 (Bene 3) e sub.7 (Bene 4). L'area della particella 447 è anche indicata nell'Elaborato planimetrico come Bene Comune Non Censibile (BCNC) Sub.4 e quindi costituisce legame funzionale con i due appartamenti sub.5 e 7. Il BCNC sub.4 segue necessariamente le unità immobiliari a cui è asservito. Riassumendo: sebbene non indicato negli atti di pignoramento la vendita con procedura di Esecuzione Immobiliare comprende anche:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

1. Catasto Terreni: Comune di Frinco, Foglio 7 particella 447 Ente Urbano di superficie 1718 mq.
2. Catasto Fabbricati: Comune di Frinco, Foglio 7 particella 447 sub.4 BCNC ai sub.5 e 7.

BENE N° 5 - CORTE – PART.449

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	166,00 mq	166,00 mq	1	166,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	166,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	166,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - CORTE - PART. 517

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	40,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO – PART.586

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1956,00 mq	1956,00 mq	1	1956,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	1956,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1956,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO – PART.485

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	390,00 mq	390,00 mq	1	390,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	390,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	390,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO PART.588

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1180,00 mq	1180,00 mq	1	1180,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	1180,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1180,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Precisazione in merito ai terreni particelle 586 e 588: le superfici indicate nella visura catastale comprendono anche il soprasuolo delle autorimesse interrate indicate in linea puntinata con la particella 587

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1-9 -

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Esiste continuità nei dati catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE PART.587 SUB.1 - FRINCO (AT) - LOCALITÀ VALFONTANA 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	587	1		C6	U	133 mq	134 mq	226,67 €	S1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE PART.587 SUB.2 - FRINCO (AT) - LOCALITÀ VALFONTANA 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	587	2		C6	U	116	114 mq	197,7 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.5 - FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	447	5		A2	2	7,5	214 mq	360,23 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Nota: L'appartamento, pur nella disponibilità di parte esecutata non è al momento abitata. In ogni caso parte esecutata esegue le regolari manutenzioni.

BENE N° 4 – APPARTAMENTO PART.447 SUB.7 - FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	447	7		A2	2	7,0	186 mq	336,21 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

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

Nota: L'appartamento è al momento abitato dalla famiglia dagli esecutati Sig.ri ..omissis….

BENE N° 5 - CORTE PART.449 FG.7

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
7	449				Vigneto	2	0.01.66	1,11 €	1,2 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. I confini della particella non sono identificabili in quanto inserita nel mezzo del cortile tra il fabbricato abitativo ed il fabbricato uso autorimessa e deposito. Si precisa che non è presente un vigneto come indicato in visura catastale. La particella è attualmente parte del cortile inghiaiato.

BENE N° 6 - CORTE PART.517 FG.7

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
7	517				Vigneto	2	0.00.40	0,27 €	0,29 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che la particella costituisce porzione del giardino a verde e non risulta impiantato alcun vigneto. Lo scrivente non ha verificato la posizione dei confini in quanto non richiesto dalla procedura.

BENE N° 7 - TERRENO PART.586 FG.7

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
7	586				Vigneto	02	0.19.56	13,13 €	14,14 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Il terreno risulta in parte destinato a corte ed in parte a terreno agricolo incolto. Lo scrivente non ha verificato la posizione dei confini in quanto non richiesto dalla procedura.

BENE N° 8 - TERRENO PART.485 FG.7

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
7	485				Vigneto	02	0.03.90	2,62 €	2,82 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Il terreno risulta destinato a terreno agricolo incolto. Lo scrivente non ha verificato la posizione dei confini in quanto non richiesto dalla procedura.

BENE N° 9 - TERRENO PART.588 FG.7

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
7	588				Ente Urbano		0.11.80	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo scrivente non ha verificato la posizione dei confini in quanto non richiesto dalla procedura. Il terreno risulta in parte destinato a corte ed in parte a terreno agricolo incolto. Lo scrivente non ha verificato la posizione dei confini in quanto non richiesto dalla procedura.

PRECISAZIONI

BENE N° 1-2 – GARAGE E DEPOSITI PART. 587 SUB. 1-2

Opere strutturali: Risulta essere stata depositata la Denuncia per le opere strutturali in cemento armato presso il Comune di Frinco con protocollo n.2022 del 16/07/2009. Pratica n.04/2009. Non è stato depositato il collaudo delle opere in cemento armato motivo per il quale l'aggiudicatario dovrà dare apposito incarico a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

proprio tecnico di fiducia al fine del completamento dell'iter procedurale di legge.
Conformità urbanistica: considerato che i lavori di cui al Permesso di Costruire n.28/2008 non sono stati ultimati, l'aggiudicatario dovrà dare incarico a proprio tecnico di fiducia per mancato completamento dei lavori di cui al PdC 28/2008 e la definizione della situazione dello stato di fatto relativa ai tre atti autorizzativi prima indicati. Potrebbe essere necessario, ai fini della definizione della pratica edilizia in sanatoria, il riporto di terreno sul fianco ovest della porzione deposito part. 587 sub.1. Una volta completate le opere in sanatoria dovrà delegare proprio professionista al deposito della Segnalazione certificata di agibilità (SCA) .
Impianti: realizzato unicamente l'impianto elettrico di illuminazione collegato al contatore dell'unità immobiliare dell'appartamento part.447 subalterno 7.

