
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1.....	7
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1.....	7
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	8
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	9
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	9
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	10
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	10
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T.....	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	11
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	12
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	13
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	14
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T.....	14
Cronistoria Dati Catastali	15



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	15
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	16
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	16
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	18
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	18
Precisazioni	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	19
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	19
Patti	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	20
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	20
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	20
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	21
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	21
Parti Comuni	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	22
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	22
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	22
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	22
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	24
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	24
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	25
Stato di occupazione	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	25
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	25
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	27
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	28
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	30
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	31
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	32
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	33
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	33
Regolarità edilizia.....	33



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	34
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	35
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	36
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	36
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	37
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	37
Stima / Formazione lotti	37
Riserve e particolarità da segnalare	44
Riepilogo bando d'asta	46
Lotto Unico	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2018 del R.G.E.	49
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.346,47	49



INCARICO

All'udienza del 21/02/2019, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1 (Coord. Geografiche: 45°11'19.53"N-8°11'19.53"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1 (Coord. Geografiche: 45°11'19.53"N-8°11'19.53"E)
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1 (Coord. Geografiche: 45°11'19.53"N-8°11'19.53"E)
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T (Coord. Geografiche: 45°11'19.53"N-8°11'19.53"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Unità immobiliare ad uso civile sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si compone di due piani fuori terra; il piano terra, zona giorno, composto da ingresso/soggiorno (catastalmente camera), camera (catastalmente cucina), sottoscala, pranzo (catastalmente camera), cucina e bagno (catastalmente unica camera), ed il piano primo formato da tre camere. Il lato Ovest è in continuità strutturale con altra porzione di fabbricato in proprietà; il Lato Est confina con corpo di fabbrica altra proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azaglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:-
destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con
edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II
- zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 13/04/2019 l'esperto ha potuto accedere al bene esecutato in presenza della proprietaria, signora **** Omissis ****.

In allegato Verbale di accesso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si compone di due piani fuori terra; il piano terra, composto da due magazzini separati da parete cieca ed il piano primo formato da un solo magazzino. Piano terra e piano primo sono comunicanti mediante scala interna.

Il lato Ovest è in continuità strutturale con altra porzione di fabbricato non in proprietà; il Lato Est confina con corpo di fabbrica in proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE
- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II
- zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 13/04/2019 l'esperto ha potuto accedere al bene esecutato in presenza della proprietaria, signora **** Omissis ****.

In allegato Verbale di accesso.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

Unità immobiliare ad uso tettoia sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si sviluppa su un unico livello posto al piano primo; si compone dall'unione di due locali separati fra loro da una



partizione muraria ma comunicanti tramite un vano porta senza infisso;

Il lato Ovest ed il lato Est sono in continuità strutturale con altre porzioni di fabbricato stessa proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:-
destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con
edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II
- zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 13/04/2019 l'esperto ha potuto accedere al bene eseguito in presenza della proprietaria, signora **** Omissis ****.

In allegato Verbale di accesso.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Unità immobiliare ad uso tettoia sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si sviluppa su un unico livello al piano terra; internamente ci sono muri che la compartimentano. Il lato Nord ed il lato Ovest si affacciano sul cortile in esclusiva proprietà; il lato Est è in continuità strutturale con un fabbricato di altra proprietà; a Sud prospetta direttamente su Corso Massimo D'Azeglio.

L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:-
destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con
edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II



- zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 13/04/2019 l'esperto ha potuto accedere al bene esecutato in presenza della proprietaria, signora **** Omissis ****.

In allegato Verbale di accesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa; sono state inoltre acquisite ed allegate le planimetrie catastali in atti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa; sono state inoltre acquisite ed allegate le planimetrie catastali in atti.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa; sono state inoltre acquisite ed allegate le planimetrie catastali in atti.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa; sono state inoltre acquisite ed allegate le planimetrie catastali in atti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Unica proprietaria del bene esecutato, appurato presso l'Ufficio Servizi Demografici della Città di Torino che risulta essere di stato libero, la signora **** Omissis **** ha la piena proprietà del fabbricato sito in Fontanetto Po; riferimenti catastali Fg.16 Part.1145.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Unica proprietaria del bene esecutato, appurato presso l'Ufficio Servizi Demografici della Città di Torino che risulta essere di stato libero, la signora **** Omissis **** ha la piena proprietà del fabbricato sito in Fontanetto Po; riferimenti catastali Fg.16 Part.1145.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Unica proprietaria del bene esecutato, appurato presso l'Ufficio Servizi Demografici della Città di Torino che risulta essere di stato libero, la signora **** Omissis **** ha la piena proprietà del fabbricato sito in Fontanetto Po; riferimenti catastali Fg.16 Part.1145.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Unica proprietaria del bene esecutato, appurato presso l'Ufficio Servizi Demografici della Città di Torino che risulta essere di stato libero, la signora **** Omissis **** ha la piena proprietà del fabbricato sito in Fontanetto Po; riferimenti catastali Fg.16 Part.1145.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Il fabbricato confina:

- a Nord con il terreno in proprietà ed a seguire con il Foglio 16 Mappale 12 di proprietà del signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cod.fisc. **** Omissis ****;
- ad Est con il Foglio 16 Mappale 1156 di proprietà della signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cod.fisc. **** Omissis ****;
- a Sud con il cortile in proprietà;
- ad Ovest con il Foglio 16 Mappale 1145 Sub.2, stessa proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Il fabbricato confina:

- a Nord con il terreno in proprietà ed a seguire con il Foglio 16 Mappale 12 di proprietà del signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cod.fisc. **** Omissis ****;
- ad Est con il Foglio 16 Mappale 1145 Sub.2, stessa proprietà.
- a Sud con il cortile in proprietà;
- ad Ovest con il Foglio 16 Mappale 1286 e 1295 di proprietà dei sigg. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il



**** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e signora **** Omissis ****(in visura catastale non sono reperibili altri dati afferenti la signora).

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

Il fabbricato confina:

- a Nord con il terreno in proprietà ed a seguire con il Foglio 16 Mappale 12 di proprietà del signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cod.fisc. **** Omissis ****;
- ad Est con il Foglio 16 Mappale 1145 Sub.2, stessa proprietà.
- a Sud con il cortile in proprietà;
- ad Ovest con il Foglio 16 Mappale 1145 Sub.3, stessa proprietà.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Il fabbricato confina:

- a Nord con il terreno in esclusiva proprietà
- ad Est con il Foglio 16 Mappale 1156 di proprietà della signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cod.fisc. **** Omissis ****;
- a Sud con Corso Massimo D'Azeglio;
- ad Ovest con il Foglio 16 Mappale 1286 e 1295 di proprietà dei sigg. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e signora **** Omissis ****(in visura catastale non sono reperibili altri dati afferenti la signora).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	17,35 mq	22,81 mq	1,00	22,81 mq	2,50 m	Terra
Camera	15,99 mq	21,15 mq	1,00	21,15 mq	2,50 m	Terra
Pranzo	16,07 mq	21,62 mq	1,00	21,62 mq	3,23 m	Terra
Cucina	4,22 mq	5,94 mq	1,00	5,94 mq	2,50 m	Terra
Disimpegno	1,90 mq	2,76 mq	1,00	2,76 mq	2,50 m	Terra
Bagno	5,83 mq	12,06 mq	1,00	12,06 mq	2,50 m	Terra
Balcone scoperto	5,06 mq	5,06 mq	0,25	1,26 mq	0,00 m	Primo



