

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Oberto Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 235/219 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Codice fiscale: 00236570040

LINK FINANZIARIA S.p.A.

Codice fiscale: 08818321005

Contro

XXXXXXX

C.F.

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	7
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	8
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	9
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	11
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	11
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	12
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	12
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	14

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	15
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	19
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	19
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	22
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	22
Precisazioni.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	23
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	23
Stato conservativo.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	24
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	24
Parti Comuni.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	27
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	28
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	32
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	34
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	36
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	38
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	38

Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	38
Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	39
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	41
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	42
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	42
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Riserve e particolarità da segnalare.....	51
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto Unico	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/219 del R.G.E.....	55
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 262.600,00	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	58
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	58
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	58
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	60
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26.....	60



INCARICO

All'udienza del 31/08/2020, il sottoscritto Geom. Oberto Giorgio, con studio in Strada Annunziata, 4 - 12064 - La Morra (CN), email giorgio.oberto@tiscali.it, PEC giorgio.oberto@geopec.it, Tel. 0173 50 279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Alloggio al piano terra di un fabbricato su due piani. Il fabbricato è composto da due alloggi, uno al piano terra e uno al piano primo abitati dai figli della proprietaria con le loro famiglie. Il fabbricato si trova in area agricola distante dal capoluogo di Pocapaglia di circa 2,5 Km. Questo alloggio ha una parete contro terra in quanto seminterrato, l'accesso carraio avviene da cortile comune (Sub 3) i quale è collegato alla strada comunale Moreis tramite una strada interpodereale sterrata di lunghezza di circa 150 metri, su cui hanno diritto di passaggio i proprietari dei terreni circostanti. L'accesso pedonale è posto attraverso un cancelletto verso la strada sterrata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso e il sopralluogo è stato condotto con la presenza del Sig. XXXXXX [REDACTED] figlio della proprietaria, la quale non era disponibile, da quanto mi è stato riferito per motivi di salute.

I dati relativi sono stati rilevati in loco, dagli atti presenti nell'Ufficio Tecnico del Comune di Poacapaglia e dalla perizia n. 83/2010 già depositata presso il Tribunale di Asti (Ex Alba)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Alloggio al piano primo di un fabbricato su due piani. Questo alloggio ha l'accesso carraio e pedonale dal cortile comune (Sub 3) i quale è collegato alla strada comunale Moreis tramite una strada interpoderale sterrata di lunghezza di circa 150 metri, su cui hanno diritto di passaggio i proprietari dei terreni circostanti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso e il sopralluogo è stato condotto il giorno 19/10/2020 con la presenza del Sig. XXXXXX Cristian° figlio della proprietaria che abita nell'alloggio con la propria famiglia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Posto auto coperto.

Il fabbricato si trova in area agricola distante dal capoluogo di Pocapaglia di circa 2,5 Km in prossimità del fabbricato residenziale Sub 8 e 9 e al cortile comune Sub 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso e il sopralluogo è stato condotto con la presenza del Sig. XXXXXX [REDACTED] figlio della proprietaria, la quale non era disponibile, da quanto mi è stato riferito per motivi di salute.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Terreno agricolo in unico corpo in prevalenza boschivo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Terreno agricolo attualmente non coltivato, adatto a seminativo o nocciolo in moderata pendenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Sub. 3 Cortile comune alle altre unità immobiliari ad uso parcheggio e transito

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso e il sopralluogo è stato condotto con la presenza del Sig. XXXXXX [REDACTED] figlio della proprietaria, la quale non era disponibile, da quanto mi è stato riferito per motivi di salute.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

I dati sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta in data 24/02/2020 dal Notaio Giulia Messina Vitrano deposita negli atti della procedura.

I dati catastali riportati sulla certificazione Notarile e sul Pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Attualmente, tali dati, sono stati modificati dal sottoscritto CTU per adeguare la situazione rilevata in loco con atti catastali, nel modo più corretto possibile al netto delle opere abusive non sanabili riscontrate.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

I dati sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta in data 24/02/2020 dal Notaio Giulia Messina Vitrano deposita negli atti della procedura.

