

TRIBUNALE DI ASTI

ES. IMM. N. 190/2017 R.G.



CREDITORE PROCEDENTE



(Avv. ***** – *****@ordineavvgenova.it)

DEBITORE

***** – C.F***** – Via ***** – 14026 Cunico AT

***** – C.F ***** – ***** – 14026 Montiglio M.to AT

***** . P. IVA *****

***** – 14026 Montiglio M.to AT

C.T.U. PERIZIA IMMOBILIARE

GIUDICE

Dott. Marco Bottallo

C.T.U.

Geom. Claudio Gotta



PREMESSA

Con il decreto di fissazione d'udienza del 22.03.2018, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Marco Bottallo nominava il sottoscritto Geom. Claudio Gotta, domiciliato presso il proprio studio a Montemagno (AT), 14030, Piazza Umberto I° n. 22, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n.ro di posizione 1009, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate all'esecuzione immobiliare in oggetto e fissava per il giorno 07.05.2018 la convocazione davanti al Cancelliere per prestare il prescritto giuramento e l'affidamento dell'incarico. In tale udienza il sottoscritto prestava giuramento di rito.

Lo scrivente CTU, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Ad integrazione della parte narrativa, si predispongono altresì elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, che formano lotti distinti come di seguito riportato prima delle variazioni catastali:

COMUNE DI CUNICO

LOTTO 1 : Foglio 6, particella 283 sub. 6 cat. A/2 cl 1 vani 3,5 – RDL €. 121,11 – Via Moreto n. 38 –S1-T

LOTTO 2 : Foglio 6, particella 283 sub. 7 cat. A/2 cl 1 vani 4,5 – RDL €. 121,11 – Via Moreto n. 38 –S1-T

COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

LOTTO 3 : Foglio 8, particella 98 sub 1 cat. A/2 cl 1 vani 13,5 – RDL 467,14 – Reg. Stazione Ferroviaria 36

Foglio 8, particella 98 sub 2 cat. D/7 – RDL €. 1.342,00 – Reg. Stazione Ferroviaria 36

Foglio 8, particella 605 – C/6 cl. 1 mq 240 (successivamente accorpato con il mappale 98)

Foglio 8, particella 99 prato cl 1 mq 1.020

Foglio 8, particella 606 prato cl 2 mq 4043 (successivamente variato con mappale n. 1255)

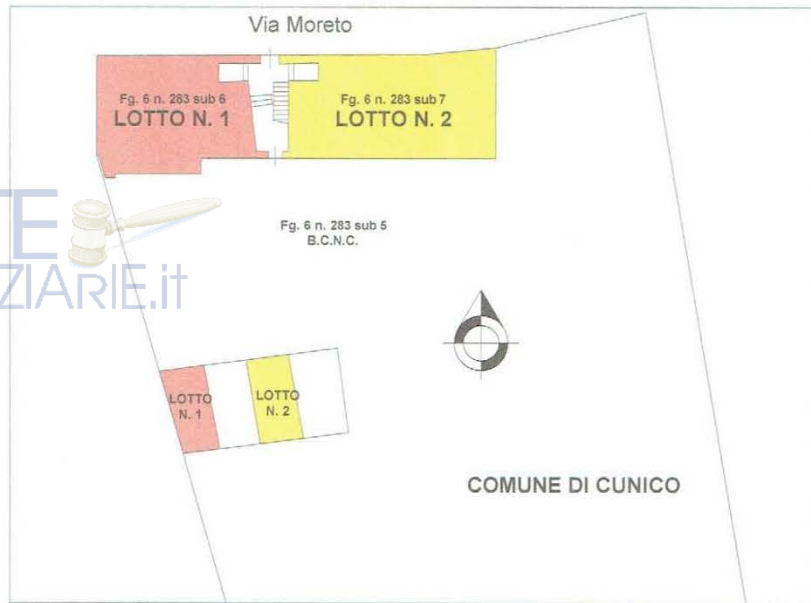
LOTTO 4 : Foglio 8, particella 103 bosco cl U mq 1.930

Foglio 8, particella 105 prato cl 2 mq 770

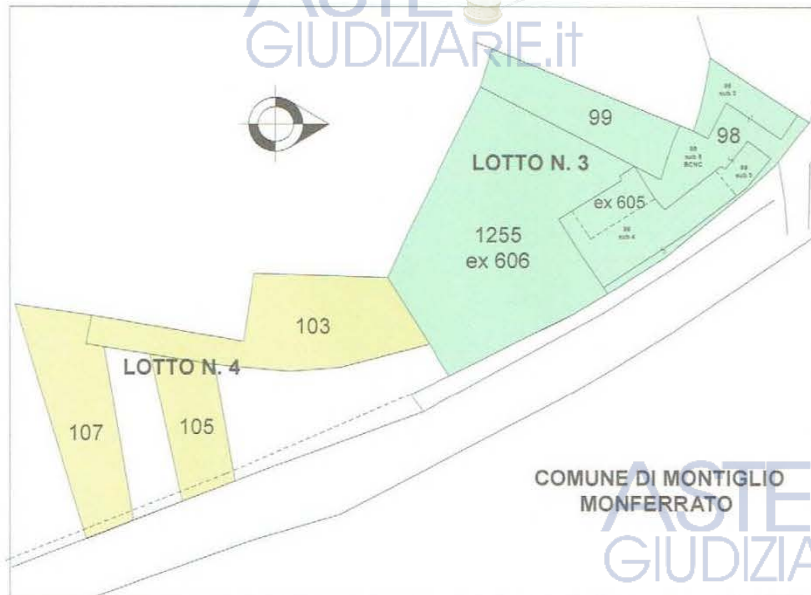
Foglio 8, particella 107 seminativo cl 1 mq 1.440

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 1

Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il sig. ***** mediante un primo contatto telefonico in data 28.05.2018 ore 10:30, fissando per il 19.06.2018 la data dell'inizio delle operazioni.

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente a partire dalle ore 14:30 circa del giorno 19.06.2018 nelle unità immobiliari site nel Comune di Cunico (AT), come da relativo verbale n. 1. L'accesso agli immobili è avvenuto alla presenza del sig. *****.

Nella stessa giornata veniva fissata la data del 26.06.2018 (confermata con telefonata del 22.06.2018) per il completamento delle operazioni peritali degli immobili siti nel Comune di Montiglio Monferrato (AT), come da verbale n. 2. L'accesso agli immobili è avvenuto alla presenza del sig. ***** , della sig.ra ***** e dal ***** (allegato 1).

Quesito 2

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della

relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta pertanto necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore procedente. Sono state acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni pignorati (allegato 2).

I certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risultano completi. Sulla base delle certificazioni ipotecarie alligate all'atto di pignoramento e delle ispezioni effettuate si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

A carico dei beni immobili siti a Cunico (AT) identificati come segue:

LOTTO 1 (Catasto Fabbricati)

| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | Consistenza | Sup. Cat. | rendita |
|-------|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|--|-----------|
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 3,5 | Tot. 67 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 65 | €. 121,11 |

LOTTO 2 (Catasto Fabbricati)

| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | Consistenza | Sup. Cat. | rendita |
|-------|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|--|-----------|
| | 6 | 283 | 7 | | A/2 | 1 | Vani 4,5 | Tot. 93 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 91 | €. 155,71 |

A carico dei beni immobili siti a Montiglio Monferrato (AT) identificati come segue:

LOTTO 3 (Catasto Fabbricati e Terreni)

| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | Consistenza | Sup. Cat. | rendita |
|-------|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|--|-------------|
| | 8 | 98 | 1 | | A/2 | 1 | Vani 13,5 | Tot. 174 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 174 | €. 467,14 |
| | 8 | 98 | 2 | | D/7 | | | | €. 1.342,00 |

| | | | | | | | | | |
|--|---|-----|--|--|-----|---|--------|---------------|----------|
| | 8 | 605 | | | C/6 | 1 | Mq 240 | Totale 247 mq | € 371,85 |
|--|---|-----|--|--|-----|---|--------|---------------|----------|

| N | foglio | Part. | qualità | classe | Superficie ettari | | domenicale | agrario |
|---|--------|-------|---------|--------|-------------------|----|------------|---------|
| 1 | 8 | 99 | prato | 1 | 10 | 20 | € 5,79 | € 4,48 |
| 2 | 8 | 606 | prato | 2 | 40 | 43 | € 13,57 | € 15,66 |


LOTTO 4 (Catasto Terreni)

| N | foglio | Part. | qualità | classe | Superficie ettari | | domenicale | agrario |
|---|--------|-------|-------------|--------|-------------------|----|------------|---------|
| 1 | 8 | 103 | Bosco ceduo | U | 19 | 30 | € 1,99 | € 1,30 |
| 2 | 8 | 105 | prato | 2 | 07 | 70 | € 2,58 | € 2,98 |
| 3 | 8 | 107 | seminativo | 1 | 14 | 40 | € 12,64 | € 8,92 |

Si riportano le seguenti elencazioni di iscrizione e trascrizioni in ordine cronologico decrescente, relative ai suddetti immobili siti a Montiglio Monferrato(AT):

| | |
|---|---|
| <p><i>Trascrizione a favore e contro:</i></p> | <p>Nota del ***** - Reg. Gen. **** - Reg.Part. **** <i>Atto del *****, numero di repertorio 35985 Notaio *****</i></p> <p><i>Atto trasferimento immobili comune di Montiglio (AT) censiti a catasto fabbricati e terreni come segue come segue:</i></p> <p><i>Immobilabile 1</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 1 A/2 – Abitazione di tipo civile – Regione Stazione n. 36 – Piano T-1</i></p> <p><i>Immobilabile 2</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 2 C/2 – Magazzino e locali di deposito consistenza 663 mq.- Regione Stazione n. 36 – Piano T.</i></p> <p><i>Immobilabile 3</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 98 E.U. di mq 1960</i></p> <p><i>Immobilabile 4</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 99 Terreno di mq 1020</i></p> <p><i>Immobilabile 5</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 100 Terreno di mq</i></p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| | <p>4290 A favore di ***** *****E**, con sede in Montiglio Monferrato – diritto di proprietà 1/1. Contro ***** nata a Brozolo (TO) il 03.03.1921 per il diritto di proprietà 1/1.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>Iscrizione: </p> | <p>Nota del ***** - Reg. Gen. ***** - Reg.Part. *** Atto notarile pubblico del ***** , numero di repertorio ***** Notaio *****. Atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario comune di Montiglio Monferrato (AT) censiti a catasto fabbricati e terreni come segue: Immobile 1 Catasto Terreni foglio n. 8 particella 99 Terreno di mq 1020 Immobile 2 Catasto Terreni foglio n. 8 particella 100 Terreno di mq 4290 Immobile 3 Catasto Terreni foglio n. 8 particella 98 E.U. di mq 1960 Immobile 4 Foglio n. 8 particella 98 sub 1 A/2 – Abitazione di tipo civile – Regione Stazione n. 36 – Piano T-1 Immobile 5 Foglio n. 8 particella 98 sub 2 C/2 – Magazzino e locali di deposito consistenza 663 mq.- Regione Stazione n. 36 – Piano T. A favore ***** con sede in Torino per il diritto di proprietà 1/1 Contro ***** E **, con sede in Montiglio Monferrato – diritto di proprietà 1/1. Annotazione presentata il 20.08.2001 n. registro 4228 e registro particolare n. 475 – Erogazione a saldo. Comunicazioni: comunicazione n. ***** del ***** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23.11.2010. Cancellazione totale eseguita in data 27.12.2010 (art. 13 comma 8 – decies DL</p> |
|--|---|

