

TRIBUNALE DI ASTI
Esec. Imm. 221/2017 R. G.



promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

G. E.: dott. Pasquale Perfetti

C.T.U.: arch. Angelo Tollemeto

RELAZIONE DEL C. T. U.

Premessa

Lo scrivente arch. Angelo Tollemeto con studio in Asti in viale Partigiani n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla pos. n. 37 e nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Asti dott. Pasquale Perfetti consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, regolarmente notificatagli in data 05-02-2018 ([alleg. A/1](#)), prestava giuramento di rito in data 17-04-2018 ed apprendeva il quesito peritale, di cui a Verbale di Accettazione Incarico ([alleg. A/2](#)), inerente gli immobili ubicati in Cerreto d'Asti (AT) in via ****omissis****, descritto in Catasto Fabbricati al ****omissis**** e in zona agricola descritto in Catasto Terreni al ****omissis**** nonché immobile ubicato in Cocconato (AT) in ****omissis**** descritto in Catasto Fabbricati al ****omissis**** tutti di comproprietà del Sig. ****omissis****

Il sottoscritto c.t.u. acquisiva immediatamente per via telematica gli atti del fascicolo del pignoramento in oggetto ed avviava le operazioni peritali.

Esaminata in via generale la questione, il sottoscritto acquisiva i seguenti atti relativi all'oggetto di pignoramento:



➤ dalla documentazione in atti:

1) atto di pignoramento immobiliare in data 11-05-2017 immobili in Cerreto d'Asti (AT) nella misura di 2/3 descritti in Catasto Fabbricati al ****omissis**** e in Catasto Terreni al ****omissis**** nonché immobile in Cocconato (AT) nella misura di 1/3 descritto in Catasto Fabbricati al ****omissis****

2) certificazione notaio G. Messina Vitrano di Corleone sostitutiva di certificato ipocatastale del ventennio antecedente il pignoramento indicante:

- iscrizione nn ****omissis**** e di trascrizione nn ****omissis**** di pignoramento immobili in Cerreto d'Asti (AT) nella misura di 2/3 descritti in Catasto Fabbricati al ****omissis**** e in Catasto Terreni al ****omissis**** nonché di immobile in Cocconato (AT) nella misura di 1/3 descritto in Catasto Fabbricati al ****omissis****

- provenienza immobili pignorati;

- ispezioni catastali;

3) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cerreto d'Asti in data 21-09-2017 e relativo al terreno agricolo ****omissis****

➤ dall'Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le di Asti - Territorio – Servizi Catastali:

4) estratto di mappa Catasto Terreni Cerreto d'Asti ****omissis****

5) estratto di mappa Catasto Terreni Cerreto d'Asti ****omissis****

6) planimetria Catasto Fabbricati Cerreto d'Asti ****omissis****

7) visura attuale Catasto Terreni Cerreto d'Asti ****omissis****

8) visura storica Catasto Fabbricati Cerreto d'Asti ****omissis****

9) visura storica Catasto Terreni Cerreto d'Asti ****omissis****

10) elenco immobili Catasto Fabbricati Cerreto d'Asti ****omissis****

11) estratto di mappa Catasto Terreni Cocconato ****omissis****

12) planimetria Catasto Fabbricati Cocconato ***omissis***

13) visura attuale Catasto Terreni Cocconato ***omissis***

14) visura storica Catasto Fabbricati Cocconato ***omissis***

15) visura attuale Catasto Terreni Cerreto d'Asti ***omissis***

16) visura attuale Catasto Fabbricati Cerreto d'Asti ***omissis***

➤ dall'Agenzia delle Entrate Off. Prov.le di Asti - Territorio – Servizi Pubblicità

Immobiliare:

17) ispezione ipotecaria a nome ***omissis***

18) ispezione ipotecaria nota di trascrizione dichiarazione di successione da ***omissis***

➤ dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Locale di Asti la richiesta del sottoscritto non ha avuto riscontro;

➤ dal notaio MUSSO Luigi di Torino:

19) copia del contratto di compravendita rogito ***omissis***

20) copia del contratto di compravendita rogito ***omissis***

➤ dall'Archivio Notarile di Torino:

21) copia del contratto di compravendita rogito notaio ***omissis***

➤ dal Comune di Buttigliera d'Asti - Ufficio Stato Civile su richiesta del sottoscritto

22) estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio da cui risulta annotato il regime di separazione dei beni tra i coniugi ***omissis***

23) certificato di morte Sig.a ***omissis***

➤ dal Comune di Cerreto d'Asti - Settore Urbanistica servizio telematico:

24) estratto cartografia in scala 1:2.000 del vigente P.R.G.C. del Comune di Cerreto d'Asti

25) estratti artt. 7-12-17 delle Norme di Attuazione P.R.G.C. del Comune di Cerreto d'Asti vigenti per le aree comprendenti il fabbricato e il terreno agricolo oggetti del pignoramento di che trattasi;

➤ dal Comune di Cerreto d'Asti - Settore Urbanistica su richiesta del sottoscritto veniva condotta ricerca d'archivio ed estratta copia dei seguenti atti:

26) concessione edilizia n. ****omissis****

27) elaborato grafico progettuale allegato alla C.E. n. ****omissis****

➤ dal Comune di Cocconato - Settore Urbanistica:

28) estratto cartografia del vigente P.R.G.C. del Comune di Cocconato

29) estratti art. 8 e relativa Tabella delle Norme di Attuazione P.R.G.C. del Comune di Cocconato vigenti per l'area comprendente il fabbricato oggetto del pignoramento di che trattasi

➤ dal Comune di Cocconato - Settore Urbanistica su richiesta del sottoscritto veniva condotta ricerca d'archivio ed estratta copia dei seguenti atti:

30) concessione edilizia in sanatoria n. 167 ****omissis****

31) elaborato grafico allegato a condono edilizio

32) autorizzazione di abitabilità/agibilità n. ****omissis****

Con lettere raccomandate postali a/r datate 17-04-2018 indirizzate ai Sigg. ****omissis****, e per conoscenza alla creditrice ****omissis**** ritirate dai destinatari, il sottoscritto c.t.u. notificava che le operazioni di accertamento dello stato di fatto degli immobili pignorati in Cocconato e in Cerreto d'Asti sarebbero state intraprese alle ore 9,00 rispettivamente del giorno 26-05-2018 e del giorno 28-05-2018 presso i fabbricati medesimi.

Alle ore 9,00 del giorno 26-05-2018 s'incontravano presso l'immobile sito in Cocconato in ****omissis**** il Sig. ****omissis****, che lasciava il convegno alle ore 9,30 circa, la

Sig.a ***omissis*** e il sottoscritto accompagnato dall'arch. ***omissis***. Ricevuto accesso a tale immobile oggetto di pignoramento, i suddetti avviavano la vista di accertamento del medesimo. Quindi i convenuti visitavano il fabbricato e concludevano le operazioni di accertamento alle ore 10,50.

Alle ore 9,00 del giorno 28-05-2018 s'incontravano presso l'immobile sito in Cerreto d'Asti in via ***omissis*** il Sig. ***omissis*** e il sottoscritto accompagnato dall'arch. ***omissis***. Ricevuto accesso dal Sig. ***omissis*** a tale immobile oggetto di pignoramento, i suddetti avviavano la vista di accertamento del medesimo. Quindi i convenuti visitavano il fabbricato e concludevano le relative operazioni di accertamento alle ore 10,15. Non è stato possibile prendere visione del terreno agricolo di cui al ***omissis***, entrostante ad altri appezzamenti, per impraticabilità dei luoghi in oggetto e circostanti; comunque il sottoscritto ha potuto far riferimento alla mappa catastale e all'immagine aerea di Google Maps.