I dati catastali riportati sulla certificazione Notarile e sul Pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Attualmente, tali dati, sono stati modificati dal sottoscritto CTU per adeguare la situazione rilevata in loco con atti catastali, nel modo più corretto possibile al netto delle opere abusive non sanabili riscontrate.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

I dati sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta in data 24/02/2020 dal Notaio Giulia Messina Vitrano deposita negli atti della procedura.

I dati catastali riportati sulla certificazione Notarile e sul Pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Attualmente, tali dati, sono stati modificati dal sottoscritto CTU per adeguare la situazione rilevata in loco con atti catastali, nel modo più corretto possibile al netto delle opere abusive non sanabili riscontrate.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

I dati sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta in data 24/02/2020 dal Notaio Giulia Messina Vitrano deposita negli atti della procedura.

I dati catastali riportati sulla certificazione Notarile e sul Pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Attualmente, tali dati, sono stati modificati dal sottoscritto CTU per adeguare la situazione rilevata in loco con atti catastali, nel modo più corretto possibile al netto delle opere abusive non sanabili riscontrate e per variazione di cultura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

I dati sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta in data 24/02/2020 dal Notaio Giulia Messina Vitrano deposita negli atti della procedura.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

I dati sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta in data 24/02/2020 dal Notaio Giulia Messina Vitrano deposita negli atti della procedura.

I dati catastali riportati sulla certificazione Notarile e sul Pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Attualmente, tali dati, sono stati modificati dal sottoscritto CTU per adeguare la situazione rilevata in loco con atti catastali, nel modo più corretto possibile al netto delle opere abusive non sanabili riscontrate.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

- XXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Viene posto in vendita la parte pignorata e non la parte occupata in loco, in quanto la proprietà recintata sconfinava su terreni non intestati alla esecutata e non ci sono atti trascritti nei registri immobiliari per tale porzione di sconfinamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Viene posto in vendita la parte pignorata e non la parte occupata in loco, in quanto la proprietà sconfinava su terreni non intestati alla esecutata e non ci sono atti trascritti nei registri immobiliari per tale porzione di sconfinamento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

- XXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

- XXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Viene posto in vendita la parte pignorata e non la parte occupata in loco, in quanto la proprietà recintata sconfinava su terreni non intestati alla esecutata e non ci sono atti trascritti nei registri immobiliari per tale porzione di sconfinamento.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'alloggio e il giardino di pertinenza si affacciano a Sud, a Est e a Ovest su area agricola. La parete a Nord è contro terra. A Sud vi è una strada interpodereale su cui hanno diritto di passaggio altre persone per accedere e recedere dai terreni circostanti. Le proprietà confinanti sono: a Sud Particella catastale n. 220, a Est particella n. 527, a Ovest particella 645 e 646 a Nord Subalterno 9 e Sub. 3.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'alloggio e il giardino di pertinenza confinano a Sud con il Subalterno 8, a Est con la particella catastale n. 527, a Nord con la particella n. 245 e 941 oggetto di perizia, a Ovest con il Sub 3.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile confina a Est con il giardino del Sub 9, gli altri lati confinano con il cortile comune Sub 3

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

I terreni confinano con le particelle catastale n. 236 a Nord e dalle particelle 238, 242, 243 sugli altri lati tutte di altra proprietà, oltre che dalla particella 247 oggetto di perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il terreno confina con le particelle catastale n. 248 e 244 a Nord e dalle particelle 527, 216, 217 a Sud di altre proprietà, oltre che con le particella 247 e 941 oggetto di perizia a Ovest.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il cortile confina a Est con terreni agricoli pignorati, a Sud con i Sub 8 e Sub 9, a Ovest con la particella 646 di altra proprietà, a Nord con la particella 647 pignorata. Il cancello dell'accesso carraio e la strada che conduce al Sub 3 risultano realizzati sulle particelle 645 e 646 di altra proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,30 mq	143,33 mq	1,00	143,33 mq	2,70 m	Terra
Porticato	109,70 mq	109,70 mq	0,35	38,39 mq	0,00 m	Terra
Cortile	1100,00 mq	1100,00 mq	0,05	55,00 mq	0,00 m	
Piscina	22,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				247,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'alloggio è composto da due disimpegni, cucina, soggiorno, studio o camera, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio. Detta distribuzione comprende una porzione abusiva sanabile per cambio di destinazione d'uso come meglio indicato nel capitolo "Regolarità edilizia". All'esterno vi è un porticato su tutto il perimetro, giardino e cortile. Nel giardino vi è una piscina interrata. La superficie del giardino riguarda la parte insistente sulla particella catastale n. 247, oggetto di pignoramento, trascurando la parte occupata sulla particella n. 527 di altra proprietà estranea alla procedura. Sulla parte di giardino che occupa la particella n. 527 vi sono anche altri fabbricati abusivi, utilizzati dalla proprietà pignorata, che non sono presi in considerazione nella stima in quanto non possono essere venduti. Anche se l'occupazione di tale superficie della particella n. 527, sembra essere iniziata da diversi anni in modo continuativo, non è mai stata acquisita con atti trascritti nei registri immobiliari. Si potrebbe in futuro acquisire con una eventuale sentenza di usucapione formulando anche i necessari frazionamenti catastali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,60 mq	73,58 mq	1,00	73,58 mq	2,70 m	Primo
Balconi	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo coperto	80,48 mq	80,48 mq	0,35	28,17 mq	0,00 m	Primo
Cortile esclusivo	408,00 mq	408,00 mq	0,05	20,40 mq	0,00 m	
Pozzo nel cortile	2,00 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				126,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,85 mq		