7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

annotazione:


Nota del *** - Reg. Gen. ***** - Reg. Part. ******
*Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del
*****, numero di repertorio ******
*Notaio ******
Annotazione a iscrizione erogazione saldo
*A favore ***** con sede in
Torino.*
*Contro ******
*E **, con sede in Montiglio Monferrato*

*Trascrizione
a favore e contro:*


Nota del *** - Reg. Gen. ***** - Reg. Part. ******
*Atto notarile pubblico del ***** repertorio
***** Notaio ******
*Atto di compravendita e di trasferimento immobili siti in
Montiglio e censiti a catasto terreni e fabbricati come
segue:*
Immobile 1
*Catasto Terreni foglio n. 8 particella 103 Terreno di mq
1930*
Immobile 2
*Catasto Terreni foglio n. 8 particella 105 Terreno di mq
770*
Immobile 3
*Catasto Terreni foglio n. 8 particella 107 Terreno di mq
1440.*
*A favore di *****
***** E **, con sede in Montiglio Monferrato
– diritto di proprietà 1/1.*
*Contro ***** , nato a Montiglio il *****
per il diritto di proprietà 1/1.*

Iscrizione:


Nota del *** - Reg. Gen. ***** - Reg. Part. ******
*Atto notarile pubblico del ***** Rep. ******
*Notaio ******
Atto ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

| | |
|---|--|
|  | <p><i>fondiario relative agli immobili siti in Montiglio distinti come segue:</i></p> <p><i>Immobile 1</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 1 A/2 – Abitazione di tipo civile – Regione Stazione n. 36 – Piano T-1</i></p> <p><i>Immobile 2</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 2 D/7 – fabbricati industriali - Regione Stazione n. 36 – Piano T.</i></p> <p><i>Immobile 3</i> <i>Foglio 8 particella 605 C/6 – Autorimessa di mq 240 – Regione Stazione Ferroviaria n. 36 – Piano T</i></p> <p><i>Immobile 4</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 98 E.U. di mq 1960</i></p> <p><i>Immobile 5</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 99 Terreno di mq 1020</i></p> <p><i>Immobile 6</i> <i>catasto Terreni foglio n. 8 particella 605 E.U. di mq 247 identificativo nella formalità precedente</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 100</i></p> <p><i>Immobile 7</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 606 Terreno di mq 4043</i> <i>identificativo nella formalità precedente</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 100</i> <i>A favore di ***** con sede in Alessandria – ***** per il diritto di proprietà 1/1</i> <i>Contro *****</i> <i>E ***, con sede in Montiglio Monferrato – diritto di proprietà 1/1.</i></p> |
|---|--|


| | |
|---------------------------------|--|
| <p><i>Iscrizione contro</i></p> | <p>Nota del *****Reg. Gen. ***** – Reg. Part. *** Atto Giudiziario in data ***** n. rep. ***** – Tribunale di Torino.</p> <p><i>Ipoteca giudiziale derivante da ***** relativa agli immobili siti nel comune di Cunico (AT) e Montiglio (AT), censiti a catasto come segue:</i> <i>Unità Negoziale n. 1:</i></p> |
|---------------------------------|--|

| | |
|---|--|
|  | <p><i>Comune di Cunico</i> <i>Immobile 1</i> <i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 8 – abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i></p> <p><i>Immobile 2</i> <i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 9 – abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i></p> <p><i>Unità Negoziale n. 2:</i> <i>Immobile 1</i> <i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 6 – abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i></p> <p><i>Immobile 2</i> <i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 7 – abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i></p> <p><i>Comune di Montiglio Monferrato</i> <i>Unità Negoziale n. 3</i> <i>Immobile 1</i> <i>Foglio 8 particella 605 C/6 – Autorimessa di mq 240 – Regione Stazione Ferroviaria n. 36 – Piano T</i></p> <p><i>Immobile 2</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 1 A/2 – Abitazione di tipo civile – Regione Stazione n. 36 – Piano T-1</i></p> <p><i>Immobile 3</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 2 D/7 – fabbricati industriali - Regione Stazione n. 36 – Piano T.</i></p> <p><i>Immobile 4</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 103</i></p> <p><i>Immobile 5</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 105</i></p> <p><i>Immobile 6</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 107</i></p> <p><i>Immobile 7</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 606</i></p> <p><i>Immobile 8</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 99</i> <i>A favore di ***** con sede in Roma per il diritto di proprietà 1/1</i> <i>Contro ***** nato a Torino il ***** nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente unità negoziale n. 1 – ***** , nato a ***** (ME) il ***** nuda proprietà</i></p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| | <p><i>per la quota di 1/1 relativamente unità negoziale n. 2 – ***** , nata a ***** (EN) il ***** – per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 relativamente unità negoziale n. 2 - ***** ***** E **. con sede in Montiglio Monferrato – diritto di proprietà 1/1 relativamente unità negoziale n. 3</i></p> |
|--|---|


| | |
|--|--|
| <p><i>annotazione:</i></p>  | <p>Nota del ***** - Reg. Gen. ***** - Reg. Part. ***** <i>Atto notarile pubblico del ***** , numero di repertorio ***** Notaio ***** Annotazione a iscrizione – modifica delle condizioni di mutuo A favore ***** con sede in Alessandria. Contro ***** E ***, con sede in Montiglio Monferrato</i></p> |
|--|--|

| | |
|----------------------------|--|
| <p><i>Trascrizione</i></p> | <p>Nota del ***** Reg. Gen. ***** – Reg. Part. ***** <i>Atto Giudiziario in data ***** n. rep. ***** – Tribunale di Asti. Atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento relativa agli immobili siti nel comune di Cunico e Montiglio Monferrato, censiti a catasto come segue: Unità Negoziale n. 1: Comune di Cunico Immobile 1 Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 6 – A/2 abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38. Immobile 2 Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 7 – A/2 abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38. Comune di Montiglio Monferrato Unità Negoziale n. 3 Immobile 1 Foglio 8 particella 605 C/6 – Autorimessa di mq 240 – Regione Stazione Ferroviaria n. 36 – Piano T Immobile 2 Foglio n. 8 particella 98 sub 1 A/2 – Abitazione di tipo</i></p> |
|----------------------------|--|


| | |
|---|---|
|  | <p><i>civile – Regione Stazione n. 36 – Piano T-1</i> <i>Immobile 3</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 2 D/7 – fabbricati industriali</i> <i>- Regione Stazione n. 36 – Piano T.</i> <i>Immobile 4</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 103</i> <i>Immobile 5</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 105</i> <i>Immobile 6</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 107</i> <i>Immobile 7</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 606</i> <i>Immobile 8</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 99</i> <i>A favore di ***** con sede in Roma per il diritto</i> <i>di proprietà 1/1</i> <i>Contro ***** , nata a ***** (EN) il</i> <i>***** – per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1</i> <i>relativamente all'unità negoziale n. 1.</i> <i>***** , nato a ***** (ME) il *****</i> <i>nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'uni tà</i> <i>negoziale n. 1</i> <i>- ***** E **</i> <i>con sede in Montiglio Monferrato – diritto di proprietà</i> <i>1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2</i></p> |
|---|---|

Si riportano le seguenti elencazioni di iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico decrescente, relative ai suddetti immobili siti a Cunico (AT):


| | |
|--|--|
| <p><i>Trascrizione</i> <i>a favore e contro:</i></p> | <p>Nota del ***** - Reg. Gen. **** - Reg.Part. **** Atto del ***** , numero di repertorio ***** Notaio ***** Atto trasferimento immobili comune di Cunico (AT) censiti a catasto fabbricati e terreni come segue come segue: Unità negoziale 1 Immobile 1 Catasto fabbricati Foglio n. 6 particella 283 sub 6 A/2 – Abitazione di tipo civile – Via Moreto n. 38 – Piano S1-T Immobile 2 Catasto fabbricati Foglio n. 6 particella 283 sub 7 A/2 – Abitazione di tipo civile – Via Moreto n. 38 – Piano S1-T</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
|  | <p><i>Unità negoziale 2</i> <i>Immobile 1</i> <i>Catasto Terreni foglio 6 n. 283 EU mq 1320</i> <i>Immobile 2</i> <i>Catasto fabbricati foglio 6 particella 283 sub 5 Bene comune non censibile Via Moreto n. 38</i> <i>A favore di ***** , nata a ***** (EN) il ***** – per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 ***** , nato a ***** (ME) il ***** nuda proprietà per la quota di 1/1</i> <i>Contro ***** nata a ***** (AT) il ***** relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni e relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni .</i></p> |
|---|---|



| | |
|---------------------------|---|
| <p><i>Iscrizione:</i></p> | <p>Nota del ***** - Reg. Gen. ***** - Reg.Part. ***** <i>Atto notarile pubblico del ***** , numero di repertorio ***** Notaio *****</i> <i>Atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario comune di Cunico (AT) censiti a catasto fabbricati e terreni come segue:</i> <i>Unità negoziale 1</i> <i>Immobile 1</i> <i>Catasto fabbricati Foglio n. 6 particella 283 sub 6 A/2 – Abitazione di tipo civile – Via Moreto n. 38 – Piano S1-T</i> <i>Immobile 2</i> <i>Catasto fabbricati Foglio n. 6 particella 283 sub 7 A/2 – Abitazione di tipo civile – Via Moreto n. 38 – Piano S1-T</i> <i>Unità negoziale 2</i> <i>Immobile 1</i> <i>Catasto fabbricati Foglio n. 6 particella 283 sub 8 A/2 – Abitazione di tipo civile – Via Moreto n. 38 – Piano S1-T1</i> <i>Immobile 2</i> <i>Catasto fabbricati Foglio n. 6 particella 283 sub 9 A/2 – Abitazione di tipo civile – Via Moreto n. 38 – Piano S1-T1</i> <i>Unità negoziale 3</i> <i>Immobile 1</i></p> |
|---------------------------|---|