BENI N° 3-4 - APPARTAMENTI PART. 447 SUB.5 E 7

Impianti: Si precisa che è presente un solo contatore gas metano e che l'impianto termico presenta un solo generatore di calore per i due appartamenti. Nello specifico il vano centrale termica al piano terreno con accesso da cortile facente parte dell'unità immobiliare sub.5, contiene all'interno una caldaia a legna Thermorossi FireBlu 2000 FB68 a fiamma rovesciata con focolare di 58.500 Kcal7h probabilmente prodotta nel 1998 e per la quale lo scrivente non è in grado di riferire se rispetta la normativa della regione Piemonte per quanto alle emissioni tenendo conto che i modelli antecedenti al 2010 spesso non rispettano i limiti regionali di performance ambientale (D.G.R. Piemonte). Fa parte della serie Aspirotronic, caratterizzata da una combustione controllata elettronicamente tramite un sistema di aspirazione dei fumi. La caldaia è collegata all'impianto dei radiatori interni in ghisa presenti in entrambi gli appartamenti.
Al fine di limitare il lavoro di caricamento legna all'interno della camera di combustione della caldaia, gli esecutati hanno collegato all'impianto termico una caldaietta muraria a gas metano Ariston Clas One 35 (prodotta nel 2018) di potenza 35kW. Si tratta di modello a condensazione di alta gamma per abitazioni di grandi dimensioni con elevata richiesta di acqua calda sanitaria. Visto e considerato che l'impianto termico delle due unità immobiliari ad uso abitativo è unico ed indiviso, si è ritenuto opportuno far rientrare tutti gli immobili in un unico lotto di vendita. Dovrà essere verificata la funzionalità e la conformità degli impianti presenti nel lotto da parte di ditte autorizzate. L'aggiudicatario finale, qualora decidesse di alienare separatamente le unità, dovrà farsi carico esclusivo dei costi di separazione impiantistica e della creazione di servitù.

LA PRATICA DI SANATORIA

L'Aggiudicatario dovrà depositare entro 120 giorni dall'atto di trasferimento una pratica di sanatoria che potrà comprendere tutto il lotto. Una volta completata la pratica di sanatoria sarà necessario incaricare un ingegnere civile per il collaudo delle opere in cemento armato della autorimessa interrata e per la successiva richiesta di agibilità. Lo scrivente ritiene che il costo orientativo per la regolarizzazione sia valutabile in € 20.000,00 compreso il riporto di una quota di terreno sul lato est della autorimessa. Tale valutazione è da intendersi puramente orientativa stante le variabili che potrebbero emergere comunque conteggiate nel rischio assunto per mancata garanzia del 10% detratto dall'importo a base d'asta. Si specifica che la decurtazione forfettaria del 10% e il costo di € 20.000 sopperiscono alla assenza di garanzie sul funzionamento degli impianti (comunque al momento del sopralluogo regolarmente funzionanti) e sulla mancanza di collaudo strutturale, che gravano interamente sul rischio dell'acquirente.

BENI N° 5-9 - TERRENI

Si dichiara la conformità catastale dei terreni sulla base di un esame visivo in loco. L' identificazione dei confini è stata effettuata sulla base della documentazione catastale agli atti e di un'ispezione visiva dei luoghi, in assenza di operazioni di riconfinamento topografico strumentale. La vendita è in ogni caso effettuata a corpo e non a misura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Tutti i beni del lotto sono ceduti con tutti i relativi diritti, le ragioni, servitù attive e passive e passaggi soliti e fin qui praticati, a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, pertinenze dipendenze e accessioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1-2 - GARAGE E DEPOSITI

L'autorimessa risulta di recente costruzione essendo stata realizzata nel 2004. La struttura portante quale i muri perimetrali controterra e il muro tra deposito e autorimessa sono in cemento armato. Il solaio in cemento armato sostiene un riporto di terreno a verde. L'autorimessa risulta in buono stato conservativo. In corrispondenza dei due depositi laterali si rileva infiltrazione di acqua dal tetto piano impermeabilizzato in corrispondenza della parete perimetrale. Sarà quindi necessario eseguire della opere di riparazione in copertura per la cui entità questo consulente non è in grado di riferire essendo il manto impermeabile coperto da strato di terreno.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.5 - FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4, PIANO T

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione si presenta in buono stato conservativo. Internamente gli ambienti del piano terreno e primo risultano asciutti e non si rilevano infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o fessurazioni. Gli ambienti sono ben conservati e mantenuti.
Esternamente ed in particolare in corrispondenza del porticato si rilevano alcune macchie di umidità alla muratura perimetrale per una altezza media da terra di circa cm.100.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.7 - FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione si presenta in buono stato conservativo. Internamente gli ambienti del piano terreno e primo risultano asciutti e non si rilevano infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o fessurazioni. Gli ambienti sono ben conservati e mantenuti.
Esternamente ed in particolare in corrispondenza del perimetro facciate si rilevano alcune macchie di umidità alla muratura perimetrale.