Camera	17,54 mq	23,88 mq	1,00	23,88 mq	2,60 m	Primo
Corridoio	3,95 mq	5,68 mq	1,00	5,68 mq	2,50 m	Primo
Camera	12,22 mq	16,13 mq	1,00	16,13 mq	2,50 m	Primo
Camera	16,38 mq	22,50 mq	1,00	22,50 mq	2,50 m	Primo
Vano scala	3,74 mq	5,72 mq	1,00	5,72 mq	0,00 m	Terra
Giardino	324,47 mq	324,47 mq	0,15	32,45 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				193,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito perimetralmente al nucleo di antica formazione; il bene è servito dalla rete idrica, elettrica e metanodotto ma non risultano contratti di forniture in essere.

Nella valutazione peritale si è ritenuto di considerare il giardino posizionato a Nord dell'immobile in quanto di proprietà esclusiva e chiaramente valorizzante il bene. Il sedime cortilizio posizionato a Sud dell'immobile su cui si affacciano tutti gli altri immobili costituenti il lotto è stato ripartito in valore su ogni singolo bene.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scala	4,64 mq	6,85 mq	1,00	6,85 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	23,83 mq	29,32 mq	1,00	29,32 mq	2,56 m	Terra
Magazzino	22,79 mq	26,52 mq	1,00	26,52 mq	2,45 m	Terra
Magazzino	23,83 mq	29,32 mq	1,00	29,32 mq	2,90 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				92,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito perimetralmente al nucleo di antica formazione; il bene è servito dalla rete elettrica ma non risultano contratti di forniture in essere.



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia chiusa	25,37 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,90 m	Primo
Tettoia chiusa	20,78 mq	21,07 mq	1,00	21,07 mq	2,90 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				48,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito perimetralmente al nucleo di antica formazione; il bene non è servito da impianti tecnologici.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pollaio	2,63 mq	3,83 mq	0,20	0,77 mq	0,00 m	Terra
Pollaio	2,83 mq	3,64 mq	0,20	0,73 mq	0,00 m	Terra
Tettoia chiusa	9,75 mq	12,27 mq	1,00	12,27 mq	0,00 m	Terra
Tettoia chiusa	20,46 mq	23,04 mq	1,00	23,04 mq	5,22 m	Terra
Tettoia chiusa	25,68 mq	27,23 mq	1,00	27,23 mq	5,22 m	Terra
Tettoia chiusa	19,85 mq	24,87 mq	1,00	24,87 mq	5,22 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				88,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito perimetralmente al nucleo di antica formazione; il bene non è servito da impianti tecnologici.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1992 al 04/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 209,17 Piano T-1
Dal 04/12/1992 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 16, Part. 1145, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 154 mq Rendita € 209,17 Piano T-1
Dal 08/06/2006 al 21/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 16, Part. 1145, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 154 mq Rendita € 209,17 Piano T-1

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1992 al 04/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 74 Superficie catastale 102 mq Rendita € 72,61 Piano T-1
Dal 04/12/1992 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 74 Superficie catastale 102 mq Rendita € 72,61 Piano T-1
Dal 08/06/2006 al 21/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 74 Superficie catastale 102 mq Rendita € 72,61 Piano T-1



Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1992 al 04/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 4 Categoria C7 Cl.2, Cons. 44 Superficie catastale 51 mq Rendita € 18,41 Piano 1
Dal 04/12/1992 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 4 Categoria C7 Cl.2, Cons. 44 Superficie catastale 51 mq Rendita € 18,41 Piano 1
Dal 08/06/2006 al 21/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 4 Categoria C7 Cl.2, Cons. 44 Superficie catastale 51 mq Rendita € 18,41 Piano 1

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1992 al 04/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 5 Categoria C7 Cl.2, Cons. 92 Superficie catastale 90 mq Rendita € 38,49 Piano T
Dal 04/12/1992 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 5 Categoria C7 Cl.2, Cons. 92 Superficie catastale 90 mq Rendita € 38,49 Piano T
Dal 08/06/2006 al 21/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1145, Sub. 5 Categoria C7 Cl.2, Cons. 92 Superficie catastale 90 mq Rendita € 38,49 Piano T



Non ci sono note da segnalare.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	1145	2		A4	1		154 mq	209,17 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per il piano terreno dell'immobile si evidenziano non conformità tra lo stato di fatto riscontrato e la planimetria catastale strutturata. Innanzi tutto le destinazioni d'uso dei locali sono state mutate, ma più significativo è il frazionamento di una camera interna a formare: un disimpegno per un nuovo e la nuova cucina. Per ciò che attiene al piano primo si è riscontrata corrispondenza. Nel complesso le foronomie sono confermate.

Necessita l'aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	1145	3		C2	3	74	102 mq	72,61 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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



Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1145	4		C7	2	44	51 mq	18,41 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1145	5		C7	2	92	90 mq	38,49 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Non ci sono note da segnalare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

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



E' stato richiesto presso l'Ufficio demografico del Comune di Fontanetto Po (VC) il certificato di residenza del debitore esecutato, signora **** Omissis ****, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Torino in Via **** Omissis ****.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio verifiche enti pubblici Direzione Servizi Civici Città di Torino il certificato di residenza del debitore esecutato, signora **** Omissis ****, di essere residente nel Comune di Torino (TO) in Via **** Omissis ****, ed il certificato di Stato di famiglia che è in allegato.

Dall'Ufficio Servizi Demografici della Città di Torino, la signora **** Omissis **** risulta di stato libero.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

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

E' stato richiesto presso l'Ufficio demografico del Comune di Fontanetto Po (VC) il certificato di residenza del debitore esecutato, signora **** Omissis ****, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Torino in Via **** Omissis ****.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio verifiche enti pubblici Direzione Servizi Civici Città di Torino il certificato di residenza del debitore esecutato, signora **** Omissis ****, di essere residente nel Comune di Torino (TO) in Via **** Omissis ****, ed il certificato di Stato di famiglia che è in allegato.

Dall'Ufficio Servizi Demografici della Città di Torino, la signora **** Omissis **** risulta di stato libero.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

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

E' stato richiesto presso l'Ufficio demografico del Comune di Fontanetto Po (VC) il certificato di residenza del debitore esecutato, signora **** Omissis ****, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Torino in Via **** Omissis ****.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio verifiche enti pubblici Direzione Servizi Civici Città di Torino il certificato di residenza del debitore esecutato, signora **** Omissis ****, di essere residente nel Comune di Torino (TO) in Via **** Omissis ****, ed il certificato di Stato di famiglia che è in allegato.