Durante tutti i suddetti sopralluoghi il sottoscritto esperiva i relativi accertamenti tecnici annotando le constatazioni, di cui alla descrizione riportata nel successivo **paragr. E** ed eseguiva significative misurazioni dei luoghi, documentando i medesimi, sia esterni sia interni, con n° 52 fotografie a colori e un'immagine estratta da Google Maps, di cui agli **Allegati**

Gli immobili in Cerreto d'Asti individuati in Catasto Fabbricati al ***omissis*** e in Catasto Terreni al ***omissis*** nell'atto di pignoramento sono indicati in proprietà al Sig. ***omissis*** nella misura di 2/3 in contrasto con la misura di 20/24 indicata invece sia dalle visure catastali degli immobili medesimi sia dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale laddove in quest'ultima la proprietà è specificata essere costituita dalla somma di 2/3 per rogito e di 1/6 per successione (ossia $2/3 + 1/6 = 5/6$ che equivalgono alla quota 20/24 indicata dalla

visura catastale). Pertanto, il sottoscritto in data 02-05-2018 ha richiesto al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni la rettifica delle suddette quote di comproprietà ipotizzando essere incorsi in errata trascrizione della voltura di successione. A tali istanze non è stato dato seguito in quanto, come accertato dal sottoscritto in data 14-05-2018, la trascrizione è risultata conforme alla richiesta di voltura di successione. Quindi, in data 15-05-2018 il sottoscritto ha esperito ispezioni presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Pubblicità Immobiliare di Asti ed accertato che a seguito della successione della Sig.a ****omissis**** era stata assegnata in capo al Sig. ****omissis**** la quota di 1/3 della metà degli immobili caduti in successione, pari alla quota di 1/6 dell'intero. Pertanto, essendo il Sig. ****omissis**** già proprietario della quota di 1/2 in forza di rogito notaio ****omissis****, in data 16-05-2018 il sottoscritto ha richiesto al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati le rettifiche della quota di proprietà in capo al Sig. ****omissis**** da 20/24 a 8/12 (ossia $1/2 + 1/6 = 2/3 = 8/12$), che sono state recepite come risulta da visure attuali.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, su incarico del sottoscritto il geom. ****omissis**** redigeva e trasmetteva n. 2 Attestati di Prestazione Energetica, con relativa ricevuta di codice APE, relativi agli immobili pignorati in Cerreto d'Asti (AT) ****omissis**** e in Cocconato (AT) in ****omissis**** che gli venivano trasmessi.

Infine, sulla scorta degli accertamenti svolti, dello stato di fatto dei luoghi visitati, dei rilievi effettuati e della loro restituzione grafica, dei rilievi fotografici, dell'esame dei documenti acquisiti e visionati nonché delle indicazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto, terminate le operazioni peritali relative ai quesiti formulati, può mettersi nella condizione di riferire quanto segue:

A. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da documenti agli atti risulta essere stata esperita dal notaio ****omissis****, come da relativa certificazione in data 20-07-2017, visura in data 04-07-2017 presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.le di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dalla quale si evince che nel ventennio anteriore all'iscrizione del pignoramento gli immobili pignorati hanno formato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni, così distinte:

- **Lotto A:** fabbricato sito in Cerreto d'Asti (AT) ****omissis****, descritto in Catasto Fabbricati al ****omissis**** nel periodo dal 04-07-1997 al 04-07-2017 a nome di ****omissis**** lo stato delle iscrizioni è **POSITIVO** per ipoteca giudiziale sul diritto di proprietà nella misura di 2/3 derivante da decreto ingiuntivo del 15-01-2015 emesso dal Tribunale di Asti Rep. ****omissis**** iscritta in Asti in data 04-02-2016 al Reg. Gen. n. ****omissis**** e al Reg. Part. n. ****omissis**** per la somma di capitale 95.269,63 € oltre interessi e spese accessorie, ipoteca 110.000,00 €, relativa anche ai Lotti B e C, a favore della ****omissis**** e lo stato delle trascrizioni è **POSITIVO** per verbale di pignoramento immobili relativo anche ai Lotti B e C notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti in data 15-06-2017 Rep ****omissis**** sul diritto di proprietà nella misura di 2/3 a favore della ****omissis****
- **Lotto B:** terreno agricolo sito in Cerreto d'Asti (AT) descritto in Catasto Terreni al F° 3 n. 256 nel periodo dal 04-07-1997 al 04-07-2017 a nome di ****omissis**** lo stato delle iscrizioni è **POSITIVO** per ipoteca giudiziale sul diritto di proprietà nella misura di 2/3 derivante da decreto ingiuntivo del 15-01-2015 emesso dal Tribunale di Asti Rep. ****omissis**** iscritta in Asti in data 04-02-2016 al Reg. Gen. n. ****omissis**** e al Reg. Part. n. ****omissis**** per la

somma di capitale 95.269,63 € oltre interessi e spese accessorie, ipoteca 110.000,00 €, relativa anche ai Lotti A e C, a favore della ****omissis**** e lo stato delle trascrizioni è POSITIVO per verbale di pignoramento immobili relativo anche ai Lotti A e C notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti in data 15-06-2017 Rep ****omissis**** sul diritto di proprietà nella misura di 2/3 a favore della ****omissis****;

➤ **Lotto C:** fabbricato sito in Cocconato (AT) ****omissis**** descritto in Catasto Fabbricati al ****omissis**** nel periodo dal 04-07-1997 al 04-07-2017 a nome di ****omissis**** lo stato delle iscrizioni è POSITIVO per ipoteca giudiziale sul diritto di proprietà nella misura di 1/3 derivante da decreto ingiuntivo del 15-01-2015 emesso dal Tribunale di Asti Rep. ****omissis**** iscritta in Asti in data 04-02-2016 al Reg. Gen. n. ****omissis**** e al Reg. Part. n. ****omissis**** per la somma di capitale 95.269,63 € oltre interessi e spese accessorie, ipoteca 110.000,00 €, relativa anche ai Lotti A e B, a favore della ****omissis**** e lo stato delle trascrizioni è POSITIVO per verbale di pignoramento immobili relativo anche ai Lotti A e B notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti in data 15-06-2017 Rep ****omissis**** sul diritto di proprietà nella misura di 1/3 a favore della ****omissis****

B. DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente:

➤ **Lotto A - fabbricato in Cerreto d'Asti (AT)**

Comune di Cerreto d'Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

****omissis****, piano S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 7 vani, Sup. 154 mq, Rendita € 224,14;

intestato in proprietà nella misura di:

- 8/12 a ****omissis****,
- 1/12 a ****omissis****,
- 1/12 a ****omissis****,
- 1/12 a ****omissis****,
- 1/12 a ****omissis****.



➤ **Lotto B – terreno agricolo in Cerreto d’Asti (AT)**

Comune di Cerreto d’Asti – Provincia di Asti – CATASTO TERRENI

****omissis****, Qualità Seminativo, Classe 22, Superficie are 00 centiare 57,

Reddito Dominicale 0,32 €, Reddito Agrario 0,22 €;

intestato in proprietà nella misura di:

- 8/12 ****omissis****,
- 1/12 a ****omissis****,
- 1/12 a ****omissis****,
- 1/12 a ****omissis****,
- 1/12 a ****omissis****,

➤ **Lotto C - fabbricato in Cocconato (AT)**

Comune di Cocconato – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

****omissis****, piano S1-T-1-2, Zona U, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5, Sup. Cat. 113

mq, Rendita € 144,61.

intestato in proprietà nella misura di:

- 1/3 a ****omissis****,
- 1/3 a ****omissis****,
- 1/3 a ****omissis****.