In seguito al sopralluogo si è potuto constatare che l'alloggio è composto da sala da pranzo, cucina, soggiorno, due camere e due bagni, vano per centrale termica. Detta distribuzione comprende una porzione abusiva non sanabile come meglio indicato nel capitolo "Regolarità edilizia".

All'esterno sul lato Nord vi è un porticato e un giardino esclusivo con un pozzo all'interno.

Il porticato essendo costruito senza concessione edilizia ed è a confine con la particella n. 527 di altra proprietà, non rispetta le distanze legali dal confine, non può essere sanato e va demolito.

La superficie della abitazione comprende la parte autorizzata e non quella realmente esistente in loco che va in parte demolita. La superficie abitabile autorizzata può essere ampliata fino al 20 % con progetto di sanatoria, a scapito della superficie autorizzata del terrazzo coperto.

La superficie del terrazzo coperto complessiva è di 91,80 mq; tolto la parte sanabile (20% di quella autorizzata) si riduce al 80,48 mq.

Il giardino confina a Nord con il Sub 3 (cortile comune) e con Sub 10 posto auto coperto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				8,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo particella 941 ex 246	268,00 mq	268,00 mq	1,00	268,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo particella 237	219,00 mq	219,00 mq	1,00	219,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo particella 647	1230,00 mq	1230,00 mq	1,00	1230,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo particella 648	975,00 mq	975,00 mq	1,00	975,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2692,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2692,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la stima sono stati individuate le particelle catastali 941, 237, 647, 648 di terreno con caratteristiche simili e con lo stesso valore. La particella 941 deriva dalla particella pignorata 246 che è stata in parte accorpata al cortile del fabbricato esistente in seguito alla variazione catastale eseguita dal sottoscritto CTU per meglio rappresentare la situazione esistente in loco.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo particella 245	3533,00 mq	3533,00 mq	1,00	3533,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3533,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3533,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile comune	1200,00 mq	1200,00 mq	0,03	36,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 2	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 45
Dal 24/01/1989 al 31/12/1997	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 45
Dal 31/12/1997 al 11/12/2013	XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 247, Sub. 6 Categoria A2
Dal 31/12/1997 al 08/11/2020	XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 247, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 84,70 Piano T
Dal 11/12/2013 al 17/11/2020	XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 247, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 191,35 Piano T
Dal 17/11/2020 al 20/11/2020	XXXXXX XXXXXX [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 247, Sub. 8 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 vani Rendita € 220,79

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	XXXXXX XXXXXX [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 45
Dal 24/01/1989 al 31/12/1997	XXXXXX XXXXXX XXXXXX nata a [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 45
Dal 31/12/1997 al 11/12/2013	XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 247, Sub. 6 Categoria A2

Dal 31/12/1997 al 08/11/2020	XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 247, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 84,70 Piano T
Dal 11/12/2013 al 16/11/2020	XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 247, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U Rendita € 191,35 Piano T
Dal 16/11/2020 al 18/11/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 247, Sub. 9 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 88,31 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