Dall'Ufficio Servizi Demografici della Città di Torino, la signora **** Omissis **** risulta di stato libero.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

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

E' stato richiesto presso l'Ufficio demografico del Comune di Fontanetto Po (VC) il certificato di residenza del debitore esecutato, signora **** Omissis ****, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Torino in Via **** Omissis ****.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio verifiche enti pubblici Direzione Servizi Civici Città di Torino il certificato di residenza del debitore esecutato, signora **** Omissis ****, di essere residente nel Comune di Torino (TO) in Via **** Omissis ****, ed il certificato di Stato di famiglia che è in allegato.

Dall'Ufficio Servizi Demografici della Città di Torino, la signora **** Omissis **** risulta di stato libero.

PATTI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

L'immobile appare disabitato, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

L'immobile appare disabitato, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

L'immobile appare disabitato, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

L'immobile appare disabitato, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta disabitato.

Al fine di una sua fruizione, se dal punto di vista strutturale, complessivamente non si evidenziano gravi mancanze, escluso la copertura che necessita di un completo rifacimento (diverse e cospicue sono le infiltrazioni di acqua filtrante dai solai di sottotetto), pare evidente il bisogno di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed in particolare elettrico. Si evidenziano notevoli problematiche in merito alla presenza di umidità di risalita dai pavimenti e dalle murature. Importanti tracce di umidità riscontrate sulle murature, anche del piano primo, sono conseguenza dei diffusi ponti termici.

L'esperto ritiene di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto
- copertura - gravemente insufficiente
- finiture edili - scarso
- serramenti - gravemente insufficiente
- impiantistico - insufficiente
- energetico - gravemente insufficiente

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta occupato ed abbandonato da parecchio tempo.

Al fine di una sua fruizione, se dal punto di vista strutturale, complessivamente non si evidenziano gravi mancanze, appare necessario la sostituzione completa della copertura, poichè al limite del crollo.



L'esperto ritiene di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto
- copertura - gravemente insufficiente
- finiture edili - scarso
- serramenti - gravemente insufficiente
- impiantistico - considerato inesistente

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta occupato ed abbandonato da parecchio tempo.

Al fine di una sua fruizione, se dal punto di vista strutturale, complessivamente non si evidenziano gravi mancanze, appare necessario la sostituzione completa della copertura, poichè al limite del crollo. L'esperto ritiene di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto
- copertura - gravemente insufficiente
- finiture edili - scarso
- serramenti - inesistenti
- impiantistico - inesistente

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta occupato, ed abbandonato da parecchio tempo.

Al fine di una sua fruizione, se dal punto di vista strutturale, complessivamente non si evidenziano gravi mancanze, appare necessario la sostituzione completa della copertura, poichè al limite del crollo, anche solo limitatamente al fabbricato principale.

L'esperto ritiene di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto
- copertura - gravemente insufficiente
- finiture edili - scarso
- serramenti - (portone d'ingresso) sufficiente
- impiantistico - inesistente

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'area cortilizia identificata al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 1 rimane bene comune non censibile legato a tutti i beni oggetto



di perizia immobiliare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'area cortilizia identificata al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 1 rimane bene comune non censibile legato a tutti i beni oggetto di perizia immobiliare.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'area cortilizia identificata al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 1 rimane bene comune non censibile legato a tutti i beni oggetto di perizia immobiliare.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'area cortilizia identificata al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 1 rimane bene comune non censibile legato a tutti i beni oggetto di perizia immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

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

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Le fondazioni, semi-superficiali, non riscontrate direttamente, ma per analogia costruttiva con edifici tipologicamente simili e coevi già indagati dallo scrivente esperto, sono in cordoli di mattoni pieni con frammisto pietrame legati con malta di calce.

Il fronte principale, di accesso, è posizionato pressoché a Sud mentre il secondo prospetto libero si pone a Nord; i lati Est ed Ovest sono ciechi.

Le altezze utili interne sono in media di 2,60 m al piano terra, e così pure al piano primo (da 2,5 m a 2,70 m).

Le strutture verticali sono in muratura di laterizio pieno con frammisto pietrame rivestite con intonaco di calce sia internamente che esternamente all'edificio; rivelano una recente sommaria manutenzione.

Gli orizzontamenti di separazione tra il piano terra ed il primo sono a volte a vvela di mattoni pieni intonacate all'intradosso, mentre i solai superiori sono in poutrelle di acciaio con voltine in mattoni pieni sempre intonacati all'intradosso.

La copertura a semplice capanna risulta sfalsata in quota rispetto agli edifici confinanti, realizzata in legname e sottodimensionata necessita di completa ristrutturazione.

Il manto di copertura è in coppi in cotto di colore rosso, ampiamente ammalorato anche a giudicare dalle infiltrazioni d'acqua rilevate all'intradosso dei solai del primo piano; necessita la completa sostituzione.

Le pareti costituenti le facciate a vista, Sud e Nord, in mattoni pieni, sono intonacate e tinteggiate; presentano tracce di distacco del medesimo intonaco per un'altezza da terra di circa un metro e mezzo sicuramente a causa di umidità di risalita. E' evidentemente necessario un deciso intervento di ristrutturazione. Le pareti interne sono in mattoni di laterizio pieno, al piano terra, intonacate al civile ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica il bagno ed una parete della cucina. Le pareti interne al piano superiore sono parte in laterizi pieni portanti ed in parte in laterizi forati, intonacate e tinteggiate a tempera.

Tutti i pavimenti, sia al p.t. che al p.p., sono rivestiti in piastrelle di ceramica omogenee sia per forma che per colore.

Gli infissi esterni sono tutti in legno, di differente fattura, quasi del tutto da restaurare, tranne uno al piano primo sostituito di recente e già provvisto di vetrocamera e battute di tenuta. Le aperture al p.t., al margine Nord, sono provviste di inferriate e di porta di metallo protettive. Perlopiù i serramenti posti al piano primo sono dotati di tapparelle in legno in pessimo stato manutentivo. I vetri sono monostrato.

La scala di accesso al p.p. è in elementi prefabbricati di cemento con rivestimento in marmiglia sia per ciò che riguarda le alzate che ovviamente le pedate. L'impianto elettrico è presente in tutti gli ambienti costituenti l'edificio, sottotraccia, con frutti eterogenei. L'impianto di illuminazione prosegue anche sui prospetti esterni. E' presente l'impianto di ricezione televisivo. L'impianto idrico sanitario è completo seppur da ricondizionare. L'impianto termico è costituito da elementi di distribuzione in ghisa alimentati da caldaia a gas. La stessa caldaia risulta produttrice di acqua calda sanitaria. Al piano terra è presente un camino a legna esterno alla muratura dotato di bocchette di ricircolo aria. Per ciò che attiene agli impianti di smaltimento, risulta presente una fossa settica al margine Nord del fabbricato e successivo smaltimento in roggia irrigua. Le acque meteoriche afferenti la falda Sud vengono recapitate direttamente a terra e spagliano sul terreno in proprietà; la falda Nord recapita le acque nella roggia.

L'immobile è dotato di un terreno, organizzato ad area cortilizia sul lato Sud e di un discreto appezzamento al margine Nord, al momento incolto.