PARTI COMUNI

I beni non presentano al loro interno parti comuni. Si da atto che tutta l'area cortilizia inghiaiata ed il giardino verso valle localizzato sulla particella 447 costituiscono di fatto parti comuni ai beni 1-2-3-4. L'elaborato planimetrico individua tale area comune come bene comune non censibile subalterno 4.

Per quanto riguarda i due appartamenti Bene 3 e Bene 4, si precisa che è presente un solo contatore gas metano e che l'impianto termico presenta un solo generatore di calore per i due appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni non risultano gravati da censo, livello e usi civici. I beni sono ceduti con tutti i relativi diritti, le ragioni, servitù attive e passive e passaggi soliti e fin qui praticati, a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, pertinenze dipendenze e accessioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

BENE N° 1-2 – GARAGE E DEPOSITI

Fondazioni in travi continue di cemento armato. Muri perimetrali in cemento armato spessore cm.35 lasciati a vista. Soletta in pannelli predalles con superiore getto di calcestruzzo armato. Parete divisoria con autorimessa a lato costituita da blocchi di laterizio alveolato non intonacata.
Pavimentazione in battuto di cemento lisciato al quarzo con presenza di pozzetti per la raccolta acqua. Impermeabilizzazione su solaio e riporto di terreno a verde.
Portoni di accesso autorimessa: non presenti
Porta accesso deposito: non presente
Impianto elettrico 220 V a vista costituito da corpi illuminanti (plafoniere a neon), interruttori e prese.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.5

Accesso: tratto di strada asfaltata a partire dalla principale strada comunale a valle. Presenta due cancelli di ingresso carraio al cortile comune. Il primo sul lato ovest è in ferro a doppia anta dotato di automazione. Il secondo, notevolmente ampio, è posto a est ed è in ferro scorrevole su binario.
Area di pertinenza comune: costituita da corte inghiaiata sia sul lato sud che lato nord per il passaggio e sosta veicoli, per l'accesso alle autorimesse seminterrate a monte. Sul lato sud verso valle è localizzato grazioso giardino comune con piante ed essenze di vario tipo.
Strutture: trattasi di fabbricato avente fondazioni, strutture murarie perimetrali e di spina in muratura portante composta da mattoni pieni legati con malta di calce ed intonacati. La porzione di solaio tra PT e P1 in corrispondenza della zona giorno è costituita da travi in legno e voltini di mattoni pieni. Il solaio di sottotetto è verosimilmente costituito da laterocemento. Il tetto è formato da orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in doppio coppo di laterizio (coppo vecchio).
Esposizione: La facciata verso valle è pienamente esposta a sud. La zona giorno ed il porticato di ingresso al piano terreno insieme al salone ed una camera da letto al piano primo, così come il terrazzo, sono ottimamente illuminati. Il bagno, centrale termica ed archivio al piano terreno nonché il vano scala sono posti a nord. La seconda camera da letto al piano primo presenta porta finestra con balcone esposti a ovest garantendo buon soleggiamento.
Pavimenti interni: ceramica di diverse tipologie e colori al piano terreno e primo. Rivestimenti bagno e cucina in ceramica
Infissi: porta di ingresso blindata al piano terreno. Finestre e porte finestre colore testa di moro aventi profili di alluminio e vetrocamera termica. Le aperture sono generalmente dotate di persiane ad anta (scuri) e interriate al piano terreno.
Scala interna: elegante e comoda scala a due rampe pavimentata in granito rosso sia nelle pedate che nelle alzate e ringhiera in ferro battuto decorata.
Impianto termico: si precisa che l'impianto termico presenta un solo generatore di calore per i due appartamenti (sub.5 e 7). Nello specifico il vano centrale termica al piano terreno con accesso da cortile facente parte dell'unità immobiliare sub.5, contiene all'interno una caldaia a legna Thermorossi FireBlu 2000 FB68 a fiamma rovesciata con focolare di 58.500 Kcal7h probabilmente prodotta nel 1998. Fa parte della serie Aspirotronic, caratterizzata da una combustione controllata elettronicamente tramite un sistema di aspirazione dei fumi. La caldaia è collegata all'impianto dei radiatori interni in ghisa presenti in entrambi gli appartamenti. Al fine di limitare il lavoro di caricamento legna all'interno della camera di combustione della caldaia, gli esecutati hanno collegato all'impianto termico una caldaietta muraria a gas metano Ariston Clas One 35 (prodotta nel 2018) di potenza 35kW. Si tratta di modello a condensazione di alta gamma per abitazioni di grandi dimensioni con elevata richiesta di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento può quindi funzionare sia a legna che a gas metano.
Impianto elettrico: sottotraccia 220v in buono stato manutentivo.
Gas: gas metano proveniente da tubazioni in corrispondenza della strada di accesso.
Antenna TV presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