| | |
|---|---|
|  | <p><i>Catasto Terreni foglio 6 n. 283 EU mq 1320</i> <i>Immobile 2</i> <i>Catasto fabbricati foglio 6 particella 283 sub 5 Bene comune non censibile Via Moreto n. 38</i> <i>A favore ***** con sede in Bologna – presso agenzia di ***** , per il diritto di proprietà per la quota 1/1.</i> <i>Contro</i> <i>***** nato a ***** (ME) il ***** relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota 1/1 usufrutto in regime di separazione dei beni e relativamente all'unità negoziale n. 3 usufrutto per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni.</i> <i>***** , nata a ***** (EN) il ***** – relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota 1/1 usufrutto in regime di separazione dei beni e relativamente all'unità negoziale n. 3 usufrutto per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni.</i> <i>***** , nato a ***** (ME) il ***** relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota 1/1 nuda proprietà e relativamente all'unità negoziale n. 3 usufrutto per la quota 1/2 nuda proprietà.</i> <i>***** , nato a ***** (TO) il ***** relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota 1/1 nuda proprietà e relativamente all'unità negoziale n. 3 usufrutto per la quota 1/2 nuda proprietà.</i></p> |
|---|---|

| | |
|---------------------------------|--|
| <p><i>Iscrizione contro</i></p> | <p>Nota del ***** Reg. Gen. **** – Reg. Part. *** Atto Giudiziario in data ***** n. rep. ***** – Tribunale di Torino. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo relativa agli immobili siti nel comune di Cunico (AT) e Montiglio (AT), censiti a catasto come segue: Unità Negoziale n. 1: Comune di Cunico Immobile 1 Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 8 – abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38. Immobile 2</p> |
|---------------------------------|--|

| | |
|---|--|
|  | <p><i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 9 – abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i> <i>Unità Negoziale n. 2:</i> <i>Immobile 1</i> <i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 6 – abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i> <i>Immobile 2</i> <i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 7 – abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i> <i>Comune di Montiglio Monferrato</i> <i>Unità Negoziale n. 3</i> <i>Immobile 1</i> <i>Foglio 8 particella 605 C/6 – Autorimessa di mq 240 – Regione Stazione Ferroviaria n. 36 – Piano T</i> <i>Immobile 2</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 1 A/2 – Abitazione di tipo civile – Regione Stazione n. 36 – Piano T-1</i> <i>Immobile 3</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 2 D/7 – fabbricati industriali - Regione Stazione n. 36 – Piano T.</i> <i>Immobile 4</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 103</i> <i>Immobile 5</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 105</i> <i>Immobile 6</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 107</i> <i>Immobile 7</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 606</i> <i>Immobile 8</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 99</i> <i>A favore di ***** con sede in Roma per il diritto di proprietà 1/1</i> <i>Contro ***** nato a ***** il ***** nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente unità negoziale n. 1 – ***** , nato a ***** (ME) il ***** nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente unità negoziale n. 2 – ***** , nata a ***** (EN) il ***** – per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 relativamente unità negoziale n. 2 - ***** EC. con sede</i></p> |
|---|--|

*in Montiglio Monferrato – diritto di proprietà 1/1
relativamente unità negoziale n. 3*

| | |
|--|--|
| <p><i>Trascrizione</i></p>  | <p>Nota del ***** Reg. Gen. **** – Reg. Part. ***** Atto Giudiziario in data ***** n. rep. ***** – Tribunale di Asti. <i>Atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento relativa agli immobili siti nel comune di Cunico e Montiglio Monferrato, censiti a catasto come segue:</i> <i>Unità Negoziale n. 1:</i> <i>Comune di Cunico</i> <i>Immobile 1</i> <i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 6 – A/2</i> <i>abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i> <i>Immobile 2</i> <i>Catasto Fabbricati – foglio 6 particella 283 sub 7 – A/2</i> <i>abitazione di tipo civile – via Moreto n. 38.</i> <i>Comune di Montiglio Monferrato</i> <i>Unità Negoziale n. 3</i> <i>Immobile 1</i> <i>Foglio 8 particella 605 C/6 – Autorimessa di mq 240 –</i> <i>Regione Stazione Ferroviaria n. 36 – Piano T</i> <i>Immobile 2</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 1 A/2 – Abitazione di tipo</i> <i>civile – Regione Stazione n. 36 – Piano T-1</i> <i>Immobile 3</i> <i>Foglio n. 8 particella 98 sub 2 D/7 – fabbricati industriali</i> <i>- Regione Stazione n. 36 – Piano T.</i> <i>Immobile 4</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 103</i> <i>Immobile 5</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 105</i> <i>Immobile 6</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 107</i> <i>Immobile 7</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 606</i> <i>Immobile 8</i> <i>Catasto Terreni foglio n. 8 particella 99</i> <i>A favore di ***** con sede in Roma per il diritto</i> <i>di proprietà 1/1</i> <i>Contro ***** , nata a ***** (EN) il</i></p>  |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>***** – per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1. *****, nato a ***** (ME) il ***** nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 - ***** E **, con sede in Montiglio Monferrato – diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2</p> |
|--|---|

Gli atti di provenienza ultraventennale degli immobili pignorati risultano essere:

LOTTO 1 (Comune di Cunico foglio 6 particella 283 sub 6)

- Atto pubblico vendita in data ***** rep. ***** Notaio *****, registrato ad Asti in data ***** al n. *****, trascritto ad Asti in data ***** n. *****, da ***** a ***** e *****.
- Provenienza atto di vendita a ***** in data ***** rep. ***** Notaio *****, trascritto nel ***** al n. *****.

LOTTO 2 (Comune di Cunico foglio 6 particella 283 sub 7)

- Atto pubblico vendita in data ***** rep. ***** Notaio *****, registrato ad Asti in data ***** al n. *****, trascritto ad Asti in data ***** n. *****, da ***** a ***** e *****.
- Provenienza atto di vendita a ***** in data ***** rep. ***** Notaio *****, trascritto nel ***** al n. *****.

LOTTO 3 (Comune di Montiglio Monferrato foglio 8 particelle 98-99-605-606 (ex 100))

- Atto pubblico di vendita in data ***** rep. ***** Notaio *****, trascritto ad Asti in data ***** ai nn. *****, da ***** a ***** di ***** & **.
 - Provenienza in parte da successione testata in morte di ***** deceduto il *****, den. n. ** vol. *** del ***** Ufficio Reg. Asti, trascritta il ***** ai nn. ***** e in parte successione devoluta per legge con rinuncia di chiamati in morte di ***** deceduto il ***** den. n. ***** vol. ***** del ***** Ufficio Registro di Asti trascritta il ***** ai nn. *****.
- Al sig. Cravino Michele gli immobili predetti erano così pervenuti: in parte (part. 98-99) Provenienza

in parte da successione testata in morte di ***** deceduto il *****, den. n. ** vol. ***** del ***** Ufficio Reg. Asti, trascritta il ***** ai nn. ***** ed in parte (part. 100) per giusti e legittimi titoli di provenienza ultraventennali.

LOTTO 4 (Comune di Montiglio Monferrato foglio 8 particelle 103-105-107)

- Atto pubblico di vendita in data ***** rep. ***** Notaio ***** , trascritto ad Asti in data ***** ai nn. ***** , da ***** a G.T. ***** .
- Provenienza atto di divisione del ***** rep. ***** Notaio ***** , trascritto il ***** ai nn. *****

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06 Giugno 2001 al comune di Montiglio Monferrato in data 10.07.2018 (allegato 3)

La copia degli atti ultraventennali sono allegati alla presente perizia (allegato 4)

Quesito 3

Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

I beni oggetto della presente relazione peritale consistono: (I) in due unità immobiliari residenziali site nel Comune di Cunico (AT), formante i Lotti 1 e 2; (II) in una unità residenziale, una unità industriale e terreni agricoli siti nel Comune di Montiglio Monferrato (AT), formanti il Lotto n. 3; (III) tre appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Montiglio Monferrato (AT), formanti il Lotto 4.

In data 19.06.2018 si davano inizio alle operazioni peritali consistenti nella misurazione dei beni siti nel Comune di Cunico, come da verbale n. 1.

In data 26.06.2018 si continuavano le operazioni peritali consistenti nella misurazione dei beni siti nel

Comune di Montiglio Monferrato e nell'ultimazione della documentazione fotografica dei beni posti nel Comune di Cunico, come da verbale n. 2.

Nel sopralluogo, presa visione dello stato dei luoghi, sono state eseguite le misurazioni necessari e per rispondere in modo esauriente ai quesiti posti; all'uopo si è riportato nell'elaborato grafico (allegato 5/1, 5/2, 5/3 e 5/4) e nella documentazione fotografica (allegato 6/1, 6/2, 6/3 e 6/4) le risultanze alle quali è correlata la descrizione di seguito esposta, relativa ai quattro lotti.

Di seguito si riportano i dati catastali attuali degli immobili pignorati (allegato 7/1 e 7/2).

BENI NEL COMUNE DI CUNICO

LOTTO 1

*****- Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
***** - nuda proprietà 1/1

| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | Categ. | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
|-------|--------|------------|------|--------|--------|--------|-------------|--|-----------|
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 3,5 | Tot. 67 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 65 | €. 121,11 |

Via Moreto n. 38 – Piano S1-T

L'unità immobiliare a diritto al bene comune non censibile – foglio 6 n. 283 sub 5 – Via Moreto 38 piano S1-T-1 (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile).

LOTTO 2

*****- Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
***** - nuda proprietà 1/1

| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | Categ. | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
|-------|--------|------------|------|--------|--------|--------|-------------|--|-----------|
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 4,5 | Tot. 93 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 91 | €. 155,71 |

Via Moreto n. 38 – Piano S1-T

L'unità immobiliare a diritto al bene comune non censibile – foglio 6 n. 283 sub 5 – Via Moreto 38 piano S1-T-1 (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile).