La variazione catastale, eseguita d'ufficio dal sottoscritto CTU in data 16/11/2020, rappresenta il fabbricato da porre in vendita nella forma autorizzata in precedenza e non in quella esistente che contiene parti abusive, non sanabili e da demolire. Per sanare urbanisticamente l'immobile occorre presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria presso il Comune di Pocapaglia e aggiornare la planimetria catastale secondo quanto regolarizzato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 17 20 Reddito dominicale € 7,11 Reddito agrario € 7,55
Dal 24/01/1989 al 16/11/2020	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 17 20 Reddito dominicale € 7,11 Reddito agrario € 7,55
Dal 16/11/2020 al 18/11/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 247, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Superficie catastale 25 mq mq Rendita € 51,65 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data del 16/11/2020 si riferisce alla data della variazione catastale eseguita dal sottoscritto CTU per censire il fabbricato al catasto urbano. In tale variazione la particella originale del catasto terreno 571 è stata soppressa e unita alla particella del catasto urbano 247 per censire il fabbricato in un'unica particella.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	XXXXXX XXXXXX [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 647 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 30 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,51
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 237 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 02 19 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,09
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 648 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 75 Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 0,10
Dal 24/01/1989 al 15/01/2020	XXXXXX XXXXXX [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 647 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 30 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,51
Dal 24/01/1989 al 15/01/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 648 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 75 Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 0,10
Dal 24/01/1989 al 10/11/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 237 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 02 19 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,09
Dal 26/07/1995 al 10/11/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 246 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 45 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,18
Dal 10/11/2020 al 11/11/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 941 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 68 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,11
Dal 10/11/2020 al 11/11/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 237 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 02 29

		Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,02
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data del 15/01/2020 si riferisce all'ultimo pignoramento.

La data del 10/11/2020 relativa alla particella catastale 237 fa riferimento alla variazione di coltura inviata dal Sottoscritto CTU al catasto di Cuneo per la variazione da Pascolo a Bosco misto.

La data del 10/11/2020 relativa alla particella catastale n. 941 fa riferimento alla variazione catastale della particella n. 246 che è stata in parte unita al cortile del fabbricato censito sulla particella n. 247. La restante parte di are 2,68 ha preso il numero 941; tale variazione è stata eseguita dal Sottoscritto CTU al catasto di Cuneo per meglio censire i beni pignorati secondo la situazione reale esistente in loco.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1995 al 10/11/2020	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 245 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 35 33 Reddito dominicale € 19,16 Reddito agrario € 18,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data del 15/01/2020 si riferisce all'ultimo pignoramento.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 17 20
Dal 24/01/1989 al 10/11/2020	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 17 20 Reddito dominicale € 7,11 Reddito agrario € 7,55
Dal 10/11/2020 al 18/11/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. ,,,, Fg. 9, Part. 247, Sub. 3 Categoria E Superficie catastale 1200 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

IL Sub 3 è un Bene Comune Non Censibile pertanto senza rendita catastale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	247			E			3142 mq				
	9	247	8		A3	U	7,5 vani	210 mq	220,79 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La variazione catastale, eseguita d'ufficio dal sottoscritto CTU in data 17/11/2020, vuole rappresentare il fabbricato da porre in vendita nella situazione esistente che però ha delle porzioni abusive sanabili. La variazione consiste nella suddivisione del fabbricato in due unità abitative in quanto è utilizzato da due figli della esecutata con le loro famiglie, una per alloggio in modo indipendente. Ai singoli alloggi è stato attribuito il cortile esclusivo di pertinenza.

Per questa unità immobiliare la variazione eseguita consiste anche nell'aggiornamento della distribuzione interna dei vani con la loro effettiva destinazione d'uso. L'autorimessa e il deposito, Ex Sub 4 e Sub. 5 citati nel pignoramento, sono stati catastalmente soppressi e uniti alla abitazione. L'area urbana di 3142 mq è il risultato di accorpamento della particella n. 571 e parte della particella n. 246 alla particella n. 247 già ente urbano. Tale accorpamento è stato eseguito dal sottoscritto CTU in data 10/11/2020 per determinare la porzione di pertinenza ai fabbricati (cortili e parti comuni). La parte rimanente della particella n. 246 è rimasta terreno agricolo di superficie 268 mq con il nuovo numero 941 da considerarsi anche esso pignorato. La particella n. 571 essendo stata unita alla particella n. 247 è stata soppressa. E' stato anche inserito un nuovo fabbricato (il Sub 10) come posto auto coperto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	247	9		A3	U	3 vani	124 mq	88,31 €	1		