BENE N° 4 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.7

Accesso: tratto di strada asfaltata a partire dalla principale strada comunale a valle. Presenta due cancelli di ingresso carraio al cortile comune. Il primo sul lato ovest è in ferro a doppia anta dotato di automazione. Il secondo, notevolmente ampio, è posto a est ed è in ferro scorrevole su binario.
Area di pertinenza comune: costituita da corte inghiaiata sia sul lato sud che lato nord per il passaggio e sosta veicoli, per l'accesso alle autorimesse seminterrate a monte. Sul lato sud verso valle è localizzato grazioso giardino comune con piante ed essenze di vario tipo.
Strutture: trattasi di fabbricato avente fondazioni, strutture murarie perimetrali e di spina in muratura portante composta da mattoni pieni legati con malta di calce ed intonacati. La porzione di solaio tra PT e P1 in corrispondenza della zona giorno è presumibilmente costituita in parte da travi in ferro e voltini di mattoni pieni ed in parte da solaio in laterocemento. Il solaio di sottotetto a copertura del corridoio, ripostiglio, camera da letto e bagno lato sud è verosimilmente costruito in laterocemento. Il tetto è formato da orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in doppio coppo di laterizio (coppo vecchio).
Esposizione: La facciata verso valle è pienamente esposta a sud. Quindi il soggiorno al piano terreno, la camera da letto e il bagno al piano primo sono ottimamente illuminati. La Cucina al piano terreno e le due camere da 17,28 mq e 14,59 mq sono esposte verso il cortile interno lato nord.
Pavimenti interni: ceramica di diverse tipologie e colori al piano terreno e primo. Rivestimenti bagno e cucina in ceramica
Infissi: porta di ingresso blindata al piano terreno. Finestre e porte finestre colore testa di moro aventi profili di alluminio e vetrocamera termica. Le aperture sono generalmente dotate di persiane ad anta (scuri) e inferriate al piano terreno.
Scala interna: elegante a vista a due rampe con pedate il pietra di Luserna e ringhiera in ferro battuto decorata.
Impianto termico: si precisa che l'impianto termico presenta i generatori di calore all'interno di vani facenti parte dell'appartamento confinante sub.5. L'impianto di riscaldamento è quindi unico per i due appartamenti e può funzionare sia a legna che a gas metano.
Impianto elettrico: sottotraccia 220v in buono stato manutentivo.
Gas: gas metano proveniente da tubazioni in corrispondenza della strada di accesso.
Antenna TV presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1-9

Occupati dai debitori esecutati in forza del diritto di proprietà, senza titolo opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1-9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/01/2002** al **20/03/2007**	Omissis	**Decreto di Trasferimento Immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Asti	30/01/2002	130	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

		Asti	21/02/2002	1622	1242
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/03/2007** al **17/02/2026**	Omissis	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bertone Stefano	20/03/2007	123899	10864
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Asti	12/04/2007	4599	2829
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Asti	10/04/2007	1437	

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

BENI N° 1-9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Asti aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto concessione mutuo fondiario
  Iscritto a Asti il 12/04/2007
  Reg. gen. 4600 - Reg. part. 1060
  Importo: € 400.000,00
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: omissis
  Data: 20/03/2007
  N° repertorio: 123900
  N° raccolta: 10865
  Note: La formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

- **Pignoramento**
  Trascritto a Asti il 22/12/2023
  Reg. gen. 11263 - Reg. part. 8850
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
- **Pignoramento**
  Trascritto a Asti il 14/10/2025
  Reg. gen. 8742 - Reg. part. 6887
  Formalità a carico della procedura
  Note: La formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Costi orientativi: Ipoteca Volontaria (da mutuo fondiario): si paga solitamente solo l'imposta di bollo di 35 €.
Cancellazione Pignoramento: per ogni pignoramento il costo fisso è di 294 € (composto da 200 € di imposta ipotecaria, 59 € di tassa ipotecaria e 35 € di bollo). Si specifica che sono esclusi i onorari del delegato alla vendita / notaio per la predisposizione delle cancellazioni, i quali restano a carico dell'aggiudicatario secondo la prassi del Tribunale di Asti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1-2 - GARAGE UBICATI A FRINCO (AT) - LOCALITÀ VALFONTANA 4, PIANO T

Le particelle catastali sono identificate nel vigente Piano Regolatore Generale come Zona PRGC E = aree destinate ad attività agricole – (assimilate alle zone E di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444).
Vincolo di PRGC 20 = aree di classe IIa (NTA PRGI – aree di classe IIa ai sensi della Circolare PGR n. 7/LAP del 6.5.1996).

BENE N° 3-4 - APPARTAMENTI UBICATI A FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4, PIANO T

Le particelle catastali sono identificate nel vigente Piano Regolatore Generale come Zona PRGC E = aree destinate ad attività agricole – (assimilate alle zone E di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444).
Vincolo di PRGC 5 = fascia di rispetto del rio Valmarchese (paesistico ambientale – D.lgs 42/2004 e L.R. 20/89) NON compreso nell'elenco dell'Allegato A alla L.R. 30.4.1996, n. 23;
Vincolo di PRGC 20 = aree di classe IIa (NTA PRGI – aree di classe IIa ai sensi della Circolare PGR n. 7/LAP del 6.5.1996).