BENI NEL COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

| LOTTO 3 | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|------|--------|--------|--------|-------------|--|-------------|
| ***** con sede in Montiglio Monferrato – ***** – proprietà 1/1 | | | | | | | | | |
| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | Categ. | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
| | 8 | 98 | 1 | | A/2 | 1 | Vani 13,5 | Tot. 174 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 174 | €. 467,14 |
| | 8 | 98 | 2 | | D/7 | | | | €. 1.342,00 |
| | 8 | 605 | | | C/6 | 1 | Mq 240 | Totale 247 mq | €. 371,85 |
| Regione Stazione Ferroviaria n. 36 | | | | | | | | | |

| N | foglio | Part. | qualità | | Superficie ettari | | domenicale | agrario |
|------------------------------|--------|-------|---------|---|-------------------|----|------------|----------|
| 1 | 8 | 99 | prato | 1 | 10 | 20 | €. 5,79 | €. 4,48 |
| 2 | 8 | 606 | prato | 2 | 40 | 43 | €. 13,57 | €. 15,66 |
| Regione Stazione Ferroviaria | | | | | | | | |

| LOTTO 4 | | | | | | | | | |
|---|--------|-------|-------------|--------|-------------------|----|------------|---------|--|
| ***** con sede in Montiglio Monferrato – ***** – proprietà 1/1 | | | | | | | | | |
| N | foglio | Part. | qualità | classe | Superficie ettari | | domenicale | agrario | |
| 1 | 8 | 103 | Bosco ceduo | U | 19 | 30 | €. 1,99 | €. 1,30 | |
| 2 | 8 | 105 | prato | 2 | 07 | 70 | €. 2,58 | €. 2,98 | |
| 3 | 8 | 107 | seminativo | 1 | 14 | 40 | €. 12,64 | €. 8,92 | |
| Regione Stazione Ferroviaria | | | | | | | | | |

I coerenti alle unità immobiliari in oggetto sono:

COMUNE DI CUNICO

LOTTO 1 (FG. 6 N. 282 SUB 6)

Confina a nord dal mappale 481 del foglio 6, a ovest con il cortile comune (fg. 6 sub 5), a est con la Via Moreto e a sud con l'unità immobiliare foglio 6 particella 283 sub 7.

LOTTO 2 (FG. 6 N. 282 SUB 7)

Confina a nord dall'unità immobiliare foglio 6 particella 283 sub 6, a ovest e sud con il cortile comune (fg. 6 sub 5), a est con la Via Moreto.

COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

LOTTO 3 (FG. 8 N. 605-98-99-606 formante unico corpo)

Confina a nord con il mappale 97 del foglio 8, a sud con i mappali 103 (stessa proprietà), 104, 101 e 747, del foglio 8, a ovest con i mappali 503, 504 e 118, del foglio 8 ed a est con la strada comunale.

LOTTO 4 (FG. 8 N. 103, 105 e 107 formante unico corpo)

Confina a nord con il mappale 606 (stessa proprietà) del foglio 8, a sud con i mappali 102 e 106 del foglio 8, a ovest con il mappale 104 e la strada comunale.

LOTTO 1 - 2

Le unità immobiliari lotto 1 e 2 ubicate nel Comune di Cunico, oggetto di esecuzione, fanno parte di un complesso immobiliare composto da quattro unità residenziali con relativi accessori e di un basso fabbricato nel cortile interno antistante il fabbricato principale dove sono ubicati dei locali sgombero al servizio delle unità immobiliari residenziali. Il tutto censito presso l'Agenzia del Territorio al foglio n. 6 particella 283 sub. 6 e 7, condiritto al bene comune non censibile (foglio 6 n. 283 sub. 5) composto da vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile.

I beni sono ubicati in zona urbana del Comune di Cunico, in Via Moreto n. 36.

La zona è scarsamente attrezzata di servizi e infrastrutture, di facile accessibilità; l'area è di natura e qualità popolare, consolidata e storicizzata.

La collocazione dell'immobile pignorato con relazione alla sua destinazione d'uso è da ritenersi di media natura e consistenza.

Il fabbricato principale, ristrutturato *ante* il 1975, si sviluppa su 2 piani fuori terra, un piano seminterrato.

E' presente un corpo accessorio all'interno del cortile comune con quattro locali di pertinenza delle unità residenziali del corpo di fabbrica principale.

La destinazione prevalente dell'immobile è residenziale con locali accessori.

Al fabbricato si accede dal cortile interno o dalla via Moreto dove è presente la porta d'ingresso al vano scala comune.

Il vano si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione con piano di calpestio in marmo chiaro dotato di idonea zoccolatura.

Dal cortile si accede tramite scala esterna al piano seminterrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza

e la centrale termica.

Il piano sottotetto, del fabbricato è escluso dalle parti comuni e spetta in piena ed esclusiva proprietà alla porzione immobiliare censita al foglio 6 particella 283 sub 8 e 9.

La struttura principale è costituita da ossatura portante in mattoni pieni, con prospetti intonacati e tinteggiati; il tetto è costituito da orditura primaria e secondaria in legno con manto di copertura tegole piane. Le condizioni di manutenzione dell'intero immobile sono da considerarsi buone.

LOTTO 1

Alloggio (Comune di Cunico – AT – foglio 6 mappale 283 sub 6)

L'unità immobiliare, ubicata al piano terreno (leggermente rialzato rispetto al piano di campagna) è così composta e caratterizzata:

Piano Terreno

- Ingresso - disimpegno di distribuzione degli ambienti con accesso unico dalla scala condominiale con pavimento in ceramica, dotato di porta d'ingresso di tipo tamburato.
- Soggiorno con angolo cottura dove sono ubicati i servizi, con una finestra e una porta finestra aperta sul balcone del fabbricato lato cortile; pavimenti e rivestimento con piastrelle di ceramica;
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con porta finestra aperta sul balcone del fabbricato lato cortile;
- Servizio igienico con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di un piatto doccia, wc con cassetta di cacciata, *bidet*, lavabo e lavatrice completo di rubinetterie. Il locale è dotato di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno lato via Moreto.

Piano seminterrato

- Al piano seminterrato è localizzata la cantina di pertinenza ultimata al grezzo con porta tamburata in legno di accesso dal corridoio comune. Il locale non è dotato di energia elettrica.

Corpo accessorio piano terreno

- Nel corpo accessorio è localizzato un locale sgombero, ultimato al grezzo con porta metallica carraia in ferro di accesso. Il locale non è dotato di energia elettrica.

CARATTERISTICHE GENERALI

- Porte interne in legno tamburate a pannello a vetri in sufficiente stato di manutenzione.
- Serramenti esterni in legnosmaltato con vetro a semplice e oscurati mediante avvolgibili, il tutto in scarse condizioni di tenuta e di manutenzione.

- Impianto elettrico sottotraccia.
- Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene garantita da *boiler* ad accumulo elettrico ubicato nel servizio igienico.
- Pareti dei locali residenziali intonacate e tinteggiate, per i locali accessori intonacate o a mattone vista.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti.

L'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni igieniche e di manutenzione e risulta occupata con arredi dal sig. ***** residente in Via Moreto n. 36.

CONSISTENZE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 1

| | S.U. | COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 5) |
|--|-----------------|--|
| SUPERFICI PRINCIPALI | | |
| Lotto 1 Alloggio piano terra h. cm. 265 | | |
| Ingresso - disimpegno | Mq 6,02 | Mq 59,20 |
| Soggiorno - angolo cottura | Mq 18,80 | |
| Camera | Mq 14,70 | |
| Wc | Mq 3,85 | |
| Piano Seminterrato h. cm 270/350 | | |
| Cantina | Mq 7,28 | 9,50 x 30% = 2,85 |
| Totale | Mq 50,65 | |
| Balcone | Mq 6,50 | 6,50 x 50% = 3,25 |
| Totale Superficie Commerciale | | Mq 65,30 |
| SUPERFICI CORPO ACCESSORIO | | |
| Locale di sgombero h. 240 | Mq 11,80 | 14,20 x 0,50 = 7,10 |
| Totale | Mq 11,80 | |
| Totale Superficie Commerciale | | Mq 7,10 |
| Totale complessiva Superficie Commerciale | | Mq 72,40 |

La superficie principale netta calpestabile è di mq 50,65, **quella lorda vendibile** (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 65,30 compreso 30% della cantina e il 50% dei balconi.

La superficie accessoria netta locale sgombero calpestabile è di mq 11,80, **quella lorda vendibile valutata al 50%** di mq 7,10.

Superficie commerciale complessiva è di mq 72,40.

LOTTO 2

Alloggio (Comune di Cunico – AT – foglio 6 mappale 283 sub 7)

L'unità immobiliare, ubicata al piano terreno (leggermente rialzato rispetto al piano di campagna) è così composta e caratterizzata:

Piano Terreno

- Ingresso - disimpegno di distribuzione degli ambienti con accesso unico dalla scala condominiale con pavimento in ceramica, dotato di porta d'ingresso di tipo tamburato.
- Soggiorno con angolo cottura dove sono ubicati i servizi, con una finestra e una porta balcone aperta sul balcone del fabbricato lato cortile; pavimenti e rivestimento zona cottura con piastrelle di ceramica.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con porta finestra aperta sul balcone del fabbricato lato cortile.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra aperta sul fronte del fabbricato lato cortile.
- Servizio igienico con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di un piatto doccia, wc con cassetta di cacciata, *bidet*, lavabo e lavatrice completo di rubinetterie. Il locale è dotato di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno lato via Moreto.

Piano seminterrato

- Al piano seminterrato è localizzata la cantina di pertinenza ultimata al grezzo con porta tamburata in legno di accesso dal corridoio comune. Il locale non è dotato di energia elettrica.

Corpo accessorio piano terreno

- Nel corpo accessorio è localizzato un locale sgombero, ultimato al grezzo con porta metallica carraia in ferro di accesso. Il locale non è dotato di energia elettrica.

CARATTERISTICHE GENERALI

- Porte interne in legno tamburate a pannello a vetri in sufficiente stato di manutenzione.
- Serramenti esterni in legnosmaltato con vetro a semplice e oscurati mediante avvolgibili, il tutto in scarse condizioni di tenuta e di manutenzione.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Non è presente l'Impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene garantita da *boiler* ad accumulo elettrico ubicato nel servizio igienico.
- Pareti dei locali residenziali intonacate e tinteggiate, per i locali accessori intonacate o a mattone vista.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni igieniche e di manutenzione e risulta non occupata con arredi e quindi libera.

CONSISTENZE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 2

| | S.U. | COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 5) |
|--|-----------------|---|
| SUPERFICI PRINCIPALI | | |
| Lotto 1 Alloggio piano terra H. cm. 265 | | |
| Ingresso - disimpegno | Mq 8,00 | Mq 83,20 |
| Soggiorno –angolo cottura | Mq 22,78 | |
| Camera | Mq 12,30 | |
| Camera | Mq 15,50 | |
| Wc | Mq 6,60 | |
| Piano Seminterrato h. cm 240/350 | | |
| Cantina | Mq 4,41 | 11,40 x 30% = 3,42 |
| Totale | Mq 69,59 | |
| Balcone | Mq 4,35 | 4,35 x 50% = 2,18 |
| Balcone | Mq 4,35 | 4,35 x 50% = 2,18 |
| Totale Superficie Commerciale | | Mq 90,98 |
| | | |

| | | |
|--|----------|--------------------|
| SUPERFICI CORPO ACCESSORIO | | |
| Locale di sgombero h. 240 | Mq 11,92 | 15,30 x 50% = 7,65 |
| Totale | Mq 11,92 | |
| Totale Superficie Commerciale | | Mq 7,65 |
| | | |
| Totale complessiva Superficie Commerciale | | Mq 98,63 |

La **superficie principale netta** calpestabile è di mq 69,59, **quella lorda vendibile** (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 90,98 compreso il 30% della cantina e il 50% dei balconi.