Non vi sono definiti posti auto perché l'area cortilizia Sud è abbastanza grande per consentirne agevolmente il posizionamento e la movimentazione. Non sono presenti soffitte e/o cantine.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Le fondazioni, semi-superficiali, non riscontrate direttamente, ma per analogia costruttiva con edifici tipologicamente simili e coevi già indagati dallo scrivente esperto, sono in cordoli di mattoni pieni con frammisto pietrame legati con malta di calce.

Il fronte principale, di accesso, è posizionato pressoché a Sud mentre il secondo prospetto libero si pone a Nord; i lati Est ed Ovest sono ciechi.

Le altezze utili interne sono in media di 2,85 m sia al piano terra che al primo.

Le strutture verticali sono in muratura di laterizio pieno con frammisto pietrame rivestite con intonaco di calce sia internamente che esternamente all'edificio. Gli orizzontamenti di separazione tra il piano terra ed il primo sono a volte a vela di mattoni pieni intonacate all'intradosso, ecosì pure la volta a protezione del primo piano.

La copertura a semplice capanna risulta conplanare con i confinanti frabbricati, realizzata in legname e sottodimensionata necessita di completa ristrutturazione. Il manto di copertura è in coppi in cotto di colore rosso, ampiamente ammalorato. Le pareti costituenti le facciate a vista, Sud e Nord, in mattoni pieni, sono intonacate e tinteggiate; presentano diverse tracce di distacco del medesimo intonaco per un'altezza variabile sicuramente a causa di umidità di risalita. E' evidentemente necessario un deciso intervento di ristrutturazione. Le pareti interne sono in mattoni di laterizio pieno intonacate al rustico. I pavimenti al p.t. sono in battuto di cls mentre quello al p.p. è rivestito in piastrelle di cotto tradizionale. Gli infissi esterni sono tutti in legno, di differente fattura, da restaurare e/o sostituire. La finestra al p.t., al margine Nord, è provvista di inferriata; una porta è in legno massello ed il portone è in metallo in discrete condizioni. I serramenti posti al piano primo sono dotati di persiane in legno in pessimo stato manutentivo. I vetri sono monostrato.

La scala di accesso al p.p. è rivestita in pietra. L'impianto elettrico è presente in tutti gli ambienti costituenti l'edificio, esterno, ma non a norma. Le acque meteoriche, attualmente, recapitano direttamente sui sedimi cortilizi sia a Sud che a Nord.

L'immobile è dotato di un terreno, organizzato ad area cortilizia sul lato Sud e di un discreto appezzamento al margine Nord, al momento incolto.

Non vi sono definiti posti auto perché l'area cortilizia Sud è abbastanza grande per consentirne agevolmente il posizionamento e la movimentazione. Non sono presenti soffitte e/o cantine.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

I fienili in esame sono situati al piano primo, zonizzati in parte sopra l'edificio residenziale ed in parte sopra il magazzino, il tutto facente parte del compendio immobiliare in esecuzione. Il fronte principale, unico libero, è posizionato a Sud mentre il secondo prospetto libero, seppure cieco è a Nord; i lati Est ed Ovest sono ciechi.

Le altezze utili interne sono in media di 2,90 m. Le strutture verticali sono in muratura di laterizio pieno.

La copertura, a semplice capanna, risulta sfalsata in quota rispetto all'edificio residenziale ma continua con i magazzini; realizzata in legname e sottodimensionata necessita di completa ristrutturazione.

Il manto di copertura è in coppi in cotto di colore rosso, ampiamente ammalorato.

E' evidentemente necessario un deciso intervento di ristrutturazione. Le acque meteoriche afferenti le due falde corrivano le acque meteoriche direttamente sui cortili.

L'immobile è dotato di un terreno, organizzato ad area cortilizia sul lato Sud e di un discreto appezzamento al margine Nord, al momento incolto.

Non vi sono definiti posti auto perché l'area cortilizia Sud è abbastanza grande per consentirne agevolmente il posizionamento e la movimentazione. Non sono presenti soffitte e/o cantine.



BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Le fondazioni, semi-superficiali, non riscontrate direttamente, ma per analogia costruttiva con edifici tipologicamente simili e coevi già indagati dallo scrivente esperto, sono in cordoli di mattoni pieni con frammisto pietrame legati con malta di calce.

Il fronte principale, di accesso, è posizionato pressoché a Sud, a contatto con la pubblica via, mentre il secondo prospetto libero si pone a Nord; i lati Est ed Ovest sono ciechi e confinanti con altre proprietà. Le altezze utili interne sono in media di 5,20 m per l'edificio principale.

Le strutture verticali sono in muratura di laterizio pieno rivestite con intonaco di calce sia internamente che esternamente all'edificio. La copertura a semplice capanna, con linea di simmetria in direzione Est-Ovest, realizzata in legname e sottodimensionata necessita di completa ristrutturazione. Il manto di copertura è in coppi in cotto di colore rosso, ampiamente ammalorato ed in parte crollato. Il pavimento è in cemento del tutto frammentato. La parte centrale dell'immobile funge da androne carraio per il collegamento tra la stada e la corte interna. Il portone di accesso all'androne è in ferro in sufficiente stato manutentivo.

Non vi sono definiti posti auto perché l'area cortilizia Nord è abbastanza grande per consentirne agevolmente il posizionamento e la movimentazione. Non sono presenti soffitte e/o cantine.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/04/2019, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/04/2019, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1



L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/04/2019, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/04/2019, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1992 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Baralis	04/12/1992	42661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	02/01/1993	22	18
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Casale Monferrato	23/12/1992	1468			
Dal 08/06/2006 al 21/03/2019	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Torelli	08/06/2006	9120	2650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Vercelli	15/06/2006	6817	4873		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale : box note.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1992 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Baralis	04/12/1992	42661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	02/01/1993	22	18
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Casale Monferrato	23/12/1992	1468			
Dal 08/06/2006 al 21/03/2019	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Torelli	08/06/2006	9120	2650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/06/2006	6817	4873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Provenienza ventennale : box note.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1992 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Baralis	04/12/1992	42661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	02/01/1993	22	18
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Casale Monferrato	23/12/1992	1468			
Dal 08/06/2006 al 21/03/2019	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Torelli	08/06/2006	9120	2650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/06/2006	6817	4873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale : box note.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1992 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Giorgio Baralis	04/12/1992	42661	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	02/01/1993	22	18
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Casale Monferrato	23/12/1992	1468	
Dal 08/06/2006 al 21/03/2019	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Torelli	08/06/2006	9120	2650
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/06/2006	6817	4873
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale : box note.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
 Iscritto a Vercelli il 15/06/2006
 Reg. gen. 6818 - Reg. part. 1153
 Importo: € 248.400,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



Capitale: € 124.200,00
Rogante: Notaio Giuseppe Torelli
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 9121
N° raccolta: 2651
Note: Non ci sono note da segnalare.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 29/09/2018
Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non ci sono note da segnalare.

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 15/06/2006
Reg. gen. 6818 - Reg. part. 1153
Importo: € 248.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 124.200,00
Rogante: Notaio Giuseppe Torelli
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 9121
N° raccolta: 2651
Note: Non ci sono note da segnalare.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 29/09/2018
Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non ci sono note da segnalare.