BENE N° 5-9 - TERRENI

Le particelle catastali sono identificate nel vigente Piano Regolatore Generale come Zona PRGC E = aree destinate ad attività agricole – (assimilate alle zone E di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444).
Vincolo di PRGC 5 = fascia di rispetto del rio Valmarchese (paesistico ambientale – D.lgs 42/2004 e L.R. 20/89) NON compreso nell'elenco dell'Allegato A alla L.R. 30.4.1996, n. 23;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1-2 - GARAGE E DEPOSITI PART.587 SUB.1-2 - FRINCO (AT) - LOCALITÀ VALFONTANA 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

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

Per la realizzazione dell'intero complesso delle autorimesse interrate, comprendenti le unità immobiliari sub.1 e 2, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:
1)Permesso di Costruire n.08/2004 del per "Realizzazione di rimessa interrata ai sensi Legge 122/89, di recinzione della proprietà e trivellazione di pozzo ad uso domestico";
2)Denuncia di Inizio Attività prot. 2910 del 13/10/2004, Pratica edilizia n. 33/2004 per "Variante e sanatoria (art.37 comma 5)al Permesso di Costruire n.08/2004 per realizzazione di rimessa interrata, nuova sistemazione del terreno / recinzione della proprietà e trivellazione pozzo per uso domestico";
3)Permesso di Costruire n.18/2008 del 30/12/2008 per "Opere di completamento di cui al Permesso di Costruire n.08/2004 e successiva DIA in data 13/10/2004 per realizzazione piscina e locali tecnici ed opere di recinzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo in loco e sommaria verifica delle misure, si precisa quanto segue:
1) i lavori di cui all'ultimo titolo autorizzativo Permesso di Costruire n.18/2008 non sono stati completati mancando la piscina esterna e la porzione di muro di contenimento a monte e lato della piscina;
2) la parete divisoria in blocchi di laterizio tra le due autorimesse sub.1 e 2 è stata traslata rispetto al progetto. La posizione è comunque corretta nella planimetria catastale:
3) all'interno della autorimessa part.587 sub.1 sono state costruite due piccole pareti in laterizio per la realizzazione di un ripostiglio dimensioni interne 201 x 265 cm che non era indicato nell'atto autorizzativo;
4)l'iter della pratica edilizia Permesso di Costruire n. 18/2008 non è stato completato mancando la dichiarazione di fine lavori;
5)sarà necessario il deposito, entro giorni 120 dalla aggiudicazione, di una pratica edilizia in sanatoria per mancato completamento dei lavori di cui al PdC 28/2008 e la definizione della situazione dello stato di fatto relativa ai tre atti autorizzativi prima indicati. Potrebbe essere necessario, ai fini della definizione della pratica edilizia in sanatoria, il riporto di terreno sul fianco ovest della porzione deposito part. 587 sub.1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.5 - FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4

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

Per la realizzazione dell'unità immobiliare part.447 sub.5, sono stati recuperati e visionati, in sede di accesso agli atti, i seguenti atti autorizzativi:
1)Concessione edilizia in sanatoria n.07/1993 del 18/03/1993 per "Cambio di destinazione d'uso fabbricato".
2)Concessione edilizia in sanatoria n.03/1996 del per "abusi commessi al piano terreno in difformità dalla concessione rilasciata e per diversa distribuzione degli spazi interni ex art.26 Legge 47/85 al piano primo".
3)DIA prot. 2154 del 06/08/2003, pratica edilizia n. 28/2003 per "Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale per divisione in due unità abitative indipendenti".
4)Domanda prot. 3530 del 09/12/2004 relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi art.32 comma 25 Legge 24/11/2003 n.326 per "modifica delle dimensioni aperture finestrate e lievi variazioni interne nella suddivisione degli ambienti di porzione di immobile lato ovest". Trattasi dell'ultimo atto autorizzativo, approvato per silenzio assenso, dell'attuale unità sub. 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