La **superficie accessoria netta locale sgombero** calpestabile è di mq 11,92, **quella lorda vendibile valutata al 50%** di mq 7,65. La Superficie commerciale complessiva è di mq 98,63

LOTTO 3

Le **unità immobiliari lotto 3** ubicate nel Comune di Montiglio Monferrato ed oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso immobiliare composto da una unità residenziale con relativi accessori, un corpo accessorio nel cortile interno antistante il fabbricato civile con destinazione a sgombero e di una unità con destinazione artigianale. Il tutto è censito presso l' Agenzia del Territorio al foglio n. 8 particella 98 sub. 3 e 4 (ex sub. 1 e 2 con accorpamento del mappale foglio 8 n. 605 ex autorimessa) con diritto al bene comune non censibile (foglio 8 sub. 5) composto dal cortile.

Fanno parte del compendio del lotto 3 due appezzamenti di terreno contigui alle unità immobiliari e facenti parte di un solo corpo, censiti al catasto terreni al foglio 8 particelle 99 di mq 1020 e 606 di mq 40,43 (superficie prima della variazione)

Trattasi quindi di un complesso di fabbricati a disposizione dell'attività insediata, ubicati in zona periferica del Comune di Montiglio Monferrato, in Regione Stazione Ferroviaria 34, posti al piano terreno, primo per quanto riguarda la parte residenziale ed accessori ed al piano terreno per gli immobili artigianali.

La zona non è attrezzata e priva di servizi e infrastrutture, di facile accessibilità; l'area è di natura e qualità, consolidata con destinazione in parte produttiva e in parte agricola.

La collocazione degli immobili pignorati con relazione alla loro destinazione d'uso è da ritenersi di buona natura e consistenza.

Lotto 3 - Alloggio (Comune di Montiglio M.to – AT – foglio 8 mappale 98 sub 3 ex sub 1)

Il fabbricato, costruito prima dell'anno 1952, si sviluppa su due piani fuori terra con destinazione residenziale. E' presente un corpo accessorio nel cortile interno fronteggiante l'immobile con destinazione a locali sgombero e accessori alla residenza.

La struttura principale è costituita da struttura portante mista muratura e cemento armato, con prospetti completamente intonacati e tinteggiati. Il tetto è costituito da struttura in legno con manto di copertura in tegole piane di laterizio.

Il corpo accessorio attiguo si sviluppa in parte al piano terreno ed in parte a due piani fuori terra. La struttura principale, realizzata in muratura portante è stata completata con l'inserimento di elementi in cemento armato (pilastri e solai) con tetto costituito da struttura di ferro con copertura in lastre ondulate. La parte di fabbricato al piano terreno risulta realizzato in muratura di mattoni pieni con struttura di tetto in legno e manto di copertura in tegole curve.

Le condizioni di manutenzione dell'intero immobile sono da considerarsi buone.

L'unità immobiliare residenziale, è così composta e caratterizzata:

Piano Terreno

- Soggiorno con funzione anche d'ingresso, con tre finestre in alluminio sul fronte del fabbricato, una porta d'ingresso lato via pubblica e una aperta sul lato cortile. Pavimenti in ceramica con pareti orizzontali (laterocemento) e verticali intonacate e tinteggiate.
- Cucina dotata di un angolo dove sono ubicati i servizi, con una finestra in alluminio a vetri sul fronte del fabbricato; pavimento e rivestimento pareti lato servizi con piastrelle di ceramica. Soffitto piano intonacato come le pareti e il tutto tinteggiato.
- Disimpegno di distribuzione degli ambienti (servizio igienico, lavanderia e C.T.) con accesso sia dal locale soggiorno che dall'unità immobiliare artigiana.
- Servizio igienico con anti-wc, con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di un piatto doccia, wc con cassetta di cacciata, bidet, due lavabi completo di rubinetterie. Il locale è dotato di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno lato via pubblica.
- Lavanderia con pavimento e rivestimento in ceramica, dotata di un lavatoio e di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno lato via pubblica.
- Centrale termica dotata di canna fumo portata all'esterno e idonea apertura finestrata lato cortile.

- Vano scala di accesso al piano primo con gradini in ceramica e parapetto in ferro.

Piano Primo

- Disimpegno di distribuzione locali con pavimento in ceramica, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra aperta sul fronte del fabbricato lato via pubblica.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra sul fronte del fabbricato lato cortile e porta finestra aperta sul balcone.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra sul fronte del fabbricato lato strada e porta finestra aperta sul balcone.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra sul fronte del fabbricato lato cortile.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra sul fronte del fabbricato lato cortile.
- Servizio igienico con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di un piatto doccia, vasca, wc con cassetta di cacciata, *bidet*, lavabo completo di rubinetterie. Il locale è dotato di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno lato cortile.
- Ripostiglio con pavimento in ceramica e dotato di apertura finestrata.

Corpo accessorio

Piano terreno

- Nel corpo accessorio sono localizzati cinque locali, ultimati al grezzo e destinati a sgombero.

Piano primo

- Locale sgombero, ultimato al grezzo completamente aperto su un lato ed a nudo tetto. La copertura è costituita da lastre ondulate in fibrocemento su struttura in ferro. Non è stato possibile accertare se le stesse contengano amianto.

CARATTERISTICHE GENERALI

- Porte interne in legno tamburate a pannello pieno in buono stato di manutenzione.
- Serramenti esterni in alluminio smaltato con vetro a camera e oscurati mediante persiane ad alette, il tutto in buone condizioni di tenuta e di manutenzione.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- E' presente l'impianto di riscaldamento con piastre radianti in ghisa nei vari locali e caldaia con produzione acqua calda funzionante con combustibile a *pellet*.

- Pareti: locali residenziali intonacate e tinteggiate; locali accessori intonacate o a mattone vista.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni igieniche e di manutenzione e risulta arredata e occupata dagli esecutati. L'unità documenta interventi di manutenzione straordinaria intercorsi nel tempo.

CONSISTENZE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 3

| | S.U. | COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 5) | |
|--|------------------|---|--|
| SUPERFICI PRINCIPALI | | | |
| Lotto 3 Alloggio piano terra H. cm. 290 | | | |
| Soggiorno - ingresso | Mq 73,38 | Mq 258,69 Compresa C.T. | |
| Cucina | Mq 18,15 | | |
| Disimpegno | Mq 4,12 | | |
| Wc | Mq 10,25 | | |
| Lavanderia | Mq 12,03 | | |
| Piano primo H. cm. 295 | | | |
| Disimpegno | Mq 9,57 | | |
| Camera | Mq 9,63 | | |
| Camera | Mq 19,09 | | |
| Camera | Mq 12,41 | | |
| Camera | Mq 9,88 | | |
| Camera | Mq 13,73 | | |
| Wc | Mq 7,43 | | |
| Ripostiglio | Mq 2,27 | | |
| Totale | Mq 201,94 | | |
| Balcone | Mq 6,12 | 6,12 x 50% = 3,06 | |
| Balcone | Mq 4,00 | 4,00 x 50% = 2,00 | |
| Totale Superficie Commerciale | | Mq 263,75 | |
| SUPERFICI CORPO ACCESSORIO | | | |

| | | |
|--|-----------|---------------------|
| Locale di sgombero n. 6 | Mq 563,00 | 626,00x 40% =250,40 |
| Totale | Mq 563,00 | |
| Totale Superficie Commerciale | | Mq 250,40 |
| Totale complessiva Superficie Commerciale | | Mq 514,15 |

La **superficie principale netta** calpestabile è di mq 201,94, **quella lorda vendibile** (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 263,75 compreso il 50% dei balconi e la centrale termica.

La **superficie accessoria netta locali sgombero** calpestabile è di mq 563,00, **quella lorda vendibile valutata al 40%** di mq 250,40. La superficie commerciale complessiva è di mq 514,15.

Lotto 3 - Fabbricati artigianali (Comune di Montiglio Monferrato – AT – foglio 8 mappale 98 sub 4 ex sub 2 e 605)

I fabbricati, costruiti negli anni 1969 e successivi, si sviluppano su un piano fuori terra con destinazione prevalente officina meccanica con relative pertinenze (uffici, servizi igienici e spogliatoi) al servizio all'attività insediata.

Il compendio è composto da tre capannoni contigui e comunicanti aventi le seguenti caratteristiche.

L'immobile principale è costituito da struttura prefabbricata in cemento armato su di unico livello fuori terra con tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni in laterizio lavorati a faccia vista. Sulle pareti perimetrali sono presenti aperture finestrate con telai in ferro e lastra trasparente in policarbonato con funzione di vetro. La copertura è realizzata in lastre ondulate.

Attiguo e comunicante è presente un secondo capannone di nuova costruzione (anno 2003), avente struttura portante in ferro, tamponamenti con pannelli coibentati e manto di copertura con lastre grecate coibentate. Il locale è dotato di aperture finestrate sulle pareti perimetrali e di n. 2 portoni carrai posti sulle due testate.

Il terzo capannone, comunicante sia con il primo che con l'unità immobiliare residenziale, è costituito da struttura portante in muratura, tetto in ferro con manto di copertura in lastre grecate. Nel fabbricato sono ubicati:

- Servizio igienico al servizio dell'attività composto da una tazza wc con cassetta di cacciata, un lavello

con rubinetteria. Il locale risulta areato tramite finestra aperta direttamente all'esterno e l'acqua calda è servita da *boiler* elettrico. Le pareti lato *wc* ed i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica.

- Spogliatoio al servizio dell'attività dotato di apertura finestrata direttamente all'esterno con pavimenti in ceramica.
- Ufficio dotato di ampia apertura finestrata direttamente all'esterno con pavimenti in ceramica.
- Disimpegno per accesso ai locali e di comunicazione con il restante capannone.

Tutte le pareti verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate.

L'ingresso principale è ubicato sulla strada comunale attigua tramite un cancello scorrevole aperto sul map. 606 del fg. 8. All'interno dell'officina si può accedere anche al cortile dei mapp. 98 e 1255 (ex 606) del fg. 8. Tutti i capannoni, comunicanti tra loro, sono utilizzati per lo svolgimento dell'attività artigiana di *fabbro* e sono dotati di energia elettrica. Non è presente impianto di riscaldamento.

Nell'area lavorativa sono presenti macchinari, materiali ed accessori idonei per lo svolgimento dell'attività. Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

L'ente immobiliare è occupato dalla ditta esecutata ed in occasione del sopralluogo era in corso l'attività insediata.

Tutti i locali si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'unità documenta interventi di manutenzione straordinaria intercorsi nel tempo.