Il sottoscritto, in ossequio alle disposizioni ricevute, ha apportato le sotto indicate modifiche in Catasto Terreni e in Catasto Fabbricati, tali che le indicazioni sopra



descritte sono attuali, esatte ed amministrativamente definite.

Infatti, come indicato in premessa, presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni di Cerreto d'Asti risultava in capo al Sig. ****omissis**** la proprietà nella quota parte di 20/24 degli immobili descritti al ****omissis**** e ****omissis**** e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale indicata in quota parte di 2/3 dall'atto di pignoramento. A seguito di decesso della comproprietaria Sig.a ****omissis**** al Sig. ****omissis**** veniva assegnata la quota di 1/3 della metà degli immobili caduti in successione, pari alla quota di 1/6 dell'intero. Pertanto, essendo il Sig. ****omissis**** già proprietario della quota di 1/2 in forza di rogito notaio ****omissis****, in data 16-05-2018 il sottoscritto ha richiesto al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati le rettifiche della quota di proprietà in capo al Sig. ****omissis**** da 20/24 a 8/12 (ossia $1/2 + 1/6 = 2/3 = 8/12$), che sono state recepite come risulta da visure attuali

Inoltre, il sottoscritto ha aggiornato allo stato di fatto in Catasto Fabbricati di Cerreto d'Asti planimetria, consistenza e rendita di fabbricato di cui al ****omissis**** e in Catasto Fabbricati di Cocconato planimetria, consistenza e rendita del fabbricato di cui al ****omissis**** che sono state recepite come risulta da relative ricevute.

Le intervenute modifiche catastali sono precisate nel **paragrafo G** che segue.

Si allegano visure, certificazioni, estratti di mappa e planimetrie catastali preesistenti ed attuali, di cui in premessa, sotto la lettera **Allegato B**.

C. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Al Sig. ****omissis**** gli immobili pignorati sono così pervenuti in quota di proprietà:

- **Lotto A – nella misura di 2/3 della proprietà di fabbricato** sito in ****omissis**** descritto in Catasto Fabbricati di Cerreto d'Asti (AT) al ****omissis****, in ragione di 1/2 unitamente ad ****omissis****, per la restante quota di 1/2 per acquisto

fattone con atto del 26/11/1996, notaio ***omissis*** da potere di ***omissis***, e di ***omissis***, ai quali era pervenuto con rogito notaio ***omissis***, quanto alla quota di 1/6, unitamente per successione, a ***omissis*** deceduta in data 24/02/2014, giusta dichiarazione di successione registrata ad Asti il 24/03/2015, rep. ***omissis***, trascritta il 20/07/2015 ai nn. ***omissis***

- **Lotto B – nella misura di 2/3 della proprietà di terreno agricolo sito in Cerreto d'Asti (AT)** descritto in Catasto Terreni al ***omissis***, in ragione di 1/2 unitamente ad ***omissis***, la restante quota di 1/2 per acquisto fattone con atto del 26/11/1996, notaio ***omissis*** da potere di ***omissis***, e di ***omissis***, quanto alla quota di 1/6, unitamente per successione, a ***omissis*** deceduta in data 24/02/2014, giusta dichiarazione di successione registrata ad Asti il 24/03/2015, rep. ***omissis***, trascritta il 20/07/2015 ai nn. ***omissis***.
- **Lotto C - nella misura di 1/3 della proprietà di fabbricato sito in Cocconato (AT)** ***omissis*** descritto in Catasto Fabbricati al ***omissis***, in ragione di 2/18, unitamente alle sorelle ***omissis*** e alla madre ***omissis***. Per la quota di 1/6, per successione, rispettivamente, al genitore e coniuge ***omissis***, deceduto in data 17/07/1989, registrata ad Asti il 02/04/1992 n. ***omissis***, trascritta il 05/06/1992 ai nn. ***omissis***. Quanto alla restante quota di 2/9, unitamente alle sorelle ***omissis***, per successione alla madre ***omissis***, deceduta in data 30/11/2013, registrata ad Asti il 18/11/2014 al n. ***omissis***, trascritta il 25/03/2015 ai nn. ***omissis*** A ***omissis*** e ***omissis*** l'immobile nella sua originaria consistenza era pervenuto per acquisto fattone con atto del 24/10/1978, Notaio ***omissis***, rep. ***omissis***, trascritto il 20/11/1978 ai nn. ***omissis*** da potere di ***omissis***

Agli atti non risulta che debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti

compiute nei suddetti passaggi di proprietà.

D. STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Come da certificato dell'anagrafe del Comune di Buttigliera d'Asti datato 21-05-2018 il Sig. ****omissis**** è risultato essere stato coniugato con la Sig.a ****omissis**** in regime di separazione dei beni sino al decesso di quest'ultima avvenuto in data 24/02/2014.

E. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

➤ **Lotto A – fabbricato in Cerreto d'Asti – ****omissis******

L'immobile pignorato è costituito da fabbricato con annesso terreno d'insidenza ubicato in via ****omissis**** nel centro urbano

Il lotto d'insidenza, censito in Catasto Terreni al ****omissis****, ha superficie di 107 mq e forma pressoché di T è in parte occupato da fabbricato lasciando piccola area cortilizia su fronte strada per circa 13 mq, è dotato di rete pubblica idrica, elettrica, gas e fognaria nonchè è ben servito da viabilità pubblica di zona.

Il fabbricato, articolato in unica abitazione di cui al Catasto Fabbricati al ****omissis****, si sviluppa adiacente ad altri fabbricati in prospienza su fronte strada e cortili, si compone di 2 piani fuori terra oltre a piano interrato; è corredato da portico su fronte cortile ed è ha facciate intonacate e tinteggiate. Il tetto è in legno con manto di copertura in coppi e faldaleria, grondaia e pluviali in lamiera zincata; al piano primo è presente su fronte cortile un balcone cementizio munito di ringhiera in ferro smaltato a semplici bacchette verticali. Cancelli pedonale e carrabile in ferro smaltato a semplici bacchette verticali, separano il cortile dalla strada.

Infissi esterni sono in metallo e legno con vetro, questi ultimi dotati di persiane

fatta eccezione di finestra e porta balcone su cortile che sono dotate di scuri; tutte le finestre al piano terra sono dotate di inferriate smaltate; riquadro in vetro-cemento è presente sui fronti strada e cortile; i davanzali esterni sono in marmo. Le facciate sono in ordinario stato di conservazione, fatta eccezione di quelle sotto portico che versano in scadente stato di conservazione.

Il fabbricato, a cui si accede al piano terra sotto portico da ampia porta in legno con pannellature in vetro e sopra luce, ha struttura verticale in muratura di mattoni e orizzontamenti in parte a volta e in parte piani: il portico e il locale di sgombero al piano primo sono a nudo tetto. Il fabbricato è risultato privo dell'impianto di riscaldamento, interamente occupato da mobili e masserizie e confinare in adiacenza con:

- ****omissis****
- particelle ****omissis****.