5) DIA prot.3200 del 18/10/2005, pratica 35/2005 per "ristrutturazione fabbricato civile con frazionamento in due unità immobiliari".
6) DIA prot. 860 del 13/03/2008, pratica 09/2008 per "Variante alla DIA prot. 2154 del 06/08/2003 e della successiva variante DIA prot. 3200 del 18/10/2005". Trattasi dell'ultimo atto autorizzativo relativo all'attuale unità sub. 5.
7) DIA prot. 2497 del 17/09/2009, pratica 28/2009 per "asfaltatura strada privata".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi sotto indicati:
Per le planimetrie degli interni: Domanda prot. 3530 del 09/12/2004 relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi art.32 comma 25 Legge 24/11/2003 n.326.
Per i prospetti: DIA prot. 860 del 13/03/2008, pratica 09/2008.
Non si riscontrano difformità evidenti tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO PART.447 SUB.7 - FRINCO (AT) - REGIONE VALFONTANA 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per la realizzazione dell'unità immobiliare part. 447 sub.7, sono stati recuperati e visionati, in sede di accesso agli atti, i seguenti atti autorizzativi:
1)Concessione edilizia in sanatoria n.07/1993 del 18/03/1993 per "Cambio di destinazione d'uso fabbricato".
2)Concessione edilizia in sanatoria n.03/1996 del per "abusi commessi al piano terreno in difformità dalla concessione rilasciata e per diversa distribuzione degli spazi interni ex art.26 Legge 47/85 al piano primo".
3)DIA prot. 2154 del 06/08/2003, pratica edilizia n. 28/2003 per "Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale per divisione in due unità abitative indipendenti".
4)Domanda prot. 3530 del 09/12/2004 relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi art.32 comma 25 Legge 24/11/2003 n.326 per "modifica delle dimensioni aperture finestrate e lievi variazioni interne nella suddivisione degli ambienti di porzione di immobile lato ovest". Trattasi dell'ultimo atto autorizzativo, approvato per silenzio assenso, dell'attuale unità sub. 5.
5) DIA prot.3200 del 18/10/2005, pratica 35/2005 per "ristrutturazione fabbricato civile con frazionamento in due unità immobiliari". Relativo all'attuale unità sub.7.
6) DIA prot. 860 del 13/03/2008, pratica 09/2008 per "Variante alla DIA prot. 2154 del 06/08/2003 e della successiva variante DIA prot. 3200 del 18/10/2005". Trattasi dell'ultimo atto autorizzativo relativo all'attuale unità sub.7.
7) DIA prot. 2497 del 17/09/2009, pratica 28/2009 per "asfaltatura strada privata".
8) DIA prot. 1150 del 24/05/2012 – Pratica Edilizia 14/2012- per "Recupero sottotetto ai fini abitativi"
9) DIA pr. 1986 del 19/09/2012 – Pratica Edilizia 31/2012 – per Variante al recupero sottotetto.
10) Agibilità delle due camere sottotetto (in riferimento alle pratiche edilizie 8-9) n.03/2013 del 24/07/2013. Si precisa che la certificazione di agibilità riguarda solo le due camere sottotetto lato nord dotate di abbaino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi sotto indicati:
* Per le planimetrie degli interni e prospetti: DIA prot. 860 del 13/03/2008, pratica 09/2008.
* Per il sottotetto: DIA 1986 del 19/09/2012 per "Recupero sottotetto".
Non si riscontrano difformità evidenti tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto. Si ritiene che eventuali piccole difformità possano rientrare tra le tolleranze esecutive ai sensi del vigente DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ritiene necessario procedere alla formazione di un solo lotto di vendita.
Sebbene la configurazione catastale preveda unità distinte (due appartamenti e due autorimesse), si ritiene sconsigliabile e tecnicamente controindicata la suddivisione in lotti separati per le seguenti ragioni:
1)Promiscuità Impiantistica: Le due unità abitative sono servite da un unico generatore di calore e da un solo contatore gas. L'impianto di riscaldamento a radiatori è concepito come unico impianto o comunque privo di sistemi indipendenti.
2)Oneri di Adeguamento: La creazione di lotti distinti imporrebbe la necessità di interventi edilizi per il distacco degli impianti, la realizzazione di nuove canne fumarie e l'allacciamento di nuove utenze, con costi che graverebbero sul valore di realizzo.
3)Rischio di Contenzioso: La vendita a soggetti diversi di unità con impianti comuni non regolati da un regolamento di condominio (trattandosi di un unico proprietario attuale) genererebbe servitù coatte e difficoltà nella ripartizione delle spese energetiche.
La vendita non risulta soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** – Garage e deposito part.587 sub.1 ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T
  Autorimessa seminterrata di 95,32 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura a verde. Altezza interna cm.295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Priva di impianto elettrico e portoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 587, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 53.312,00

- **Bene N° 2** – Garage e deposito part.587 sub.2 ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T
  Autorimessa seminterrata di 83.50 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura a verde. Altezza cm.295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Priva portoni ma dotata di impianto di illuminazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 587, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 45.512,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T
  Appartamento su due livelli libero da tre lati (sud, est e nord in fabbricato civile bifamiliare) composto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

al piano terreno da ingresso su cucina (con caminetto a legna) e soggiorno, disimpegno, bagno, archivio, ripostiglio e ampio porticato lato valle. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna composto da salone, due ampie camere da letto, bagno e terrazzo vista panoramica a valle. Superficie utile interna mq.159.9.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 447, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 163.327,50

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4
Appartamento su due livelli libero da tre lati composto al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno, e porticato lato cortile. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna a vista composto da tre camere da letto (di cui due in porzione di sottotetto abitabile con abbaini), bagno e ripostiglio. Superficie utile interna mq.147,70.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 447, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.475,00

- **Bene N° 5** - Corte - Frinco (AT) - Località Valfontana 4
Porzione cortilizia di fatto comune alle unità immobiliari abitative ed autorimesse. La particella non è delimitata e fa parte della corte inghiaiata. Corrispondente alla particella 449 del foglio 7 di mq. 166.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 449, qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
La particella costituente porzione del cortile comune è priva di valore.