Formalità pregiudizievoli: box note globale.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 15/06/2006
Reg. gen. 6818 - Reg. part. 1153
Importo: € 248.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 124.200,00
Rogante: Notaio Giuseppe Torelli
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 9121
N° raccolta: 2651
Note: Non ci sono note da segnalare.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 29/09/2018
Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non ci sono note da segnalare.

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 15/06/2006



Reg. gen. 6818 - Reg. part. 1153
Importo: € 248.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 124.200,00
Rogante: Notaio Giuseppe Torelli
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 9121
N° raccolta: 2651
Note: Non ci sono note da segnalare.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 29/09/2018
Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non ci sono note da segnalare.

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

In data 20.04.2019, l'esperto ha provveduto ad accedere all'Ufficio URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Fontanetto Po dove, il responsabile ha fornito i seguenti parametri urbanistici relativamente al bene oggetto di esecuzione identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 2:

- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II
- zonizzazione acustica: II aree ad uso prevalentemente residenziale

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

In data 20.04.2019, l'esperto ha provveduto ad accedere all'Ufficio URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Fontanetto Po dove, il responsabile ha fornito i seguenti parametri urbanistici relativamente al bene oggetto di esecuzione identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 3:

- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-



- bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II
- zonizzazione acustica: II aree ad uso prevalentemente residenziale

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

In data 20.04.2019, l'esperto ha provveduto ad accedere all'Ufficio URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Fontanetto Po dove, il responsabile ha fornito i seguenti parametri urbanistici relativamente al bene oggetto di esecuzione identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 4:

- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II
- zonizzazione acustica: II aree ad uso prevalentemente residenziale

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

In data 20.04.2019, l'esperto ha provveduto ad accedere all'Ufficio URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Fontanetto Po dove, il responsabile ha fornito i seguenti parametri urbanistici relativamente al bene oggetto di esecuzione identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 5:

- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II
- zonizzazione acustica: II aree ad uso prevalentemente residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 13.04.2019 si è provveduto ad accedere agli atti presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po dove da una prima attenta ricerca non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio afferenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare a nome di **** Omissis ****. In data 20.04.2019 l'esperto si è recato nuovamente nel Palazzo del Municipio e congiuntamente all'ing. **** Omissis ****, responsabile dell'Ufficio Tecnico è stato reperita una Concessione Edilizia con Contributo avente come oggetto "Ristrutturazione fabbricato di civile



abitazione", richiesta dal precedente proprietario signor **** Omissis **** emessa in data 26/07/1993; la Concessione Edilizia risulta essere nulla perchè non seguita da documentazione che attesti Inizio, Fine Lavori o accatastamento delle varianti in previsione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esistono difformità fra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Vercelli/Ufficio Provinciale - Territorio/Servizi Catastali. Le opere non autorizzate sono sanabili afferendo ad una diversa distribuzione degli spazi interni, fatte salve le verifiche igienico-sanitarie. In particolare la porzione di bene, distinta in Catasto al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 2 piano terra, camera posta a Nord-Ovest subisce una ripartizione interna originando così un piccolo disimpegno, una cucina di esigue dimensioni ed un bagno.

Per ciò che attiene agli impianti di distribuzione si possono prevedere le seguenti spese per un ripristino a norma comprensivo di progettazione e certificazione dove occorra a norma di legge:

- elettrico: 2.500,00 €
- idrico-sanitario: 600,00 €
- metano e riscaldamento: 3.200,00 €
- fognario (smaltimento corretto in acque superficiali): 2.300,00 €

Si rammenta che i maggiori costi da sostenere per una corretta agibilità dell'immobile sono individuati nella sfera prettamente edilizia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 13.04.2019 si è provveduto ad accedere agli atti presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po dove da una prima attenta ricerca non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio afferenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare a nome di **** Omissis ****. In data 20.04.2019 l'esperto si è recato nuovamente nel Palazzo del Municipio e congiuntamente all'ing. **** Omissis ****, responsabile dell'Ufficio Tecnico si ha avuto conferma dell'inesistenza di pratiche edilizie afferenti al bene indagato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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

Non esistono difformità fra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Vercelli/Ufficio Provinciale – Territorio/Servizi Catastali. Si rammenta che i maggiori costi da sostenere per una corretta agibilità immediata dell'immobile e soprattutto per una sua conservazione sono riconducibili alla sostituzione della copertura.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 13.04.2019 si è provveduto ad accedere agli atti presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po dove da una prima attenta ricerca non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio afferenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare a nome di **** Omissis ****. In data 20.04.2019 l'esperto si è recato nuovamente nel Palazzo del Municipio e congiuntamente all'ing. **** Omissis ****, responsabile dell'Ufficio Tecnico si ha avuto conferma dell'inesistenza di pratiche edilizie afferenti al bene indagato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esistono difformità fra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Vercelli/Ufficio Provinciale – Territorio/Servizi Catastali. Non sono presenti impianti di distribuzione.

Si rammenta che i maggiori costi da sostenere per una corretta agibilità immediata dell'immobile e soprattutto per una sua conservazione sono riconducibili alla sostituzione della copertura.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



In data 13.04.2019 si è provveduto ad accedere agli atti presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po dove da una prima attenta ricerca non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio afferenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare a nome di **** Omissis ****. In data 20.04.2019 l'esperto si è recato nuovamente nel Palazzo del Municipio e congiuntamente all'ing. **** Omissis ****, responsabile dell'Ufficio Tecnico si ha avuto conferma dell'inesistenza di pratiche edilizie afferenti al bene indagato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esistono difformità fra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Vercelli/Ufficio Provinciale – Territorio/Servizi Catastali.

Non sono presenti impianti di distribuzione.

Si rammenta che i maggiori costi da sostenere per una corretta agibilità dell'immobile sono individuati nella sfera prettamente edilizia, seppur esaminati esclusivamente nella sostituzione della copertura dell'edificio principale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A FONTANETTO PO (VC) - CORSO MASSIMO D'AZEGLIO N. 7, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1
Unità immobiliare ad uso civile sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si compone di due piani fuori terra; il piano terra, zona giorno, composto da ingresso/soggiorno (catastalmente camera), camera (catastalmente cucina), sottoscala, pranzo (catastalmente camera), cucina e bagno (catastalmente unica camera), ed il piano primo formato da tre camere. Il lato Ovest è in continuità strutturale con altra porzione di fabbricato in proprietà; il Lato Est confina con corpo di fabbrica altra proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio



ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE
- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.877,92

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto esperto ha applicato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Fontanetto Po, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli, aggiornato al 18/12/2018 ed attingendo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre 2018.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della mediocre esposizione, della facilità di accesso carraio e pedonale dalla strada comunale adiacente, della discreta garanzia di privacy, della presenza di tutte le urbanizzazione primaria e secondaria, della sufficiente vicinanza dei servizi quali, farmacia, ufficio postale, chiesa, negozi, bar, ristoranti e fermata autobus. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Il valore delle aree scoperte pertinentziali, a corte, si intendono concorrenti ed inglobati nella stima dell'immobile.