Terreni (Comune di Montiglio M.to – AT – foglio 8 mappali 99 e 1255 ex 606)

Trattasi di due appezzamenti di terreno formanti un unico corpo con i fabbricati del Lotto 3, con destinazione in parte agricola e produttiva. Attualmente si presentano incolti ed una parte del mappale 606 del foglio 8 viene utilizzato come ingresso e area di manovra per gli edifici artigianali.

Gli appezzamenti risultano liberi.

CONSISTENZE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 3

| | S.U. | COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 4) |
|----------------------|-----------|---|
| SUPERFICI PRINCIPALI | | |
| Piano terreno | | |
| Capannone | Mq 417,00 | Mq 1.000,00 |

| | | |
|-----------------------------|------------------|--------------------|
| Capannone | Mq 321,00 | |
| Capannone | Mq 175,00 | |
| Ufficio | Mq 13,70 | |
| Wc | Mq 6,90 | |
| Spogliatoio | Mq 6,70 | |
| Disimpegno | Mq 4,10 | |
| Totale | Mq 944,40 | Mq 1.000,00 |
| Terreni | | |
| Mappale 1255 (ex 606) fg. 8 | Mq 3.933 | |
| Mappale 99 fg. 8 | Mq 1.020 | |
| Totale | Mq 4.953 | Mq 4.953 |

La superficie principale netta calpestabile è di mq 944,40, quella lorda vendibile (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 1.000,00.

L'area estema dei mappali 606 e 99 del foglio 8 è di mq 4.953.

LOTTO 4

Lotto 4 - Terreni (Comune di Montiglio M.to – AT - foglio 8 mappali 103 – 105 – 107)

Sono oggetto della presente perizia anche tre lotti di terreno parzialmente confinanti con il Lotto 3. Detti terreni individuati sulla mappa catastale al foglio n. 6 particelle 103-105-107, sono posti in zona pianeggiante, ai margini della strada comunale. La loro destinazione è agricola. Attualmente si presentano incolti.

CONSISTENZE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 4

| N | foglio | Part. | qualità | classe | Superficie ettari | | domenicale | agrario |
|---|--------|-------|-------------|--------|-------------------|----|------------|---------|
| 1 | 8 | 103 | Bosco ceduo | U | 19 | 30 | € 1,99 | € 1,30 |
| 2 | 8 | 105 | prato | 2 | 07 | 70 | € 2,58 | € 2,98 |
| 3 | 8 | 107 | seminativo | 1 | 14 | 40 | € 12,64 | € 8,92 |

Quesito 4



Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune ove lo stesso fu celebrato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Torino il sig. ***** nato a Torino il ***** a ha contratto matrimonio nel Comune di Torino con ***** nata a Torino il ***** il giorno ***** (allegato 8).

Annotazioni Marginali: separazione beni innanzi Ufficiale di stato civile.

La sig.ra ***** risulta vedova, mentre il sig. ***** nubile.

Per quanto riguarda la [REDACTED] si allega visura camerale (allegato 12)

Quesito 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Dal sopralluogo e dalla documentazione acquisita si evince che i dati toponomastici sono corretti e i dati catastali indicati nel pignoramento divergono da quelli attuali a causa di variazioni effettuate e più precisamente:

LOTTO 1 : variazione toponomastica – correzione numero civico

LOTTO 2 : variazione toponomastica – correzione numero civico



LOTTO 3: l'immobile è individuato al catasto fabbricati al foglio n. 8 particelle 98 sub 3 – 98 sub 2 e 605, è stato oggetto di tipo mappale per fusione n. 35146 del 13.07.2018 con esito dell'aggiornamento con nuova formazione della particella 98 e 1255 (ex 606).

E' stata presentata anche variazione *docfa* per fusione e frazionamento in data 06.08.2018 n. AT0037920 con formazione dei nuovi identificativi map. 98 sub 3 – 98 sub 4 e 98 sub 5 (bene comune non censibile).

LOTTO 4: identifica esattamente i dati catastali del pignoramento.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che i dati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; il caso in questione è pertanto riconducibile a quanto previsto dal punto c) del quesito 5.

Quesito 6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

La situazione catastale precedente all'aggiornamento era la seguente:

BENI NEL COMUNE DI CUNICO

| LOTTO 1 | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|--|-----------|
| ***** – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni | | | | | | | | | |
| ***** – nuda proprietà 1/1 | | | | | | | | | |
| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 3,5 | Tot. 67 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 65 | €. 121,11 |
| Via Moreto n. 38 – Piano S1-T | | | | | | | | | |
| L'unità immobiliare a diritto al bene comune non censibile – foglio 6 n. 283 sub 5 – Via Moreto 38 piano S1-T-1 (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile). | | | | | | | | | |

LOTTO 2

***** – Usufrutto 1/1 in regime di
separazione dei beni
***** – nuda proprietà 1/1

| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
|-------|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|--|-----------|
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 4,5 | Tot. 93 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 91 | €. 155,71 |

Via Moreto n. 38 – Piano S1-T

L'unità immobiliare a diritto al bene comune non censibile – foglio 6 n. 283 sub 5 – Via Moreto 38 piano S1-T-1 (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile).

BENI NEL COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

LOTTO 3

***** con sede in Montiglio Monferrato – ***** –
proprietà 1/1

| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
|-------|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|--|-------------|
| | 8 | 98 | 1 | | A/2 | 1 | Vani 13,5 | Tot. 174 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 174 | €. 467,14 |
| | 8 | 98 | 2 | | D/7 | | | | €. 1.342,00 |
| | 8 | 605 | | | C/6 | 1 | Mq 240 | Totale 247 mq | €. 371,85 |

Regione Stazione Ferroviaria n. 36

| N | foglio | Part. | qualità | Superficie ettari | | | domenicale | agrario |
|---|--------|-------|---------|-------------------|----|----|------------|----------|
| 1 | 8 | 99 | prato | 1 | 10 | 20 | €. 5,79 | €. 4,48 |
| 2 | 8 | 606 | prato | 2 | 40 | 43 | €. 13,57 | €. 15,66 |

Regione Stazione Ferroviaria

| LOTTO 4 | | | | | | | | | |
|--|--------|-------|-------------|--------|-------------------|----|------------|---------|--|
| G***** con sede in Montiglio Monferrato – ***** – proprietà 1/1 | | | | | | | | | |
| N | foglio | Part. | qualità | classe | Superficie ettari | | domenicale | agrario | |
| 1 | 8 | 103 | Bosco ceduo | U | 19 | 30 | €. 1,99 | €. 1,30 | |
| 2 | 8 | 105 | prato | 2 | 07 | 70 | €. 2,58 | €. 2,98 | |
| 3 | 8 | 107 | seminativo | 1 | 14 | 40 | €. 12,64 | €. 8,92 | |
| Regione Stazione Ferroviaria | | | | | | | | | |

La situazione catastale **aggiornata** è invece la seguente (allegato 7/1 e 7/2):

BENI NEL COMUNE DI CUNICO

| LOTTO 1 | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|---|-----------|
| ***** – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni ***** – nuda proprietà 1/1 | | | | | | | | | |
| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 3,5 | Tot. 67 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 65 | €. 121,11 |
| Via Moreto n. 36 – Piano S1-T | | | | | | | | | |
| L'unità immobiliare a diritto al bene comune non censibile – foglio 6 n. 283 sub 5 – Via Moreto 36 piano S1-T-1 (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile). | | | | | | | | | |

| LOTTO 2 | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|---|-----------|
| ***** – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni ***** – nuda proprietà 1/1 | | | | | | | | | |
| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 4,5 | Tot. 93 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 91 | €. 155,71 |
| Via Moreto n. 36 – Piano S1-T | | | | | | | | | |
| L'unità immobiliare a diritto al bene comune non censibile – foglio 6 n. 283 sub 5 – Via Moreto 36 piano S1-T-1 (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile). | | | | | | | | | |

BENI NEL COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

| LOTTO 3 | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|------|--------|----------|--------|-------------|--|-------------|
| ***** con sede in Montiglio Monferrato – ***** – proprietà 1/1 | | | | | | | | | |
| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
| | 8 | 98 | 3 | | A/2 | 1 | Vani 13,5 | Tot. 174 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 174 | €. 467,14 |
| | 8 | 98 | 4 | | D/7 | | | | €. 1.342,00 |
| | 8 | 98 | 5 | | B.C.N.C. | | | | |
| Regione Stazione Ferroviaria n. 34 | | | | | | | | | |

| N | foglio | Part. | qualità | | Superficie ettari | | domenicale | agrario | |
|------------------------------|--------|-------|---------|---|-------------------|----|------------|----------|--|
| 1 | 8 | 99 | prato | 1 | 10 | 20 | €. 5,79 | €. 4,48 | |
| 2 | 8 | 1255 | prato | 2 | 39 | 33 | €. 13,20 | €. 15,23 | |
| Regione Stazione Ferroviaria | | | | | | | | | |

BENI NEL COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

| LOTTO 4 | | | | | | | | | |
|---|--------|-------|-------------|--------|-------------------|----|------------|---------|--|
| ***** con sede in Montiglio Monferrato – ***** – proprietà 1/1 | | | | | | | | | |
| N | foglio | Part. | qualità | classe | Superficie ettari | | domenicale | agrario | |
| 1 | 8 | 103 | Bosco ceduo | U | 19 | 30 | €. 1,99 | €. 1,30 | |
| 2 | 8 | 105 | prato | 2 | 07 | 70 | €. 2,58 | €. 2,98 | |
| 3 | 8 | 107 | seminativo | 1 | 14 | 40 | €. 12,64 | €. 8,92 | |
| Regione Stazione Ferroviaria | | | | | | | | | |

Le modifiche apportate sono state le seguenti:

Comune di Cunico

E' stata presentata anche pratica di variazione toponomastica –modifica numero civico da 38 a 36 del mappale 283 sub 6 del foglio 6 in data 20.07.2018 numero identificativo 18783387 all' Agenzia delle Entrate.

E' stata presentata anche pratica di variazione toponomastica –modifica numero civico da 38 a 36 del

mappale 283 sub 7 del foglio 6 in data 20.07.2018 numero identificativo 18783387 all' Agenzia delle Entrate.
Comune di Montiglio Monferrato

E' stata presentata pratica *docfa* per fusione e frazionamento (ex mappali 98 sub 1 e 2 e 605) in data 06.08.2018 n. AT0037920/2018 con formazione dei nuovi identificativi mappale 98 sub 3-98 sub 4 e 98 sub 5, bene comune non censibile. (allegato 9).

Quesito 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Il vigente Piano Regolatore Comunale di Cunico classifica il fabbricato dove sono ubicate le unità abitative LOTTO 1 e 2 in zona RsE5 "Aree di interesse storico ambientale di ristrutturazione edilizia" normata dall'art. 18 NTA.