Il fabbricato è classificato di Classe Energetica G come da attestato di prestazione energetica rilasciata dal geom. ****omissis**** e non appartiene a nessuna delle categorie contemplate di cui all'art. 3 comma 3 lettere *a, b, c* D. L.gvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere *d, e, f* e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e altresì non appartiene a una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

Il fabbricato, che si presenta sostanzialmente in scadente stato di conservazione, è allacciato alle reti idrica, elettrica, fognaria e gas metano ed è così composto

Piano Interrato:

- cantina ha superficie di calpestio di 9,21 mq, altezza utile di 1,60/2,20 m. ed

è accessibile da scala parzialmente pavimentata con piastrelle cm 20x20 che comunica direttamente con disimpegno del piano terra; ha pavimento in cemento e pareti in terra di tufo; è presente impianto elettrico a vista con punto luce a soffitto;

Piano Terra:

- *portico* ha superficie di calpestio di 22,95 mq, altezza utile di 4,56/5,95 m. ed è direttamente accessibile da cortile comune particella ****omissis****; ha pavimentazione in parte in piastrelle di ceramica cm 30x30 e in parte in battuto cementizio, pareti laterali intonacate e frontale in parte al rustico; il tetto è a nuda vista; sulla parete frontale è presente porta di accesso al fabbricato, sono presenti canna fumaria al rustico e impianto elettrico a vista con punto luce a parete;
- *ingresso-soggiorno* (foto a14, a15 alleg. H): ha superficie di calpestio di 24,81 mq, altezza utile di m. 2,29 nella zona ingresso e di m.2,62 nella zona soggiorno, è direttamente accessibile da portico e comunica con disimpegno 1; delimitano l'ingresso dal soggiorno due scalini in piastrelle di ceramica cm 30x30; il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 30x30 privo di battiscopa; soffitto e parete su confine di fondo sono rivestite in perlinato; le restanti pareti sono intonacate al rustico; ha finestre in ferro con vetro stampato; sono presenti un boiler e un quadro elettrici nonché impianto elettrico a vista con punti luce a soffitto;
- *disimpegno 1* ha superficie di calpestio di 2,67 mq, altezza utile di 2,31 m., soffitto piano intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate; un muretto alto cm 113 con soprastante copertina in marmo separa il disimpegno dalla cucina; pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm

30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 6; è presente scala a chiocciola metallica per il piano primo;

- *cucinino*: ha superficie di calpestio di 3,46 mq, altezza utile di 2,31 m., soffitto piano intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate, fatta eccezione laddove è presente rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x25 per un'altezza di cm 175; il pavimento è in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 6 laddove assente il rivestimento murale; su divisorio dal soggiorno è presente finestra in legno con vetri normali e davanzale in marmo; è presente lavello con rubinetteria, allacciamento a rete gas metano, impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto;

- *pranzo* ha superficie di calpestio di 12,55 mq, altezza utile di 2,34 m., soffitto a volte incrociate intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 privo di battiscopa; è presente finestra in legno con vetri stampati, persiane in legno e davanzale in marmo; è presente impianto elettrico parzialmente sottotraccia con punti luce a parete e frutti in bachelite e tipo Bticino serie Magic;

- *disimpegno 2*: ha superficie di calpestio di 1,06 mq, soffitto piano intonacato e tinteggiato, pareti rivestite da perlinato di legno, pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30; le porte interne per sono in legno con pannellatura di vetro e legno; è presente vano finestra in vetro-cemento, impianto elettrico volante;

- *bagno 1* ha superficie di calpestio di 8,86 mq ed altezza utile di 2,05/2,50 m.; il soffitto è a volta intonacato e tinteggiato; le pareti sono rivestite da perlinato di legno; il pavimento è piano e in piastrelle di ceramica monocottura cm

30x30; il locale è dotato di vano con vetro-cemento lato strada e di finestra in legno con vetri e scuri in legno lato cortile; i davanzali sono in marmo; il locale è dotato di lavabo, vaso a sedile con cassetta esterna a zaino, bidet e vasca e doccia in grés porcellanato di colore bianco; lavabo, bidet e vasca sono dotati di miscelatore per acqua calda e fredda; i sanitari sono collegati a rete idrica sottotraccia nonchè dotati di scarichi sottotraccia allacciati alla fognatura del fabbricato; sono presenti impianto elettrico con rete parzialmente sottotraccia, completo di punto luce a parete e frutti;

Piano Primo:

- *disimpegno 3* ha superficie di calpestio di 2,52 mq, altezza utile di 2,48 m., soffitto piano intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate; pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 6; è presente scala a chiocciola metallica per il piano terra; porte interne sono in legno tamburato;
- *bagno 2* ha superficie di calpestio di 4,65 mq ed altezza utile di 2,48 m.; il soffitto è piano intonacato e tinteggiato; le pareti sono in muratura intonacata e recano rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x25 per l'altezza di m. 2,25; il pavimento è piano e in piastrelle di ceramica cm 20x25; il locale è dotato di finestra in legno con vetro-camera e persiane in legno; ha davanzale interno in pietra ed esterno in marmo; il locale è dotato di lavabo, vaso a sedile con cassetta esterna a zaino, bidet e vasca in grés porcellanato di colore rosa fatta eccezione del vaso a sedile e del lavabo che sono di colore bianco; lavabo, bidet e vasca sono dotati di miscelatore per acqua calda e fredda; i sanitari sono collegati a rete idrica sottotraccia nonchè dotati di scarichi sottotraccia allacciati alla fognatura del fabbricato; è

presente impianto elettrico con rete sottotraccia, completo di frutti e punti luce a parete e soffitto;

- *sgombero* ha superficie di calpestio di 5,39 mq ed altezza utile di 2,15/2,40 m.; il soffitto è a nudo tetto ed ha pareti intonacate al rustico fatta eccezione di quella ad est che è in tavolato di legno; il pavimento è in parte cementizio e in parte in assito di legno; è presente porta-finestra occlusa da tavolato sottostante al portico munita di ringhiera metallica smaltata a semplici bacchette verticali;

- *disimpegno 4* ha superficie di calpestio di 3,26 mq, altezza utile di 2,68 m., soffitto piano rivestito da pannellatura di polistirolo, pareti intonacate e tinteggiate; pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 6; è presente vano finestra in vetro-cemento; porte interne sono in legno con pannellature di vetro; è presente impianto elettrico con rete sottotraccia, completo di frutti in bachelite e punti luce a parete;

- *camera 1* ha superficie di calpestio di 8,96 mq, altezza utile di m. 2,73; il pavimento è in piastrelle di graniglia cm 25x25 con battiscopa in marmo alto cm. 8; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è piano intonacato e tinteggiato; è presente finestra in legno con vetro-camera, persiane in legno, zanzariera, davanzale in marmo; è presente impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite;

- *camera 2* ha superficie di calpestio di 15,04 mq, altezza utile di m. 2,68; il pavimento è in piastrelle di graniglia cm 25x25 con battiscopa in marmo alto cm. 8 presente in porzione del locale; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è piano intonacato e tinteggiato; sono presenti finestra

in legno con persiane in legno lato strada e porta-balcone in legno con scuri lato cortile entrambe con vetro-camera; il davanzale è in marmo; è presente impianto elettrico parzialmente sotto-traccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite;

- balcone ha superficie di calpestio 1,92 mq, ringhiera metallica smaltata a semplici bacchette verticali, pavimento in tessere di ceramica in parte assente.

➤ **Lotto B – terreno agricolo in Cerreto d'Asti**

L'appezzamento di terreno agricolo descritto in Catasto Terreni al ****omissis****, con superficie catastale di are 00 e centiare 57, è ubicato in Zona Agricola, non è accessibile da via pubblica ma solo attraverso terze proprietà; attualmente il terreno non risulta accessibile per impraticabilità dei luoghi sia propri sia confinanti; comunque il sottoscritto ha potuto far riferimento alla mappa catastale e all'immagine aerea di Google Maps

L'appezzamento di terreno pignorato confina con le particelle del Catasto Terreni F° 3 nn, ****omissis****.