Di seguito la sintesi dei valori di mercato riscontrati:

- | | |
|--|---------|
| - OMI - Agenzia delle Entrate | 440/650 |
| - C.C.I.A.A. di Vercelli (centro) | 450/600 |
| - agenzie immobiliari (valori medi) | 354/590 |
| - beni oggetto di esecuzioni immobiliari (valori medi) | 500/500 |

Il valore medio ponderato tra quelli evidenziati è quindi di 510,50 €/mq.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Al fine di considerare agibile l'immobile, in oggetto di perizia, e quindi consentirne il confronto, è necessario considerare lo stesso stato di reale agibilità. Come ampiamente descritto in corso di perizia, lo stabile necessita di diversi interventi manutentivi, atti soprattutto ad ottenere perlomeno le dichiarazioni di conformità degli impianti, e così sintetizzati e stimati:

- impianto elettrico - ricondizionamento generale dei cavi conduttori, adeguamento dove necessario dei diametri dei fili conduttori, verifica degli interruttori magnetotermico e differenziale, verifica dei frutti, verifica della messa a terra ed ogni altra fornitura e prestazione atte al corretto funzionamento dell'impianto, redazione dichiarazione di conformità. L'esperto stima in 2.500,00 € l'intervento;
- impianto termico e di produzione a.c.s. - verifica impianto di distribuzione, pulizia termosifoni, ricondizionamento caldaia, verifica dell'impianto di alimentazione gas metano, verifica dell'impianto di smaltimento fumi ed ogni altra fornitura e prestazione atte al corretto funzionamento dell'impianto, redazione dichiarazione di conformità. L'esperto stima in 3.200,00 € l'intervento;
- impianto idrico-sanitario - ricondizionamento impianto. L'esperto stima in 600,00 €



l'intervento;

- impianto fognario - sostituzione fossa settica e posizionamento disoleatore e completo rifacimento del collegamento alla roggia, fornitura e messa in opera di gronde e pluviali. L'esperto stima in 2.600,00 € l'intervento;

- lavori da falegname e vetraio - ricondizionamento delle porte e delle finestre sui prospetti esterni con sostituzione dei vetri con vetri camera, ripristino di tutta la serramentistica. L'esperto stima in 7.500,00 € l'intervento;

- lavorazioni edili - piccole riparazioni rimozione degli intonaci ammalorati dall'umidità e rifacimento dei medesimi con prodotti adeguati, sostituzione della piccola e grossa orditura del tetto e del manto in tegole curve di laterizio, assistenza al ripristino degli impianti. L'esperto stima in 25.300,00 € l'intervento.

Somma 41.700,00 € l'onere di adeguamento complessivo del fabbricato al fine di una corretta abitabilità;

Tale somma parzializzata al metro quadrato ($41.700,00 \text{ €} : 161,51 \text{ mq} = 258,19 \text{ €/mq}$) viene decurtata dal prezzo unitario ottenuto dalla stima di confronto: $510,50 \text{ €/mq} - 258,19 \text{ €/mq} = 252,31 \text{ €/mq}$.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato dell'immobile può essere stimato in approssimazione a 252,00 €/mq.

E' di conforto verificare come il valore così ottenuto confermi i dati presenti sul mercato immobiliare afferenti unità residenziali da ristrutturare così pesantemente.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1 Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si compone di due piani fuori terra; il piano terra, composto da due magazzini separati da parete cieca ed il piano primo formato da un solo magazzino. Piano terra e piano primo sono comunicanti mediante scala interna. Il lato Ovest è in continuità strutturale con altra porzione di fabbricato non in proprietà; il Lato Est confina con corpo di fabbrica in proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:-
destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con
edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.941,95
Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto esperto ha applicato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita



o compravenduti nell'ultima annualità, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Fontanetto Po, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte sul sito Immobiliare.it, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli, aggiornato al dicembre 2018 ed attingendo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre 2018. Normalmente l'esperto sottoscritto tiene in conto soprattutto le valutazioni degli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, ma al momento non ci sono beni analoghi in fase esecutiva o appena conclusi.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della presenza di realtà analoghe a magazzini, box e/o tettoie nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Fontanetto Po, della facilità di accesso carraio e pedonale dalla strada comunale adiacente, della presenza di tutte le urbanizzazioni primarie. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

Di seguito la sintesi dei valori di mercato riscontrati per magazzini, box e tettoie:

- OMI - Agenzia delle Entrate (box) 350/520
- C.C.I.A.A. di Vercelli (capannoni nuovi o ristrutturati) 150/210
- agenzie immobiliari (valori medi) 80/245

Il valore medio ponderato, approssimato, tra quelli evidenziati è quindi di 259,00 €/mq.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Al fine di considerare agibile l'immobile, in oggetto di perizia, e quindi consentirne il confronto, è necessario considerare lo stesso stato di reale agibilità. I magazzini in effetti necessitano di diversi interventi manutentivi, compreso la messa a norma dell'impianto elettrico, ma in questa sede si ritiene di dover computare solamente quello necessario al fine della messa in sicurezza della copertura effettivamente pericolante ed atta a mantenere almeno allo stato attuale conservativo l'intero immobile:

- lavori edili per sostituzione copertura (il tetto interessa solamente una porzione di bene indagato in quanto la rimanente copertura affrisce le tettoie/fienile comunque facenti parte della medesima esecuzione ed inserite nello stesso lotto) L'esperto stima in 7.800,00 € l'intervento che coincide con l'onere di messa in sicurezza del fabbricato al fine di una corretta agibilità.

Tale somma parzializzata, ed arrotondata, al metro quadrato ($5.890,00 \text{ €} : 92,01 \text{ mq} = 64,01 \text{ €/mq}$) viene decurtata dal prezzo unitario ottenuto dalla stima di confronto: $259,00 \text{ €/mq} - 64,00 \text{ €/mq} = 195,00 \text{ €/mq}$.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato dell'immobile può essere stimato in 195,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1
Unità immobiliare ad uso tettoia sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si sviluppa su un unico livello posto al piano primo; si compone dall'unione di due locali separati fra loro da una partizione muraria ma comunicanti tramite un vano porta senza infisso; Il lato Ovest ed il lato Est sono in continuità strutturale con altre porzioni di fabbricato stessa proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via



M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:-
destinazione urbanistica: RCE

- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 4, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 7.835,41

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto esperto ha applicato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Fontanetto Po, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte sul sito Immobiliare.it, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli, aggiornato al dicembre 2018 ed attingendo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre 2018. Normalmente l'esperto sottoscritto tiene in conto soprattutto le valutazioni degli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, ma al momento non ci sono beni analoghi in fase esecutiva o appena conclusi.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della presenza di realtà analoghe a magazzini, box e/o tettoie nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Fontanetto Po, della facilità di accesso carraio e pedonale dalla strada comunale adiacente, della presenza di tutte le urbanizzazioni primarie. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

Di seguito la sintesi dei valori di mercato riscontrati per magazzini, box e tettoie:

- OMI - Agenzia delle Entrate (box) 350/520
- C.C.I.A.A. di Vercelli (capannoni nuovi o ristrutturati) 150/210
- agenzie immobiliari (valori medi) 80/245

Il valore medio ponderato, approssimato, tra quelli evidenziati è quindi di 259,00 €/mq.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Al fine di considerare agibile l'immobile, in oggetto di perizia, e quindi consentirne il confronto, è necessario considerare lo stesso stato di reale agibilità. Le tettoie/fienili in effetti necessitano di diversi interventi manutentivi, ma in questa sede si ritiene di dover computare solamente quello necessario al fine della messa in sicurezza della copertura effettivamente pericolante ed atta a mantenere almeno allo stato attuale conservativo l'intero immobile:

- lavori edili per sostituzione copertura (il tetto interessa solamente una porzione di bene indagato in quanto la rimanente copertura affrisce le tettoie/fienile comunque facenti parte della medesima esecuzione ed inserite nello stesso lotto) L'esperto stima in 6.400,00 € l'intervento che coincide con l'onere di messa in sicurezza del fabbricato al fine di una corretta agibilità.