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



La variazione catastale, eseguita d'ufficio dal sottoscritto CTU in data 16/11/2020, rappresenta il fabbricato da porre in vendita nella forma autorizzata in precedenza e non in quella esistente che contiene parti abusive, non sanabili e da demolire.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	247	10		C6	1	25	25 mq	51,65 €	T	

Corrispondenza catastale



Posto auto coperto da tettoia. Il fabbricato abusivo (sanabile) non era censito al catasto al momento del pignoramento. Il sottoscritto CTU ha eseguito la denuncia al catasto urbano in data 16/11/2020.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	237				Bosco misto	1	00 02 19 mq	0,51 €	0,02 €	
9	647				Bosco ceduo	2	00 12 30 mq	1,08 €	0,51 €	
9	648				Bosco misto	1	00 09 75 mq	2,27 €	0,1 €	
9	941				Bosco ceduo	2	00 02 68 mq	0,24 €	0,11 €	



Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza catastale.



La particella catastale n. 237 fa riferimento alla variazione di coltura inviata dal Sottoscritto CTU al catasto di Cuneo per la variazione da Pascolo a Bosco misto.

La particella catastale n. 941 fa riferimento alla variazione catastale della particella n. 246 che è stata in parte unita al cortile del fabbricato censito sulla particella n. 247. La restante parte di are 2,68 ha preso il numero 941; tale variazione è stata eseguita dal Sottoscritto CTU al catasto di Cuneo per meglio censire i beni pignorati secondo la situazione reale esistente in loco.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	245				Seminativo	3	00 35 33 mq	19,16 €	18,25 €	

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	247	3		E			1200 mq			

Corrispondenza catastale

La variazione catastale, eseguita d'ufficio dal sottoscritto CTU in data 10/11/2020, rappresenta un'area comune ai Sub 8 - 9 e 10

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni pertinenze, servitù attive e passive, e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza e sono stati fino a oggi praticati. La stima è stata fatta con riferimento a superfici rilevate in loco al solo fine di determinare il valore commerciale del bene posto in vendita a corpo. La vendita deve essere accettata a corpo e non a misura.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni pertinenze, servitù attive e passive, e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza e sono stati fino a oggi praticati. La stima è stata fatta con riferimento a superfici autorizzate e sanabili che non corrispondono alla reale situazione in loco che dovrà subire demolizioni per renderla conforme urbanisticamente. Il bene è posto in vendita a corpo. La vendita deve essere accettata a corpo e non a misura anche in previsione dei lavori da eseguire per rendere abitabile l'alloggio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni pertinenze, servitù attive e passive, e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza e sono stati fino a oggi praticati. La stima è stata fatta con riferimento a superfici rilevate in loco al solo fine di determinare il valore commerciale del bene posto in vendita a corpo. La vendita deve essere accettata a corpo e non a misura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni pertinenze, servitù attive e passive, e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza e sono stati fino a oggi praticati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni pertinenze, servitù attive e passive, e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza e sono stati fino a oggi praticati.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni pertinenze, servitù attive e passive, e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza e sono stati fino a oggi praticati. La stima è stata fatta con riferimento a superfici rilevate in loco al solo fine di determinare il valore commerciale del bene posto in vendita a corpo. La vendita deve essere accettata a corpo e non a misura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Per questa unità immobiliare abitativa, essendo stata ampliata abusivamente nelle zone destinate a autorimessa e deposito, si dovrà verificare la regolare realizzazione degli impianti elettrico, termico, idraulico e sanitario da tecnici specializzati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Questo però comprende anche le parti abusive e non sanabili che vanno demolite. Pertanto lo stato conservativo è da considerarsi precario in previsione di dovere eseguire demolizioni e adeguamenti della strutture e agli impianti esistenti per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