Il vigente Piano Regolatore Comunale di Montiglio Monferrato classifica i fabbricati LOTTO 3 in area produttiva di riordino e di nuovo impianto P.13 normata dall'art. 29 delle NTA. E parte dei fabbricati sono ricompresi nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 delle NTA. Parte dei terreni mappale 1255 (ex 606) e 99 del foglio 8 sono ricompresi in zona agricola normata dall'art. 27 delle NTA interessati dal vincolo Legge 431/85 (art. 12 NTA) e fascia di rispetto Ferroviaria (art. 17 NTA) ed la particella 1255 (ex 606) per il 46% e ricompresa in area produttiva (art. 29 NTA).

LOTTO 4:

- Il mappale 107 del foglio 8 è classificato in zona agricola normata dall'art. 27 delle NTA. E' ricompreso nel limite del vincolo Legge 431/85 art. 12 delle NTA, in parte nella fascia di rispetto art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. e in parte nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 NTA. E' anche interessato dalla fascia di rispetto del depuratore (art. 17 NTA).
- Il mappale 105 del foglio 8 è classificato in zona agricola normata dall'art. 27 delle NTA. E' ricompreso nel limite del vincolo Legge 431/85 art. 12 delle NTA e in parte nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 delle NTA.
- Il mappale 103 del foglio 8 è classificato in zona agricola normata dall'art. 27 delle NTA. E' ricompreso nel limite del vincolo Legge 431/85 art. 12 delle NTA, e in parte nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 delle NTA. (Allegato 10/1 e 10/2)

Quesito 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Il sottoscritto ha svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cunico e alla Conservatoria dei registri immobiliari per reperire i nominativi dei proprietari succedutisi sino ad oggi.

Dalla ricerca effettuata sono state individuate le seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

LOTTO 1 e 2

- Comunicazioni in data 30.06.1986 Prot. N. 02.07.1986 n. 1162 di opere interne già eseguite ai sensi della Legge 47/85. Il Comune di Cunico ha rilasciato Attestazione prot. 3177 del 04.12.204 in merito alle pratiche di condono n. 29 e 30 pervenute in data 02.07 1986 dichiarando la documentazione esauriente e dichiarare che le pratiche hanno concluso l'iter previsto di legge.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 04.12.2003 rilasciata dal Comune di Cunico.

Non è stata reperita ulteriore documentazione relativa al fabbricato nei certificati di agibilità.

Dagli elaborati grafici non si evidenziano delle difformità rispetto all'ultima rappresentazione grafica reperita in comune di Cunico e dalla piantina depositata al catasto fabbricati.

Il sottoscritto ha svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Montiglio Monferrato e alla conservatoria dei registri immobiliari per reperire i nominativi dei proprietari succedutisi sino ad oggi.

Dalla ricerca effettuata sono state individuate le seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

LOTTO 3

- Autorizzazione di abitabilità di casa n. 4 del 22.11.1951.
- Nulla Osta n. 59 bis del 24.08.1968 per la modifica facciata del fabbricato adibito a magazzino.
- Nulla Osta n. 63 bis del 07.05.1969 per la nuova costruzione di un capannone da adibire a stalla.
- Certificato di agibilità n. 63/bis del 20.04.1976

- Licenza di costruzione n. 145 bis del 10.01.1977 per la costruzione di un capannone per allevamento di bovini – ampliamento di capannone preesistente.
- Sanatoria ai sensi legge 47/85 per opere ad uso non residenziale prot. 2299 del 26.04.1986 n. progressivo 0522859310 per difformità alla Licenza Edilizia n. 63/bis.
- Sanatoria ai sensi legge 47/85 per opere ad uso non residenziale prot. 2300 del 26.04.1986 n. progressivo 0042902209 per difformità alla Licenza Edilizia n. 145/bis.
- Denuncia inizio attività del 20.11.2001 prot. 5859 per opere di manutenzione straordinaria alla facciata fabbricato residenziale.
- Concessione Edilizia Onerosa n. 7 del 22.05.2002 per opere di ristrutturazione edilizia e ampliamento s.r. (Allegato 11/1 e 11/2)
- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi del 10.12.2004 prot. 7146 relativa alla costruzione della tettoia con il pagamento dell'oblazione di €. 516,00.

Dagli elaborati grafici si evidenziano delle difformità rispetto all'ultima rappresentazione grafica reperita in comune di Cunico e dalla piantina depositata al catasto fabbricati.

Dal colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale si è convenuto di considerare gli abusi individuati nel seguente modo:

- La tettoia costruita in aderenza al fabbricato artigianale e da considerarsi non regolarizzabile in quanto realizzata nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 delle NTA e quindi da demolire.
- L'ampliamento del fabbricato destinato a sgombero è stato realizzato su proprietà privata e quindi non sanabile ed oggetto di demolizione.

Le demolizioni comportano una spesa presunta di circa: mq 120,00 x 50,00 €/mq = €. 6.000,00 compreso il trasporto alle pubbliche discariche.

- Tutti i fabbricati con destinazione artigianale devono essere sanati ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per cambio di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo (da stalle e autorimesse in fabbricati artigianali).

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1,

34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Sanatoria: superficie lorda oggetto di cambio destinazione d'uso mq 1000,00;

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria €. 4,84

Sanzione: mq 1000,00 x 4,84 x 2 (doppio) = euro 9.680,00 (novemilaseicentoottanta/00)

- Le difformità dell'unità residenziale e relativi accessori (costruzione e spostamenti di alcune tramezze interne) sono regolarizzabili mediante la presentazione di una attività di edilizia libera (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6 comma 2 e 7 del DPR 308/01 dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 1.000,00 (euro mille/00). (Allegato 13)

RIEPILOGO:

| | |
|---|--------------|
| LOTTO 3 | |
| Sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/2001 | €. 9.680,00 |
| Sanatoria ai sensi art. 6 c. 2 e 3 DPR 380/2001 | €. 1.000,00 |
| Demolizioni | €. 6.000,00 |
| Esecuzione pratica edilizia | €. 4.000,00 |
| Totale | €. 20.680,00 |

Quesito 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Considerata la conformità e le caratteristiche delle unità immobiliari singole e non confinanti, i beni pignorati sono da ritenersi suddivisi in lotti 4 lotti. Il lotto 3 è stato considerato nella sua interezza in quanto l'unità residenziale è al stretto servizio dell'unità artigianale con tutta l'area cortilizia comune e due appezzamenti formanti unico corpo.

Pertanto i beni pignorati sono da ritenersi suddivisi nei seguenti lotti:

BENI NEL COMUNE DI CUNICO

| LOTTO 1 | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|--|-----------|
| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 3,5 | Tot. 67 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 65 | €. 121,11 |
| Via Moreto n. 36 – Piano S1-T | | | | | | | | | |
| L'unità immobiliare a diritto al bene comune non censibile – foglio 6 n. 283 sub 5 – Via Moreto 38 piano S1-T-1 (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile). | | | | | | | | | |

| LOTTO 2 | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|------|--------|-------|--------|-------------|--|-----------|
| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
| | 6 | 283 | 6 | | A/2 | 1 | Vani 4,5 | Tot. 93 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 91 | €. 155,71 |
| Via Moreto n. 36 – Piano S1-T | | | | | | | | | |
| L'unità immobiliare a diritto al bene comune non censibile – foglio 6 n. 283 sub 5 – Via Moreto 38 piano S1-T-1 (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile). | | | | | | | | | |

BENI NEL COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

| LOTTO 3 | | | | | | | | | |
|----------------|--------|------------|------|--------|----------|--------|-------------|--|-------------|
| Sez.U | foglio | particella | Sub. | Zona C | categ | classe | consistenza | Sup. Cat. | rendita |
| | 8 | 98 | 3 | | A/2 | 1 | Vani 13,5 | Tot. 174 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 174 | €. 467,14 |
| | 8 | 98 | 4 | | D/7 | | | | €. 1.342,00 |
| | 8 | 98 | 5 | | B.C.N.C. | | | | |

Regione Stazione Ferroviaria n. 34

| N | foglio | Part. | qualità | | Superficie ettari | | domenicale | agrario |
|---|--------|-------|---------|---|-------------------|----|------------|----------|
| 1 | 8 | 99 | prato | 1 | 10 | 20 | €. 5,79 | €. 4,48 |
| 2 | 8 | 1255 | prato | 2 | 39 | 33 | €. 13,20 | €. 15,23 |

Regione Stazione Ferroviaria

BENI NEL COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

LOTTO 4

| N | foglio | Part. | qualità | classe | Superficie ettari | | domenicale | agrario |
|---|--------|-------|-------------|--------|-------------------|----|------------|---------|
| 1 | 8 | 103 | Bosco ceduo | U | 19 | 30 | €. 1,99 | €. 1,30 |
| 2 | 8 | 105 | prato | 2 | 07 | 70 | €. 2,58 | €. 2,98 |
| 3 | 8 | 107 | seminativo | 1 | 14 | 40 | €. 12,64 | €. 8,92 |

Regione Stazione Ferroviaria

Gli immobili dei singoli lotti non sono divisibili.

Quesito 10

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili relativi ai quattro lotti sono indivisibili e pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

Quesito 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

All'atto dell'accesso e dalle dichiarazioni rilasciate dall'esecutato gli immobili risultavano:

LOTTO 1: il lotto n. 1 risulta occupato dal sig. ***** come risultate dall'informativa sulla residenza del comune di Cunico. All'anagrafe tributaria non risulta presente alcun contratto di locazione.

LOTTO 2: il lotto n. 2 non risulta occupato.

LOTTO 3: il lotto n. 3 risulta occupato dagli esecutati.

LOTTO 4: il lotto n. 4 risulta occupato dagli esecutati.

Alla richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti è seguita una ricerca telematica che ha evidenziato l'inesistenza di alcun contratto di locazione in cui gli esecutati risultino come *dante causa* relativamente all'immobile in oggetto.

La medesima richiesta è stata inoltrata all'Ufficio Cessioni Fabbricati della Questura di Asti inerente l'esistenza o meno di cessione degli immobili risultando la comunicazione di cessione fabbricato in data 20.11.2009 ***** che ha ceduto in affitto l'immobile uso abitazione sito in Cunico (AT) Via Moreto 36 a ***** , nato a Casale Monferrato (AL); non risultano comunicazioni di cessione di tali unità immobiliari (allegato 14).

Quesito 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Dalle informazioni che il CTU ha acquisito, ad oggi risulta che gli immobili pignorati non ricadono nella condizione di cui al presente quesito.



Quesito 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Sui beni pignorati LOTTO 1-2-3-4 non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità se non quelli dettati da Piano Regolatore Comunale, indicati in risposta al quesito n. 7.

Quesito 14

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

LOTTO 1-2-3-4: non esistono oneri di natura condominiale.