Tale somma parzializzata, ed arrotondata, al metro quadrato (4.600,00 € : 48,07 mq = 95,69 €/mq) viene decurtata dal prezzo unitario ottenuto dalla stima di confronto: 259,00 €/mq - 96,00 €/mq = 163,00 €/mq.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato dell'immobile può essere stimato in 163,00 €/mq.



- Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T
 Unità immobiliare ad uso tettoia sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si sviluppa su un unico livello al piano terra; internamente ci sono muri che la compartimentano. Il lato Nord ed il lato Ovest si affacciano sul cortile in esclusiva proprietà; il lato Est è in continuità strutturale con un fabbricato di altra proprietà; a Sud prospetta direttamente su Corso Massimo D'Azeglio. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE
 - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
 - classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 5, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 9.691,19

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto esperto ha applicato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Fontanetto Po, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte sul sito Immobiliare.it, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli, aggiornato al dicembre 2018 ed attingendo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre 2018. Normalmente l'esperto sottoscritto tiene in conto soprattutto le valutazioni degli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, ma al momento non ci sono beni analoghi in fase esecutiva o appena conclusi.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della presenza di realtà analoghe a magazzini, box e/o tettoie nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Fontanetto Po, della facilità di accesso carraio e pedonale dalla strada comunale adiacente, della presenza di tutte le urbanizzazioni primarie. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

Di seguito la sintesi dei valori di mercato riscontrati per magazzini, box e tettoie:

- OMI - Agenzia delle Entrate (box) 350/520
- C.C.I.A.A. di Vercelli (capannoni nuovi o ristrutturati) 150/210
- agenzie immobiliari (valori medi) 80/245

Il valore medio ponderato, approssimato, tra quelli evidenziati è quindi di 259,00 €/mq.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi



normalmente con i subingressi. Al fine di considerare agibile l'immobile, in oggetto di perizia, e quindi consentirne il confronto, è necessario considerare lo stesso stato di reale agibilità. Le tettoie in effetti necessitano di diversi interventi manutentivi, ma in questa sede si ritiene di dover computare solamente quello necessario al fine della messa in sicurezza della copertura effettivamente pericolante ed atta a mantenere almeno allo stato attuale conservativo l'intero immobile:

- lavori edili per sostituzione copertura. L'esperto stima in 13.300,00 € l'intervento che coincide con l'onere di messa in sicurezza del fabbricato al fine di una corretta agibilità.

Tale somma parzializzata, ed arrotondata, al metro quadrato ($13.300,00 \text{ €} : 88,91 \text{ mq} = 149,60 \text{ €/mq}$) viene decurtata dal prezzo unitario ottenuto dalla stima di confronto: $259,00 \text{ €/mq} - 150,00 \text{ €/mq} = 109,00 \text{ €/mq}$.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato dell'immobile può essere stimato in 109,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	193,96 mq	252,00 €/mq	€ 48.877,92	100,00%	€ 48.877,92
Bene N° 2 - Magazzino Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1	92,01 mq	195,00 €/mq	€ 17.941,95	100,00%	€ 17.941,95
Bene N° 3 - Tettoia Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1	48,07 mq	163,00 €/mq	€ 7.835,41	100,00%	€ 7.835,41
Bene N° 4 - Tettoia Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T	88,91 mq	109,00 €/mq	€ 9.691,19	100,00%	€ 9.691,19
Valore di stima:					€ 84.346,47

Valore di stima: € 84.346,47

Valore finale di stima: € 84.346,47

Per la valutazione del lotto costituito da quattro beni, in oggetto di perizia, il sottoscritto esperto ha applicato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute



proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Fontanetto Po, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli, aggiornato al 18/12/2018 ed attingendo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre 2018.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della mediocre esposizione, della facilità di accesso carraio e pedonale dalla strada comunale adiacente, della discreta garanzia di privacy, della presenza di tutte le urbanizzazione primaria e secondaria, della sufficiente vicinanza dei servizi quali, farmacia, ufficio postale, chiesa, negozi, bar, ristoranti e fermata autobus. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Il valore delle aree scoperte pertinenziali, a corte, si intendono concorrenti ed inglobati nella stima dell'immobile.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Al fine di considerare agibili gli immobili, in oggetto di perizia, e quindi consentirne il confronto, è necessario considerare lo stesso stato di reale agibilità. Quindi dal prezzo riferito ad ogni tipologia di immobile preso in considerazione sono stati decurtati i costi riferiti a sommari interventi sugli impianti e/o sulle strutture edilizie al fine di rendere agibile l'immobile e renderlo comparabile con i valori del mercato immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo l'esperto riscontra delle incongruità di carattere edilizio fra le planimetrie reperite presso Agenzia delle Entrate / Direzione Provinciale di Vercelli/Ufficio Provinciale - Territorio/Servizi Catastali e lo stato dei luoghi.

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

Gattinara, li 06/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dorelli Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso al bene
- ✓ Estratti di mappa - Foglio 16 - Particella 1145
- ✓ Planimetrie catastali - Fg.16 - Part.1145 - Sub.2,3,4,5



- ✓ Foto - Riprese fotografiche e satellitari
- ✓ Visure e schede catastali - Visura per soggetto
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche per immobili
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato di famiglia e residenza
- ✓ Altri allegati - Dichiarazione di stato civile
- ✓ Altri allegati - P.R.G., legende e norme tecniche



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1
Unità immobiliare ad uso civile sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si compone di due piani fuori terra; il piano terra, zona giorno, composto da ingresso/soggiorno (catastalmente camera), camera (catastalmente cucina), sottoscala, pranzo (catastalmente camera), cucina e bagno (catastalmente unica camera), ed il piano primo formato da tre camere. Il lato Ovest è in continuità strutturale con altra porzione di fabbricato in proprietà; il Lato Est confina con corpo di fabbrica altra proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare - classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 20.04.2019, l'esperto ha provveduto ad accedere all'Ufficio URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Fontanetto Po dove, il responsabile ha fornito i seguenti parametri urbanistici relativamente al bene oggetto di esecuzione identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 2: - destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare - classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: II aree ad uso prevalentemente residenziale
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1
Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si compone di due piani fuori terra; il piano terra, composto da due magazzini separati da parete cieca ed il piano primo formato da un solo magazzino. Piano terra e piano primo sono comunicanti mediante scala interna. Il lato Ovest è in continuità strutturale con altra porzione di fabbricato non in proprietà; il Lato Est confina con corpo di fabbrica in proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si



attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:-
destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con

edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 20.04.2019, l'esperto ha provveduto ad accedere all'Ufficio URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Fontanetto Po dove, il responsabile ha fornito i seguenti parametri urbanistici relativamente al bene oggetto di esecuzione identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 3: - destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: II aree ad uso prevalentemente residenziale