- **Bene N° 6** – Corte a giardino - Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T
Porzione ad uso giardino comune
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 517, qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Terreno pertinenziale a giardino privo di valore

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4
Terreno agricolo destinato in parte a corte verso valle ed in parte a terreno incolto con forte pendenza verso monte, di fatto inutilizzabile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 586, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 978,00
Sono stati presi a riferimento le tabelle dei Valori Agricoli medi dei terreni compresi nelle regioni agricole della Provincia di Asti per l'anno 2026. I valori agricoli medi sono i valori medi dei terreni agricoli (liberi da vincoli di contratti agrari) distinti per coltura e suddivisi per regione agraria.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4
Terreno agricolo incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 485, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195,00
Sono stati presi a riferimento le tabelle dei Valori Agricoli medi dei terreni compresi nelle regioni agricole della Provincia di Asti per l'anno 2026. I valori agricoli medi sono i valori medi dei terreni agricoli (liberi da vincoli di contratti agrari) distinti per coltura e suddivisi per regione agraria.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4
Terreno di mq.1180 identificato con la particella 588 e censito come Ente Urbano. Attualmente incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 588, Qualità Ente Urbano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il terreno è privo di valore essendo classificato come Ente Urbano

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Garage e deposito Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T	133,28 mq	400,00 €/mq	€ 53.312,00	100,00%	€ 53.312,00
Bene N° 2 – Garage e deposito Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T	113,78 mq	400,00 €/mq	€ 45.512,00	100,00%	€ 45.512,00
Bene N° 3 - Appartamento Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T	217,77 mq	750,00 €/mq	€ 163.327,50	100,00%	€ 163.327,50
Bene N° 4 - Appartamento Frinco (AT) - Regione Valfontana 4	183,30 mq	750,00 €/mq	€ 137.475,00	100,00%	€ 137.475,00
Bene N° 5 - Corte Frinco (AT) - Località Valfontana 4	166,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 6 - Corte Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T	40,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 7 - Terreno Frinco (AT) - Località Valfontana 4	1956,00 mq	0,50 €/mq	€ 978,00	100,00%	€ 978,00
Bene N° 8 - Terreno Frinco (AT) - Località Valfontana 4	390,00 mq	0,50 €/mq	€ 195,00	100,00%	€ 195,00
Bene N° 9 - Terreno Frinco (AT) - Località Valfontana 4	1180,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 400.799,50

Valore di stima: € 400.799,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri orientativi di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€

1. Valore lordo: € 400.799,50
2. Meno oneri di sanatoria: - € 20.000,00
3. Valore parziale: € 380.799,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

4. Meno 10% (rischio e garanzie): - € 38.079,95
5. **Valore finale di stima corretto: € 342.719,55**

Valore finale di stima: **€ 342.719,55**

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse e mediante ricerca dei Valori OMI indicati dalla Agenzia delle Entrate.

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.

Alba, li 21/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Delfinetti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - 1.Decreto di trasferimento. Titolo
- ✓ Atto di provenienza - 2.Atto di vendita
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ Concessione edilizia - 1.atto autorizzativo edilizio
- ✓ Concessione edilizia - 2.atto autorizzativo edilizio
- ✓ Concessione edilizia - 3.atto autorizzativo edilizio
- ✓ Concessione edilizia - 4.atto autorizzativo edilizio
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ Foto - Fotografie Autorimessa sub.1
- ✓ Foto - Fotografie Autorimessa sub.2
- ✓ Foto - Fotografie appartamento sub.5
- ✓ Foto - Fotografie appartamento sub.7
- ✓ Ortofoto - Tavola grafica 1
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo in pianta autorimesse
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo in pianta appartamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetico
- ✓ Concessione edilizia - 5.atto autorizzativo edilizio
- ✓ Foto - Fotografie Esterno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T
  Autorimessa seminterrata di 95 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura a verde. Altezza cm.295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Priva di impianto elettrico e portoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 587, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** – Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T
  Autorimessa seminterrata di 83.50 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura a verde. Altezza cm.295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Priva di portoni ma dotata di impianto di illuminazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 587, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T
  Appartamento su due livelli libero da tre lati (sud, est e nord in fabbricato civile bifamiliare) composto al piano terreno da ingresso su cucina (con caminetto a legna) e soggiorno, disimpegno, bagno, archivio, ripostiglio e ampio porticato lato valle. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna composto da salone, due ampie camere da letto, bagno e terrazzo vista panoramica a valle. Superficie utile interna mq.159.9.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 447, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frinco (AT) - Regione Valfontana 4
  Appartamento su due livelli libero da tre lati composto al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno, e porticato lato cortile. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna a vista composto da tre camere da letto (di cui due in porzione di sottotetto abitabile), bagno e ripostiglio. Superficie utile interna mq.147,70.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 447, Sub. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Corte ubicata a Frinco (AT) - Località Valfontana 4
  Porzione cortilizia di fatto comune alle unità immobiliari abitative ed autorimesse. La particella non è delimitata e fa parte della corte inghiaiata. Corrispondente alla particella 449 del foglio 7 di mq. 166.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 449, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Corte ubicata a Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T
  Porzione ad uso giardino comune
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 517, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Frinco(AT) - Località Valfontana 4
  Terreno agricolo destinato in carte a corte verso valle ed in parte a terreno incolto con forte pendenza verso monte, di fatto inutilizzabile.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 586, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4
  Terreno agricolo incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 485, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4
  Terreno di mq.1180 identificato con la particella 588 e censito come Ente Urbano. Attualmente incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 588, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 342.719,55**