I terreni sono coltivati prevalentemente a bosco non curato in modo ottimale. Vi è la presenza di essenze infestanti e rovi. Sulla particella 647 grava una parte del fabbricato che deve essere demolito in quanto abusivo e non sanabile. In prossimità del fabbricato da demolire sono depositati accumuli di materiale vario che va rimosso e adeguatamente smaltito con le risultanze della demolizione del fabbricato abusivo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il terreno adatto a seminativo o nocciolo non è attualmente coltivato e in parte vi sono alberi spontanei.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il cortile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Nella parte Nord è stato edificato un magazzino abusivo, non sanabile, che deve essere demolito.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il fabbricato è costituito da due unità immobiliari, una al piano terra (Sub. 8) o seminterrato e una al piano primo (Sub. 9). Le due unità immobiliari hanno in comune il suolo su cui appoggia il fabbricato, le fondazioni in cemento armato, le strutture portanti verticali e il tetto. Non è costituito condominio pertanto le parti comuni sono regolamentate dalle norme del codice civile. Le due unità immobiliari hanno in comune l'accesso carraio situato sul Subalterno catastale Sub. 3.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il fabbricato è costituito da due unità immobiliari, una al piano terra (Sub. 8) o seminterrato e una al piano primo (Sub. 9). Le due unità immobiliari hanno in comune il suolo su cui appoggia il fabbricato, le fondazioni in cemento armato, le strutture portanti verticali e il tetto. Non è costituito condominio pertanto le parti comuni sono regolamentate dalle norme del codice civile.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il fabbricato ha in comune il cortile antistante con i Sub. 8 e 9.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Per accedere ai terreni occorre transitare sul Sub 3 cortile comune.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Per accedere ai terreni occorre transitare sul Sub 3 cortile comune e dal terreno particella 941 oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il cortile e zona di parcheggio e transito ad uso dei fabbricati esistenti e dei terreni agricoli oggetto di perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Sul lato Sud della particella catastale n. 247 vi è una strada interpoderale su cui transitano i proprietari dei terreni agricoli circostanti. Pertanto esiste un diritto di passaggio di terzi, su tale particella pignorata, per una lunghezza di circa 30 m e larghezza di circa 1,5 metri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il bene non ha servitù passive apparenti. Vi sono le servitù attive di passaggio per accedere come meglio indicato nella descrizione del Sub 3 cortile comune.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono state rilevate servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono state rilevate Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono state rilevati censo, livello, usi civici,
Vi è la servitù di elettrodotto in quanto vi sono posati pali di sostegno cavi elettrici ENEL.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono state rilevate servitù passive, censo, livelli e usi civici. Una parte del cortile sconfinava sulle particelle 645 e 646 di altra proprietà senza titoli registrati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Le fondazioni sono continue in cemento armato

L'esposizione della facciata principale è rivolta a Sud, le altre facciate sono rivolte a Est e a Ovest. La parte rivolta a Nord è contro terra.

Altezza interna utile è di metri 2,70.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato.

I solai sono piani di tipo misti con travi e travetti di cemento armato e laterizi di alleggerimento.

La copertura è a doppia falda con orditura in legno.

Manto di copertura è in tegole in cotto non coibentato con relativi canali di gronda.

Le pareti esterne sono in muratura con intercapedine isolante; le divisioni interne sono realizzate in muratura di vario spessore. Tutti i muri esterni e interni sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di buona qualità.

Gli infissi esterni sono ad ante con telaio in metallico e vetri doppi con persiane esterne. Le porte interne sono in legno di buona qualità.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e termico posti sottotraccia. Il riscaldamento è costituito da termosifoni a parete. Non sono stati rinvenuti le dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti. Tali dichiarazioni dovranno essere richiesti dal compratore a tecnici qualificati in concomitanza delle domande di sanatoria da richiedere.

Sul perimetro esterno della abitazione vi è un porticato con pilatri in mattini a vista, orditura in legno e manto in laterizio.

E' presente un cortile esclusivo in parte pavimentato con blocchi in calcestruzzo autobloccanti e in parte a area con prato verde, alberi ornamentali e piscina.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Le fondazioni sono continue in cemento armato

L'esposizione della facciata principale è rivolta a Sud sul porticato dell'alloggio del piano terra. Le altre facciate sono rivolte a Est e a Ovest. La parte rivolta a Nord è a livello con il giardino esclusivo.