➤ **Lotto C – fabbricato in Cocconato - **omissis****

L'immobile pignorato è costituito da fabbricato con annesso terreno d'insidenza ubicato in ****omissis****, nel centro storico urbano.

Il lotto d'insidenza, censito in Catasto Terreni al ****omissis****, ha superficie di 35 mq e forma pressoché di L, essendo rettangolare priva di porzione d'angolo su fronte vicolo, è dotato di rete pubblica idrica, elettrica, gas metano, telefonica e fognaria nonchè è ben servito da viabilità pubblica di zona, botteghe e negozi.

Il fabbricato, articolato in unica abitazione di cui al Catasto Fabbricati al

****omissis****, si sviluppa incastrato sui lati e su retro tra altre proprietà per 1 piano seminterrato e 2 piani fuori terra oltre a piano interrato, è corredato da portichetto su fronte strada ed è ha l'unica facciata a sud intonacata e tinteggiata Il tetto è in legno con manto di copertura in coppi e faldaleria, grondaia e pluviale in lamiera verniciata; cornice in mattoni sottolinea l'appoggio del tetto sul fronte in avancorpo del fabbricato; al piano primo sono presenti un balcone in lastra di pietra di Luserna su modiglioni e un balcone in lastra cementizia con un lato incastrato in parete laterale e l'altro poggiante su modiglione; i balconi hanno ringhiera in ferro smaltato a semplici bacchette verticali; cancello in ferro smaltato a semplici bacchette verticali, corredato da apertura elettrica e accompagnato da citofono e presa elettrica a parete, separa il portichetto di accesso ai piani superiori dalla strada.

Una finestra e due portoncini del piano seminterrato sono in metallo smaltato con pannellature di vetro stampato; il portoncino d'ingresso al piano rialzato è in legno massello tipo Larice con pannellature di vetro trasparente corredato da persiana in legno; i restanti infissi del piano rialzato e del piano primo sono in legno Douglas corredati da persiane in legno; il davanzale esterni del piano rialzato è cementizio, mentre quelli del piano primo sono in marmo. La facciata è in discreto stato di conservazione.

L'abitazione, a cui si accede al piano rialzato da portoncino in portichetto su fronte strada, previo utilizzo di scala esterna avente pedate in lastre di pietra di Luserna ed alzata intonacata e tinteggiata è risultata priva di mobili e masserizie e confina in adiacenza con:

- ****omissis****
- particella ****omissis****;

- area libera ***omissis***;

- cortile ***omissis***.

Il fabbricato, che presenta struttura portante verticale in muratura e orizzontale in voltini di mattoni su travi lignee è classificato di Classe Energetica F come da attestato di prestazione energetica rilasciata dal geom. ***omissis*** e non appartiene a nessuna delle categorie contemplate di cui all'art. 3 comma 3 lettere *a, b, c* D. L.gvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere *d, e, f* e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e altresì non appartiene a una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

Il fabbricato si presenta sostanzialmente in ordinario stato di conservazione, fatta eccezione del piano seminterrato la cui muratura è interessata da umidità e la cui metà dell'orizzontamento interposto tra il piano seminterrato e il piano rialzato è uniformemente puntellato in quanto collassato.

Il fabbricato è allacciato alle reti idrica, elettrica, telefonica, fognaria e gas metano ed è così composto:

Piano Interrato:

- cantina ha superficie di calpestio di 10,54 mq, altezza utile di 1,03/1,92 m. e comunica direttamente con il piano seminterrato attraverso botola in soffitto, chiusa da lastra metallica, corredata da scala metallica; pareti e soffitto a volta sono in nuda muratura di mattoni; la pavimentazione è in mattonelle di cotto; è presente impianto elettrico a vista con punto luce a soffitto; il locale è attraversato a soffitto da rete d'impianto idrico;

- *Piano Seminterrato:*

- *sgombero 1* ha superficie di calpestio di 15,32 mq, altezza utile di 2,49/2,52 m.; ha porzione di parete lato vicolo intonacata rivestita di piastrelle di ceramica, cm 20x20 per un'altezza di cm 160, e le restanti pareti rivestite per tutt'altezza da perlinato di Pino; il pavimento è in piastrelle di clinker 30x15; la porta di accesso, metallica smaltata e con pannellature in vetro stampato, all'interno è preceduta da tre scalini a salire; comunica mediante porta in legno tamburato a pannello cieco con locale di sgombero 2; è fornita di finestrella metallica senza davanzale e da lavello con rubinetteria per sola acqua fredda dotato di scarico a vista; è presente impianto elettrico sotto traccia con punto luce a soffitto e frutti BTicino serie Magic; non è presente impianto termico;

- *sgombero 2* ha superficie di calpestio di 11,13 mq, altezza utile di 2,50 m.; ha pareti intonacate e pavimento in piastrelle di clinker cm 25x12,5 privo di battiscopa; comunica direttamente con locale wc ed è privo di aerazione diretta; a pavimento è ubicata botola, protetta da lastra metallica, di accesso alla sottostante cantina; è presente impianto elettrico a vista con punto luce a soffitto, presa elettrica e presa idrica per caldaia murale d'impianto termico;

- *locale wc*: ha superficie di calpestio di 3,68 mq, altezza utile di m. 1,80/2,13; comunica direttamente con locale di sgombero 2 attraverso ampio passaggio; ha pareti in muratura fortemente irregolare ed intonacata così come il soffitto; il pavimento è in piastrelle di clinker cm 25x12,5 privo di battiscopa; sono presenti porta esterna metallica smaltata con pannellature di vetro stampato e vaso a sedile con cassetta esterna;

Piano Rialzato:

- *ingresso/soggiorno* è preceduto da portichetto avente pianerottolo dalla

superficie di calpestio di 2,97 mq pavimentato con piastrelle decorate di ceramica 20x20; il locale ha superficie di calpestio di 15,04 mq, altezza utile di m. 2,68/2,85; ha portoncino d'ingresso in legno massello tipo Larice con pannellature di vetro trasparente corredato da persiana in legno; comunica direttamente con cucina attraverso porta in legno con pannellatura in vetro stampato; il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 20x20 contornate da listelli sagomati con battiscopa in ceramica alto cm. 8; ha pareti in muratura intonacata e tinteggiata; in corrispondenza della parete nord è ubicato un camino in muratura; il soffitto è a voltini su travi lignee; sono presenti impianto termico sottotraccia con termosifone in ghisa tipo Thema nonché impianto elettrico sottotraccia con punti luce a soffitto, termostato, grillo, frutti BTicino citofono, salva-vita, e contatore elettrico;

- *cucina* ha superficie di calpestio di 15,21 mq, altezza utile di m. 2,54/2,78; il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 20x20 posate ortogonalmente con battiscopa in ceramica alto cm. 8 laddove non presente rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 20x20 per un'altezza di 160 cm corrente lungo la parete di separazione dal soggiorno e quasi l'intera parete a nord; la parete est è tappezzata, mentre le restanti pareti prive di rivestimento murale e il soffitto sono intonacate e tinteggiate; la parete cucina è dotata di presa gas metano e acqua nonché di scarico; nell'angolo nord-est è collocata scala in struttura metallica e pedate in legno di accesso al piano primo, protetta da due correnti in legno; la zona compresa tra la scala e la finestra, in un senso, e la parete est e la porta d'intercomunicazione con il soggiorno, nell'altro senso, è segnata da rottura e distacco del pavimento per avvenuto collasso dell'orizzontamento di calpestio; sono presenti finestra il legno Douglas con

vetro-camera corredata da persiana e davanzale interno in granito, impianto termico sottotraccia con termosifone in ghisa tipo Thema e impianto elettrico in parte sottotraccia con punto luce a soffitto, frutti in bachelite e cavo volante antenna tv;