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 342.719,55

Bene N° 1 – Garage e deposito			
Ubicazione:	Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage e deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 587, Sub. 1, Categoria C6	**Superficie**	133,28 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa risulta di recente costruzione essendo stata realizzata nel 2004. La struttura portante quale i muri perimetrali controterra e il muro tra deposito e autorimessa sno in cemento armato. Il solaio in cemento armato sostiene un riporto di terreno a verde. L'autorimessa risulta in buono stato conservativo. Il deposito presenta infiltrazione di acqua dal tetto piano a verde in corrispondenza della parete di spina con la autorimessa.		
Descrizione:	Autorimessa seminterrata di 95 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura a verde. Altezza cm.295. Adata al ricovero di almeno tre veicoli. Priva di impianto elettrico e portoni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

Bene N° 2 – Garage e deposito			
Ubicazione:	Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage e deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 587, Sub. 2, Categoria C6	**Superficie**	113,78 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa risulta di recente costruzione essendo stata realizzata nel 2004. La struttura portante quale i muri perimetrali controterra e il muro tra deposito e autorimessa sono in cemento armato. Il solaio in cemento armato sostiene un riporto di terreno a verde. L'autorimessa risulta in buono stato conservativo. Il deposito presenta infiltrazione di acqua dal tetto piano a verde in corrispondenza della parete perimetrale.		
Descrizione:	Autorimessa seminterrata di 83.50 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura a verde. Altezza cm.295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Priva di impianto elettrico e portoni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Frinco (AT) - Regione Valfontana 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 447, Sub. 5, Categoria A2	**Superficie**	217,77 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione si presenta in buono stato conservativo. Internamente gli ambienti del piano terreno e primo risultano asciutti e non si rilevano infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o fessurazioni. Gli ambienti sono ben conservati e mantenuti. Esternamente ed in particolare in corrispondenza del porticato si rilevano alcune macchie di umidità alla muratura perimetrale per una altezza media da terra di circa cm.100.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli libero da tre lati (sud, est e nord in fabbricato civile bifamiliare) composto al piano terreno da ingresso su cucina (con caminetto a legna) e soggiorno, disimpegno, bagno, archivio, ripostiglio e ampio porticato lato valle. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna composto da salone, due ampie camere da letto, bagno e terrazzo vista panoramica a valle. Superficie utile interna mq.159.9.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità dei debitori esecutati ma non abitato		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Frinco (AT) - Regione Valfontana 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 447, Sub. 7, Categoria A2	**Superficie**	183,30 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione si presenta in buono stato conservativo. Internamente gli ambienti del piano terreno e primo risultano asciutti e non si rilevano infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o fessurazioni. Gli ambienti sono ben conservati e mantenuti. Esternamente ed in particolare in corrispondenza del perimetro facciate si rilevano alcune macchie di umidità alla muratura perimetrale.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli libero da tre lati composto al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno, e porticato lato cortile. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna a vista composto da tre camere da letto, bagno e ripostiglio. Superficie utile interna mq.147,70.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da parte esecutata		

Bene N° 5 - Corte			
Ubicazione:	Frinco (AT) - Località Valfontana 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Tipologia immobile:	Corte Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 449, Qualità Vigneto	**Superficie**	166,00 mq
Descrizione:	Porzione cortilizia di fatto comune alle unità immobiliari abitative ed autorimesse. La particella non è delimitata e fa parte della corte inghiaiata. Corrispondente alla particella 449 del foglio 7 di mq. 166.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 6 - Corte			
Ubicazione:	Frinco (AT) - Località Valfontana 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Corte Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 517, Qualità Vigneto	**Superficie**	40,00 mq
Descrizione:	Porzione ad uso giardino comune		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Frinco (AT) - Località Valfontana 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 586, Qualità Vigneto	**Superficie**	1956,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo destinato in carte a corte verso valle ed in parte a terreno incolto con forte pendenza verso monte, di fatto inutilizzabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Frinco (AT) - Località Valfontana 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 485, Qualità Vigneto	**Superficie**	390,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 9 - Terreno	
Ubicazione:	Frinco (AT) - Località Valfontana 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 588, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	1180,00 mq
Descrizione:	Terreno di mq.1180 identificato con la particella 588 e censito come Ente Urbano. Attualmente incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto concessione mutuo fondiario
  Iscritto a Asti il 12/04/2007
  Reg. gen. 4600 - Reg. part. 1060
  Importo: € 400.000,00
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: Omissis
  Data: 20/03/2007
  N° repertorio: 123900
  N° raccolta: 10865
  Note: La formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Asti il 22/12/2023
  Reg. gen. 11263 - Reg. part. 8850
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
- **Pignoramento**
  Trascritto a Asti il 14/10/2025
  Reg. gen. 8742 - Reg. part. 6887
  Formalità a carico della procedura
  Note: La formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311