Quesito 15

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva

i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

proceda, nella determinazione del valore di mercato complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

L'analisi dei dati trimestrali delle compravendite nei Comuni di Cunico e Montiglio Monferrato, pubblicati dall'Agenzia del Territorio a partire dal 1° semestre 2015 e fino al 2° semestre 2017 (ult. disponibile), per il settore residenziale e produttivo, non evidenzia alcun incremento o decremento dei valori delle quotazioni. Al fine di determinare i parametri del valore unitario, lo scrivente CTU ha considerato sia le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2017 sia le indagini di mercato effettuate.

Il prezzo indicato dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari per il Comune di Cunico (AT) in fascia "urbana residenziale" con stato conservativo normale, varia da 475,00 €/mq a 710,00 €/mq.

Per quanto riguarda gli immobili siti nel comune di Montiglio Monferrato (AT) in fascia "extra urbana residenziale" con stato conservativo normale, varia da 530€/mq a 770 €/mq.

Per quanto riguarda la zona produttiva nel comune di Montiglio Monferrato, da un'indagine anche riferita ai comuni limitrofi varia da 250 €/mq a 350 €/mq.

Il valore agricolo dei terreni in zona agricola del comune di Montiglio Monferrato con destinazione le destinazioni in atto si aggira tra €/mq 1,00 a €/mq 1,20.

Risulta inoltre evidente, dalla analisi delle maggiori associazioni di categoria e delle istituzioni di governo come il mercato immobiliare attraversa ancora una debolezza e stagnazione causata dagli incarichi a

vendere, dall'allungamento dei tempi di vendita e dalla riduzione dei prezzi del mercato italiano.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione e numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto tra cui:

- la collocazione in zona extraurbana della Comune di Montiglio (AT), in area prevalentemente rurale – mista produttiva consolidata privi di angoli meritevoli di essere salvaguardati;
- la collocazione in zona urbana della Comune di Cunico (AT), in area prevalentemente residenziale consolidata privi di angoli meritevoli di essere salvaguardati;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nella zona in oggetto;
- la disponibilità di un cortile in proprietà o in comunione;
- la distribuzione dell'unità immobiliare;
- l'età dell'immobile in cui è inserita l'unità e il suo stato di conservazione e manutenzione;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e sue pertinenze, del livello qualitativo delle finiture;
- lo stato di conservazione delle unità produttive artigianali attualmente in produzione;
- la taglia delle unità immobiliari;
- la regolarità urbanistica delle unità immobiliari;
- la dotazione impiantistiche delle unità e dell'edificio nel suo complesso;

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari commerciali sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Di conseguenza gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono sicuramente una "unità immobiliare autonoma".

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell'impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La "superficie commerciale" è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La definizione di metro quadrato commerciale richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla

superficie principale riferita al nucleo centrale; inoltre tali superfici vengono differenziate in ragione della specifica destinazione d'uso del fabbricato.

Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato alla vendita, né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Per la determinazione del valore dell'immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per comparazione con immobili simili, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Valori di mercato assegnati al mq

COMUNE DI CUNICO

| | |
|------------------------------------|------------------|
| ABITAZIONE E SUE PERTINENZE | €. 450,00 |
|------------------------------------|------------------|

COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO

| | |
|------------------------------------|------------------|
| ABITAZIONE E SUE PERTINENZE | €. 590,00 |
| FABBRICATO PRODUTTIVO | €. 250,00 |
| TERRENI AGRICOLI | €/MQ 1.20 |

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

| LOTTO 1 | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------|--|-------------|------------------|
| identificativo | Superficie commerciale | Coefficiente incidenza superficie | Superficie commerciale ragguagliata mq | Valore €/mq | Valore €. |
| Superfici principali | 59.20 | 1 | 59.20 | 450,00 | 26.640,00 |
| Superfici accessorie | Cantina 9,50 | 0,30 | 2.85 | 450,00 | 1.282,00 |
| | Balcone mq 6.50 | 0.50 | 3,25 | 450,00 | 1.462,00 |
| | Sgombero mq 14.20 | 0.50 | 7.10 | 450,00 | 3.195,00 |
| Totale lotto | | | | | 32.579,00 |

| LOTTO 2 | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------|--|-------------|------------------|
| identificativo | Superficie commerciale | Coefficiente incidenza superficie | Superficie commerciale ragguagliata mq | Valore €/mq | Valore €. |
| Superfici principali | 83.20 | 1 | 83,20 | 450,00 | 37.440,00 |
| Superfici accessorie | Cantina 11.40 | 0,30 | 3.42 | 450,00 | 1.539,00 |
| | Balconi mq 8.70 | 0.50 | 4,36 | 450,00 | 1.962,00 |
| | Sgombero mq 15.30 | 0.50 | 7.65 | 450,00 | 3.442,50 |
| Totale lotto | | | | | 44.383,50 |

| LOTTO 3 | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--|-------------|-------------------|
| identificativo | Superficie commerciale | Coefficiente incidenza superficie | Superficie commerciale ragguagliata mq | Valore €/mq | Valore €. |
| Superfici principali alloggio | 258.59 | 1 | 258.69 | 590,00 | 152.627,10 |
| Superfici accessorie | Balconi mq 10,12 | 0,50 | 5.06 | 590,00 | 2.985,40 |
| | Sgomeri mq 626,00 | 0.25 | 156.50 | 590,00 | 92.335,00 |
| Totale parziale | | | | | 247.947,50 |

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 190/2017

| | | | | | |
|---------------------------------------|----------|---|----------|--------|-------------------|
| Superfici principali capannoni | 1.000,00 | 1 | 1.000,00 | 250,00 | 250.000,00 |
| Totale parziale | | | | | 250.000,00 |
| Terreni Mapp. 1255 e 99 | Mq 4.935 | 1 | 4.935 | 1,20 | 5.922,00 |
| Totale parziale | | | | | 5.922,00 |
| Totale complessivo | | | | | 503.869,50 |

Dal valore del lotto 3 debbono essere decurtati gli oneri per la regolarizzazione degli abusi edilizi e delle demolizioni evidenziati in risposta al quesito numero otto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni da effettuare per la sanatoria degli abusi descritti in risposta al quesito numero otto.

| | |
|---|---------------------|
| LOTTO 3 | |
| Sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/2001 | €. 9.680,00 |
| Sanatoria ai sensi art. 6 c. 2 e 3 DPR 380/2001 | €. 1.000,00 |
| Demolizioni | €. 6.000,00 |
| Esecuzione pratica edilizia | €. 4.000,00 |
| Totale | €. 20.680,00 |

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Totale complessivo | 503.869,50 |
| Totale decurtazioni | 20.680,00 |
| Totale valore lotto 3 | 483.189,50 |

| LOTTO 4 | | | | | |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|--|-------------|-----------------|
| identificativo | Superficie commerciale | Coefficiente incidenza superficie | Superficie commerciale ragguagliata mq | Valore €/mq | Valore €. |
| mappali 103-105-107 fg.8 | 4.140,00 | 1 | 4.140,00 | 1,20 | 4.968,00 |
| totale lotto | | | | | 4.968,00 |

RIEPILOGO

| LOTTI | VALORE €. | VALORE ARROTONDATO €. |
|------------|--------------|--------------------------|
| LOTTO N. 1 | 32.579,00 | 32.580,00 |
| LOTTO N. 2 | 44.383,00 | 44.390,00 |
| LOTTO N. 3 | 483.189,50 | 483.200,00 |
| LOTTO N. 4 | 4.968,00 | 5.000,00 |

Quesito 16

Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Lotto 1 e 2 trattandosi di immobili di proprietà privata la vendita è soggetta alle imposte ordinarie.

Lotto 2 e 3 trattandosi di immobile di proprietà di una ditta, la vendita sarà assoggettata ad I.V.A. s e con do le norme vigenti al momento della vendita.

Quesito 17

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f,e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della L.R. del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe

una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo altrimenti non utilizzabili;*
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431);*

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

I fabbricati non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica e non ricadono nei casi di esclusione e citati dal quesito ad esclusione del **LOTTO 4**. Pertanto il sottoscritto, non essendo iscritto all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte, ha provveduto ad incaricare il Geom. Jacopo Castelli, regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, alla redazione dei Certificati per il Lotto 1 (abitazione), Lotto 2 (abitazione), Lotto 3 (abitazione) Lotto 3 (laboratorio artigianale) che vengono prodotti in allegato alla perizia. (Allegati 15/1, 15/2, 15/3 e 15/4)

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile, il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice.

Il sottoscritto CTU, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale di Accettazione Incarico del 07.05.2018, ha inviato copia della relazione di stima ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori nei termini previsti a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Con premurosa osservanza.

Montemagno 20.08.2018


II C.T.U.
Gotta Geom. Claudio

allegati:

Allegato 1 Comunicazione inizio delle operazioni peritali - verbale

Allegato 2.1 Estratto di mappa Comune di Cunico

Allegato 2.2 Estratto di mappa Comune di Montiglio Monferrato

Allegato 3 C.D.U.

Allegato 4 Atti di provenienza ultraventennali.

Allegato 5.1 Elaborato grafico lotto 1

Allegato 5.2 Elaborato grafico lotto 2

Allegato 5.3 Elaborato grafico lotto 3

Allegato 5.4 Elaborato grafico lotto 4

Allegato 6.1 Documentazione fotografica lotto 1

Allegato 6.2 Documentazione fotografica lotto 2

Allegato 6.3 Documentazione fotografica lotto 3

Allegato 6.4 Documentazione fotografica lotto 4

Allegato 7.1 Visure catastali Comune di Cunico Lotto 1 - 2

Allegato 7.2 Visure catastali Comune di Montiglio Monferrato Lotto 3 - 4

Allegato 8 Estratto atto di matrimonio

Allegato 9 Variazione catastale Comune di Montiglio Monferrato Lotto 3

Allegato 10.1 PRGC comune di Cunico

Allegato 10.2 PRGC comune di Montiglio Monferrato

Allegato 11.1 Autorizzazioni e concessioni edilizie comune di Cunico

Allegato 11.2 Autorizzazioni e concessioni edilizie comune di Montiglio Monferrato

Allegato 12 Visura camera di Commercio

Allegato 13 Planimetria abusi comune di Montiglio Monferrato Lotto 3

Allegato 14 Dichiarazione Agenzia delle Entrate di Asti e Questura di Asti

Allegato 15.1 Attestazione di Prestazione Energetica comune di Cunico Lotto 1

Allegato 15.2 Attestazione di Prestazione Energetica comune di Cunico Lotto 2

Allegato 15.3 Attestazione di Prestazione Energetica comune di Montiglio Monferrato Lotto 3

Allegato 15.4 Attestazione di Prestazione Energetica comune di Montiglio Monferrato Lotto 3 (laboratorio artigianale)

Allegato 16 Attestazioni Invio perizia