Piano Primo:

- *vano scala* ha pianerottolo dalla superficie di calpestio di 1,58 mq, altezza utile di m. 2,30/2,45; il pavimento è in piastrelle di ceramica decorata cm 15x15 con battiscopa in marmo alto cm. 8; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è a voltini intonacato e tinteggiato; porte di accesso a camera e a disimpegno sono in legno con vetro stampato; è presente impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite;

- *camera* ha superficie di calpestio di 11,26 mq, altezza utile di m. 2,30/2,45; il pavimento è in piastrelle di ceramica decorata cm 15x15 con battiscopa in marmo alto cm. 8; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è a voltini intonacato e tinteggiato; è presente porta-balcone in Douglas con vetro-camera e persiane di accesso a balcone avente pavimento cementizio dalla superficie di calpestio 1,95 mq; è presente impianto termico sottotraccia con termosifone in ghisa tipo Thema ed impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite e cavo volante tv;

- *disimpegno* ha superficie di calpestio di 15,18 mq, altezza utile di m. 2,32/2,47; il pavimento è in moquette con battiscopa in marmo alto cm. 8; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è a voltini intonacato e tinteggiato; è presente porta in legno con pannellatura in vetro

stampato d'intercomunicazione con il bagno; è presente impianto termico sottotraccia con termosifone in ghisa tipo Thema ed impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite e presa telefono; la parete di separazione dalla camera in corrispondenza del bagno presenta una fessurazione a tutt'altezza abbinata a fessurazione orizzontale lungo metà parete di poco al di sopra del battiscopa;

- *bagno* ha superficie di calpestio di 5,40 mq ed altezza utile di 2,26/2,47 m.; il soffitto è a voltini intonacato e tinteggiato; le pareti sono in muratura intonacata e recano rivestimento in piastrelle di ceramica cm 15x15 per l'altezza di m. 1,65; il pavimento è piano e in piastrelle di ceramica cm 15x15; il locale è dotato di finestra e porta-finestra in Douglas con vetro-camera e persiane in legno; ha davanzale interno in pietra ed esterno in Travertino; il locale è dotato di lavabo, vaso a sedile con cassetta esterna, bidet e vasca in grés porcellanato di colore bianco; lavabo, bidet e vasca sono dotati di rubinetterie per acqua calda e fredda; i sanitari sono collegati a rete idrica sottotraccia nonché dotati di scarichi sottotraccia allacciati alla fognatura del fabbricato; sono presenti tubazione di carico e scarico lavatrice; impianto termico sotto-traccia con termosifone in ghisa tipo Thema e impianto elettrico con rete sottotraccia, completo di punti luce a parete e soffitto, frutti per comandi e presa corrente in bachelite; la porta balcone dà accesso a balcone con pavimento in lastra di pietra di Luserna avente superficie di calpestio di 1,40 mq.

F. CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE DEI BENI E QUELLA DEL

PIGNORAMENTO

I dati relativi alla descrizione attuale degli immobili in oggetto e quelli contenuti

nell'atto di pignoramento non risultano essere tutti tra loro conformi, in quanto modificati in parte dal sottoscritto nella destinazione d'uso, nella consistenza catastale e nella composizione dei piani nonché nella rendita catastale a seguito degli accertamenti sia documentali sia compiuti in sito.

I dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo più in toto a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili in oggetto.

Pertanto, a seguito delle variazioni catastali apportate si distinguono per gli immobili interessati i corretti dati attuali:

➤ **Lotto A - fabbricato in Cerreto d'Asti (AT)**

Comune di Cerreto d'Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

- intestato in proprietà nella misura di:
 - **8/12 a** ***omissis***,
 - 1/12 a ***omissis***,
 - 1/12 a ***omissis***;
 - 1/12 a ***omissis***;
 - 1/12 a ***omissis***.
- ubicazione: Comune di Cerreto d'Asti – ***omissis***;
- dati Catasto Fabbricati: ***omissis***, piano S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 154 mq, Rendita € 224,14
- confini: in adiacenza: via ***omissis***, particelle F° ***omissis***;

➤ **Lotto B – terreno agricolo in Cerreto d'Asti**

- intestato in proprietà nella misura di:
 - **8/12 a** ***omissis***;
 - 1/12 a ***omissis***;
 - 1/12 a ***omissis***;

-1/12 a ****omissis****;

-1/12 a ****omissis****.

- ubicazione: Comune di Cerreto d'Asti – zona agricola;
- dati Catasto Terreni: ****omissis**** Qualità Seminativo, Classe 22, Superficie are 00 centiare 57, Reddito Dominicale 0,32 €, Reddito Agrario 0,22 €
- confini: in adiacenza particelle F° ****omissis****;

➤ **Lotto C – fabbricato in Cocconato - ****omissis******

- ubicazione: Comune di Cocconato – ****omissis****
- dati Catasto Fabbricati: ****omissis****, piano S1-T-1-2, Zona U, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5, Sup. Cat. 113 mq, Rendita € 144,61
- confini: in adiacenza: vicolo ****omissis****, particelle F° ****omissis****.

G. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Variazione catastale degli immobili pignorati:

Il sottoscritto ha constatato che lo stato di fatto degli immobili pignorati non corrispondeva in toto nella attribuzione delle quote di proprietà, nella consistenza catastale, nella composizione dei piani nonché nella rendita catastale. Pertanto, il sottoscritto, in ossequio alle disposizioni ricevute, ha apportato le necessarie modifiche presso il Catasto Terreni e Catasto Fabbricati di Asti così recepite, distinguendo:

➤ **Lotto A - fabbricato in Cerreto d'Asti (AT)**

Comune di Cerreto d'Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

****omissis****, piano S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 7 vani, Sup. 154 mq, Rendita € 224,14;

intestato in proprietà nella misura di:

- **8/12 a ****omissis******,

-1/12 a ****omissis****;

-1/12 a ****omissis****;

-1/12 a ****omissis****;

-1/12 a ****omissis****.



rispetto alla seguente situazione iniziale:

****omissis****, piano S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5 vani, Sup. 136 mq, Rendita

€ 160,10

intestato in proprietà nella misura di:

- **20/24 a** ****omissis****;

-1/24 a ****omissis****;

-1/24 a ****omissis****;

-1/24 a ****omissis****;

-1/24 a ****omissis****.

nonché rispetto alla seguente situazione di cui all'atto di pignoramento:

****omissis****, Cat. A/2, Cons. 5 vani, via ****omissis**** intestato nella misura di 2/3

a ****omissis****;

➤ **Lotto B – terreno agricolo in Cerreto d’Asti**

Comune di Cerreto d’Asti – Provincia di Asti – CATASTO TERRENI

****omissis****, Qualità Seminativo, Classe 22, Superficie are 00 centiare 57,

Reddito Dominicale 0,32 €, Reddito Agrario 0,22 €;

intestato in proprietà nella misura di:

- **8/12 a** ****omissis****;

-1/12 a ****omissis****;

-1/12 a ****omissis****;

-1/12 a ****omissis****;



-1/12 a ****omissis****.

rispetto alla seguente situazione iniziale:

****omissis**** Seminativo, Classe 22, Superficie are 00 centiare 57, Reddito Dominicale 0,32 €, Reddito Agrario 0,22 € (**alleg. B/6**).

intestato in proprietà nella misura di:

- **20/24 a **omissis****;

-1/24 a ****omissis****;

-1/24 a ****omissis****;

-1/24 a ****omissis****;

-1/24 a ****omissis****.

nonché rispetto alla seguente situazione di cui all'atto di pignoramento:

****omissis****, terreno, Consistenza 57 centiare intestato nella misura di 2/3 a ****omissis****;

➤ **Lotto C – fabbricato in Cocconato - **omissis****

Comune di Cocconato – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

****omissis****, piano S1-T-1-2, Zona U, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5, Sup. Cat. 113 mq, Rendita € 144,61;

rispetto alla seguente situazione iniziale:

****omissis****, Cat. A/4, Classe 2, piano 1-2-T, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. 127 mq, Rendita 202,45 €

nonché rispetto alla seguente situazione di cui all'atto di pignoramento:

****omissis**** Cat. A/4, Consistenza vani 7, ****omissis****

Allega le richiamate visure, certificazioni, planimetrie e atti catastali preesistenti ed aggiornati sotto la lettera **Allegato B**.

H. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

➤ **Lotto A – fabbricato in Cerreto d’Asti – ***omissis*****

Il fabbricato pignorato è censito al ***omissis*** ed è ricompreso in Area a prevalente tipologia rurale "RR" del vigente P.R.G.C. definita "Area urbanistica parzialmente compresa all'interno della perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante A1" normata dall'art. 7 delle vigenti N.T.A

➤ **Lotto B – terreno agricolo in Cerreto d’Asti**

Il terreno agricolo pignorato è censito al ***omissis*** ed è ricompreso in Area Agricola E del vigente P.R.G.C. normata dall'art. 12 delle vigenti N.T.A. Tale terreno ricade in Area Agricola – Area boscata con classe idrogeologica Classe III – Aree in dissesto sui versanti. normata dall'art. 17 delle vigenti N.T.A.

➤ **Lotto C – fabbricato in Cocconato – ***omissis*****

Il fabbricato pignorato è censito al ***omissis*** ed è ricompreso in Zona Omogenea A - Centro Storico del vigente P.R.G.C. normata dall'art. 8 delle vigenti N.T.A.

I. **CONFORMITÀ COSTRUZIONE A AUTORIZZAZIONI E DICHIARAZIONI DI**

AGIBILITÀ

➤ **Lotto A – fabbricato in Cerreto d’Asti – ***omissis*****

Il fabbricato pignorato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia di cui a Concessione Edilizia n. ***omissis***. **Non risultano agli atti comunali né richiesta nè rilascio di Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità** a intervento edilizio eseguito ed ultimato sul fabbricato. Dall'osservazione dello stato di fatto attuale si evince che vennero eseguite sostanzialmente:

- opere interne al piano terra in difformità rispetto all'assentito dalla C.E.

****omissis****, laddove non veniva realizzato locale di sgombero ma unico bagno preceduto da nuovo disimpegno;

- abusivo ampliamento volumetrico del piano terra mediante realizzazione di locale laddove ad est preesisteva cortiletto;
- abusivo ampliamento volumetrico al piano primo mediante trasformazione di piccolo ballatoio chiuso in locale di sgombero.

Pertanto, il sottoscritto ha accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato sottoposto ad abusive opere edilizie sia interne sia di ampliamento e ritiene che le stesse siano sanabili in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e 40 comma 6 L. 47/1985 e s.m. e i.

➤ **Lotto C – fabbricato in Cocconato – ****omissis******

Poiché il fabbricato civile venne sottoposto a modifiche interne in assenza di approvazione comunale, venne richiesto condono edilizio prot. n. ****omissis**** in data 01-04-1986 al quale seguirono il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. ****omissis**** e Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. ****omissis****. Dal raffronto delle planimetrie riportate dall'elaborato grafico allegato alla suddetta richiesta di condono edilizio con lo stato di fatto accertato dal sottoscritto si evince la corrispondenza dei luoghi.

J. DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il pignoramento di che trattasi ha per oggetto **unità immobiliari, distinte ed autonomamente vendibili**, quali:

➤ **Lotto A – fabbricato in Cerreto d'Asti – ****omissis******

Il fabbricato in oggetto, così come da attuale descrizione catastale, è pignorato per la quota parte di 8/12 (2/3), non è divisibile ed è vendibile soltanto per intero.

➤ **Lotto B – terreno agricolo in Cerreto d’Asti**

L’appezzamento di terreno agricolo in oggetto, così come da attuale descrizione catastale, è pignorato per la quota parte di 8/12 (2/3), non è divisibile ed è vendibile soltanto per intero.

➤ **Lotto C – fabbricato in Cocconato – ***omissis*****

Il fabbricato in oggetto, così come da attuale descrizione catastale, è pignorata la quota parte di 1/3, non è divisibile ed è vendibile soltanto per intero.

K. DETENZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

➤ **Lotto A – fabbricato in Cerreto d’Asti – ***omissis*****

In occasione del sopralluogo di accertamento il fabbricato pignorato è risultato nella piena disponibilità della proprietà, non occupato da persone ma occupato da mobili e masserizie.

➤ **Lotto B – terreno agricolo in Cerreto d’Asti**

Il terreno pignorato è risultato nella piena disponibilità della proprietà.

➤ **Lotto A – fabbricato in Cocconato – ***omissis*****

In occasione del sopralluogo di accertamento il fabbricato pignorato è risultato nella piena disponibilità della proprietà, non occupato da persone e privo di mobili e masserizie.

La richiesta di accertamento condotta presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Locale di Asti non ha avuto riscontro.

L. VINCOLI – ONERI – DIRITTI

Dagli atti esaminati risulta che **gli immobili pignorati:**

- **non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità;**

- **non sono assoggettati a diritti demaniali.**

Inoltre, distinguendo risulta che:

➤ **Lotto A – fabbricato in Cerreto d’Asti – ***omissis*****

L’immobile è gravato:

- dalla servitù passiva di passaggio pedonale e veicolare sulla porzione di cortile a favore delle particelle F° ***omissis***
- dai necessitanti condono edilizio e agibilità per avvenuto abusivo ampliamento del fabbricato con modifiche interne, già assunti in deduzione nella definizione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto;

L’immobile gode del:

- diritto di passaggio pedonale e veicolare sulla confinante particella ***omissis***;
- diritto di veduta sulla particella confinante ***omissis***;
- diritto di costruire balcone in aggetto sulla particella confinante ***omissis***.

➤ **Lotto B – terreno agricolo in Cerreto d’Asti**

Il terreno agricolo risulta gravato da vincolo idrogeologico classe IIIa – Aree in dissesto sui versanti

➤ **Lotto C – fabbricato in Cocconato – ***omissis*****

L’immobile risulta gravato:

- dalla servitù passiva di passaggio pedonale attraverso portichetto su fronte vicolo a favore della particella confinante ***omissis***;
- dal necessario intervento di consolidamento strutturale dell’orizzontamento di calpestio di porzione del piano rialzato, particolarmente compromesso nell’agibilità, già assunto in deduzione nella definizione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

M. VALORI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il metodo di stima adottato per la ricerca e la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni pignorati **è stato quello della stima sintetica.**

Tale metodo di stima ha percorso l'approfondita analisi delle caratteristiche dei beni pignorati, come sin qui descritti, e di analoghi beni presi a confronto.