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1
Unità immobiliare ad uso tettoia sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si sviluppa su un unico livello posto al piano primo; si compone dall'unione di due locali separati fra loro da una partizione muraria ma comunicanti tramite un vano porta senza infisso; Il lato Ovest ed il lato Est sono in continuità strutturale con altre porzioni di fabbricato stessa proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:-
destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con
edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 4, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 20.04.2019, l'esperto ha provveduto ad accedere all'Ufficio URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Fontanetto Po dove, il responsabile ha fornito i seguenti parametri urbanistici relativamente al bene oggetto di esecuzione identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 4: - destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare



- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: II aree ad uso prevalentemente residenziale

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T
Unità immobiliare ad uso tettoia sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si sviluppa su un unico livello al piano terra; internamente ci sono muri che la compartimentano. Il lato Nord ed il lato Ovest si affacciano sul cortile in esclusiva proprietà; il lato Est è in continuità strutturale con un fabbricato di altra proprietà; a Sud prospetta direttamente su Corso Massimo D'Azeglio. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE
- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 5, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 20.04.2019, l'esperto ha provveduto ad accedere all'Ufficio URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Fontanetto Po dove, il responsabile ha fornito i seguenti parametri urbanistici relativamente al bene oggetto di esecuzione identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali al Foglio 16 Particella 1145 Subalterno 5: - destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare
- classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: II aree ad uso prevalentemente residenziale

Prezzo base d'asta: € 84.346,47



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.346,47

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	193,96 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta disabitato. Al fine di una sua fruizione, se dal punto di vista strutturale, complessivamente non si evidenziano gravi mancanze, escluso la copertura che necessita di un completo rifacimento (diverse e cospicue sono le infiltrazioni di acqua filtrante dai solai di sottotetto), pare evidente il bisogno di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed in particolare elettrico. Si evidenziano notevoli problematiche in merito alla presenza di umidità di risalita dai pavimenti e dalle murature. Importanti tracce di umidità riscontrate sulle murature, anche del piano primo, sono conseguenza dei diffusi ponti termici. L'esperto ritiene di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto - copertura - gravemente insufficiente - finiture edili - scarso - serramenti - gravemente insufficiente - impiantistico - insufficiente - energetico - gravemente insufficiente		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si compone di due piani fuori terra; il piano terra, zona giorno, composto da ingresso/soggiorno (catastalmente camera), camera (catastalmente cucina), sottoscala, pranzo (catastalmente camera), cucina e bagno (catastalmente unica camera), ed il piano primo formato da tre camere. Il lato Ovest è in continuità strutturale con altra porzione di fabbricato in proprietà; il Lato Est confina con corpo di fabbrica altra proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare - classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	92,01 mq



Stato conservativo:	In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta occupato ed abbandonato da parecchio tempo. Al fine di una sua fruizione, se dal punto di vista strutturale, complessivamente non si evidenziano gravi mancanze, appare necessario la sostituzione completa della copertura, poichè al limite del crollo. L'esperto ritiene di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto - copertura - gravemente insufficiente - finiture edili - scarso - serramenti - gravemente insufficiente - impiantistico - considerato inesistente
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si compone di due piani fuori terra; il piano terra, composto da due magazzini separati da parete cieca ed il piano primo formato da un solo magazzino. Piano terra e piano primo sono comunicanti mediante scala interna. Il lato Ovest è in continuità strutturale con altra porzione di fabbricato non in proprietà; il Lato Est confina con corpo di fabbrica in proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare - classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 4, Categoria C7	Superficie	48,07 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta occupato ed abbandonato da parecchio tempo. Al fine di una sua fruizione, se dal punto di vista strutturale, complessivamente non si evidenziano gravi mancanze, appare necessario la sostituzione completa della copertura, poichè al limite del crollo. L'esperto ritiene di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto - copertura - gravemente insufficiente - finiture edili - scarso - serramenti - inesistenti - impiantistico - inesistente		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso tettoia sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si sviluppa su un unico livello posto al piano primo; si compone dall'unione di due locali separati fra loro da una partizione muraria ma comunicanti tramite un vano porta senza infisso; Il lato Ovest ed il lato Est sono in continuità strutturale con altre porzioni di fabbricato stessa proprietà; i fronti Nord e Sud si affacciano su terreni in esclusiva proprietà. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare - classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente		



	residenziale
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Tettoia			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - Corso Massimo D'Azeglio n. 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1145, Sub. 5, Categoria C7	Superficie	88,91 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta occupato, ed abbandonato da parecchio tempo. Al fine di una sua fruizione, se dal punto di vista strutturale, complessivamente non si evidenziano gravi mancanze, appare necessario la sostituzione completa della copertura, poichè al limite del crollo, anche solo limitatamente al fabbricato principale. L'esperto ritiene di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto - copertura - gravemente insufficiente - finiture edili - scarso - serramenti - (portone d'ingresso) sufficiente - impiantistico - inesistente		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso tettoia sita nel Comune di Fontanetto Po (VC); il fabbricato si sviluppa su un unico livello al piano terra; internamente ci sono muri che la compartimentano. Il lato Nord ed il lato Ovest si affacciano sul cortile in esclusiva proprietà; il lato Est è in continuità strutturale con un fabbricato di altra proprietà; a Sud prospetta direttamente su Corso Massimo D'Azeglio. L'immobile è posto a Nord-Ovest rispetto al concentrico abitato del comune stesso. L'immobile risulta zonizzato in corso Massimo D'Azeglio n. 7, agglomerato posto nell'immediata fascia di contorno del nucleo cittadino. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada non consente la sosta veicolare. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo, dal centro cittadino, piazza Garibaldi - sede del Palazzo Municipale - si attraversa la strada provinciale 33 e percorrendo, verso Nord, via Duca D'Aosta si incrocia via M. D'Azeglio. Nel dettaglio l'unico accesso al bene avviene direttamente da via Massimo D'Azeglio attraverso un androne carraio ed un cortile sterrato, facente parte di stessa particella, uguale intestazione catastale ma diverso subalterno. L'ingresso pedonale non si differenzia da quello veicolare. Lo spazio di manovra del cortile antistante il fabbricato permette la manovra di inversione agli autoveicoli. In analogia di percorso è l'accesso pedonale. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G., si configura come di seguito descritto:- destinazione urbanistica: RCE - Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare - classe geologica: Classe geologica II - zonizzazione acustica: classe II aree ad uso prevalentemente residenziale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