Infatti, tale metodo di stima è percorribile al verificarsi delle seguenti condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, al bene oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato simili da assumere a confronto;
- l'esistenza di un comune elemento di confronto (parametro) tra il bene oggetto di stima e quelli simili presi a confronto.

Pertanto, assunto a parametro il metro quadro per i fabbricati e l'ettaro per il terreno agricolo, è stato ricercato il valore unitario derivandolo dalla media delle più recenti valutazioni di compravendita di immobili avvenute nella zona, aventi caratteristiche analoghe a quelle dei beni pignorati oggetto di stima.

Il valore unitario per i fabbricati è stato applicato al parametro relativo alla superficie commerciale, a sua volta definita secondo gli usi locali, per cui è stato considerato l'attuale locale mercato immobiliare che, dalle indagini svolte, per abitazioni ubicate in analoghi zona e contesto urbani, della stessa vetustà, stato di conservazione, tipologia edilizia e di destinazione d'uso, di identiche caratteristiche edilizie ed energetiche, indica per il Comune di Cerreto d'Asti in circa 250,00 – 350,00 €/mq e per il Comune di Cocconato in circa 610,00 – 890,00 €/mq il valore medio di mercato delle abitazioni civili in centro storico.

Il valore unitario per i terreni agricoli è stato applicato alla relativa superficie, espressa in ettari (ha), che indica in circa 15.200,00 €/ha il valore medio di

mercato del seminativo, considerati:

- l'attuale locale mercato immobiliare che, dalle indagini svolte per terreni agricoli di analoga ubicazione rispetto al centro abitato e alla viabilità;
- la condizione di coltivazione in cui versa.

Pertanto, distinguendo, risulta:

➤ **Lotto A – fabbricato in Cerreto d'Asti – ***omissis***** in base alle Superfici Commerciali lorde, di cui ***omissis***, quantificate in 138,68 mq per l'abitazione, in 20,72 mq per la cantina, in 2,13 mq per il balcone e in 25,54 mq per il portico è possibile determinare:

- abitazione: mq 138,68 x 287,00 €/mq = 39.801,16 €
- cantina: mq 20,72 x 1/10 x 287,00 €/mq = 594,66 €
- balcone: mq 2,13 x 1/2 x 287,00 €/mq = 305,65 €
- portico: mq 25,54 x 2/3 x 287,00 €/mq = 4.886,65 €

sommano = 45.588,12 €

cui vanno dedotti gli oneri gravanti per condono edilizio e abitabilità:

- oblazione = mq (24,81+5,39) x 100,00 €/mq = -3.020,00 €
- oneri concessori = mc 99,84 x 9,21 €/mc = -919,53 €
- spese tecniche incluso rivalsa previdenziale e IVA = -4.500,00 €

sommano = -8.439,53 €

restano = 37.148,59 €

arrotondato al **più probabile valore medio di mercato dell'immobile =**

37.150,00 € (diconsi trentasettemilacentocinquanta/00).

➤ **Lotto B - terreno agricolo in Cerreto d'Asti** dalla Superficie di 0,0570 ha, non coltivato = ha 0,0057 x 15.200,00 €/ha = 86,64 € arrotondato al **più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 85,00 €** (diconsi ottantacinque/00).

➤ **Lotto C – fabbricato in Cocconato – ***omissis***** in base alle Superfici Commerciali lorde, di cui ***omissis***, quantificate in 90,06 mq per l'abitazione, in mq 8,37 per il portico, in 48,06 per locali di sgombero, in 3,54 mq per i balconi e in 17,33 mq per la cantina è possibile determinare:

| | |
|---|---------------------|
| - abitazione: mq 90,06 x 610,00 €/mq | = 54.936,60 € |
| - portico: mq 8,37 x 1/2 x 610,00 €/mq | = 2.552,85 € |
| - locali sgombero: mq 48,06 x 1/2 x 610,00 €/mq | = 14.658,30 € |
| - balconi: mq 3,54 x 1/2 x 610,00 €/mq | = 1.079,70 € |
| - cantina: mq 17,33 x 1/4 x 610,00 €/mq | = <u>2.642,82 €</u> |

sommano = 75.870,27 €

cui dedurre consolidamento orizzontamento calpestio collassato:

| | |
|---|----------------------|
| - disfacimento pavimenti e sottofondi | = - 1.600,00 € |
| - consolidamento strutturale del solaio | = - 2.600,00 € |
| - nuovi pavimenti con battiscopa e sottofondi | = -1.400,00 € |
| - spese tecniche e previdenziali | = -5.000,00 € |
| - IVA 10% su lavori | = -560,00 € |
| - IVA 22% su spese tecniche | = <u>-1.100,00 €</u> |

sommano = -12.260,00 €

restano = 63.610,27 €

arrotondato al **più probabile valore medio di mercato dell'immobile** =

63.610,00 € (diconsi sessantatremilaseicentodieci/00).

N. OPPONIBILITÀ ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Come da risultanze agli atti, di cui al precedente **paragrafo K** risulta non sussistere opponibilità alla procedura esecutiva per gli immobili pignorati.

O. REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La vendita degli immobili pignorati è soggetta ad imposta di registro, in quanto i medesimi sono di proprietà di persona fisica.

P. CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEI BENI PIGNORATI

Risulta che gli edifici siti in Cerreto d'Asti (AT) in ***omissis*** e in Cocconato (AT) in ***omissis*** non appartengono a nessuna delle categorie contemplate di cui all'art. 3 comma 3 lettere a, b, c D.Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere d, e, f e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e non appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

Come da Attestati di Prestazione Energetica rilasciati dal tecnico abilitato iscritto nell'elenco regionale geom. ***omissis*** in data 10-07-2018 e in data 25-06-2018 risulta che:

- **Lotto A – fabbricato in Cerreto d'Asti – ***omissis***** è classificato di *Classe Energetica G* e l'Attestazione ha validità sino alla data 10-07-2028;
- **Lotto C - fabbricato in Cocconato – ***omissis***** è classificato di *Classe Energetica F* e l'Attestazione ha validità sino alla data 25-06-2028.

Q. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Certificazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni dell'ultimo ventennio è qui prodotta come ***omissis***

Copie dei richiamati atti di provenienza degli immobili pignorati acquisiti dal sottoscritto sono qui prodotte come ***omissis***

La documentazione del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati costituita da visure, estratto di mappa, planimetrie e aggiornamenti conseguenti alle variazioni eseguite

dal sottoscritto in ossequio al mandato ricevuto, è qui prodotta come ****omissis**** .

Lo stato di detenzione degli immobili e quello patrimoniale del debitore sono documentati dall'****omissis**** .

Lo stato di corrispondenza dei fabbricati pignorati in Cerreto d'Asti (AT) in via ****omissis**** e in Cocconato (AT) in ****omissis**** rispetto al contenimento energetico sono documentati dagli ****omissis****

Si allegano sotto le lettere ****omissis**** gli atti e la documentazione di accertamento esperito dal sottoscritto.

Le indicazioni riportate in Premessa e nel **paragrafo E** della presente costituiscono verbale di accesso agli immobili pignorati.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, esaminata tutta la documentazione a disposizione, dopo aver effettuato i necessari controlli e le modifiche catastali nonché aver acquisito gli attestati di prestazione energetica del fabbricato in Cerreto d'Asti (AT) e del fabbricato in Cocconato (AT), ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento siano esattamente individuati e descritti per procedere alla loro eventuale vendita. Quanto sopra esposto in assolvimento dell'incarico affidatomi.

Asti, 10-08-2018.

il c.t.u.

(arch. Angelo Tollemeto)