Altezza interna utile è di metri 2,70.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato.

I solai sono piani di tipo misti con travi e travetti di cemento armato e laterizi di alleggerimento.

La copertura è a doppia falda con orditura in legno.

Manto di copertura è in tegole in cotto non coibentato con relativi canali di gronda.

Le pareti esterne sono in muratura con intercapedine isolante; le divisioni interne sono realizzate in muratura di vario spessore. Tutti i muri esterni e interni sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di buona qualità.

Gli infissi esterni sono ad ante con telaio in metallico e vetri doppi con persiane esterne. Le porte interne sono in legno di buona qualità.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e termico posti sottotraccia. Il riscaldamento è costituito da termosifoni a parete. Non sono stati rinvenuti le dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti. Tali dichiarazioni dovranno essere richiesti dal compratore a tecnici qualificati in concomitanza delle domande di sanatoria da richiedere.

Sulla facciata verso Nord della abitazione vi è un porticato con pilatri in mattini a vista, orditura in legno e manto in laterizio realizzato abusivamente che va demolito (vedi capitolo Regolarità Edilizia).

E' presente un cortile esclusivo in parte inghiaiato e in parte a area con prato verde, alberi ornamentali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Trattasi di tettoia con fondazioni e pilastri in cemento armato, copertura con orditura in legno. Non sono presenti impianti.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Terreno agricolo in prevalenza boschivo non adeguatamente mantenuto con la presenza di essenze infestanti e rovi. Il terreno è in parte pianeggiante sulla particella 647 e in media pendenza per le altre particelle.

BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Terreno agricolo in prevalenza ad uso seminativo attualmente non coltivato

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBIcato A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il cortile è in parte inghiaiato e in parte erboso. Vi sono arbusti incolti e accumuli di materiale vario edile, e box in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato che ne risulta residente con la famiglia ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato che ne risulta residente con la famiglia ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutato ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutato ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutato ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato che ne risulta residente con la famiglia ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED]	Rettifica compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	04/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	27/09/1979	1760	3805
		Registrazione			
Dal 24/01/1989 al 15/01/2020	[REDACTED]	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	24/01/1989	83111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	17/02/1989	983	804
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La proprietà è invariata per le particelle catastali pignorate escludendo le porzioni di terreno occupate su particelle di terzi estranei alla procedura. La data del 15/01/2020 corrisponde al pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED]	Rettifica compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	04/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	27/09/1979	1760	3805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/1989 al 15/01/2020	[REDACTED]	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	24/01/1989	83111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	17/02/1989	983	804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La proprietà è invariata per le particelle catastali pignorate escludendo le porzioni di terreno occupate su particelle di terzi estranei alla procedura. La data del 15/01/2020 corrisponde al pignoramento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED]	Rettifica compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	04/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	27/09/1979	1760	3805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/01/1989 al 15/01/2020	[REDACTED]	Atto di donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio G. Zavattaro in Bra	24/01/1989			83111	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Alba	17/02/1989			983	804
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	[REDACTED]	Rettifica compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	04/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	27/09/1979	1760	3805
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/01/1989 al 15/01/2020	[REDACTED]	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	24/01/1989	83111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	17/02/1989	983	804
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/07/1995 al 15/01/2020	Per la particella catastale [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Manera in Bra	26/07/1995	31409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	07/08/1995	4665	3693
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La data del 15/01/2020 corrisponde alla data dell'ultimo pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1995 al 15/01/2020	XXXXXX XXXXXX XXXXXX [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Manera in Bra	26/07/1995	31409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	07/08/1995	4665	3693
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La data del 15/01/2020 corrisponde alla data dell'ultimo pignoramento.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1979 al 24/01/1989	XXXXXX XXXXXX nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	 Rettifica compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	04/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	27/09/1979	1760	3805
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 24/01/1989 al 15/01/2020	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zavattaro in Bra	24/01/1989	83111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Alba	17/02/1989	983	804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La proprietà è invariata per le particelle catastali pignorate escludendo le porzioni di terreno occupate su particelle di terzi estranei alla procedura. La data del 15/01/2020 corrisponde al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alba (Cuneo) aggiornate al 08/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Alba il 05/02/2010
Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Alba il 18/06/2010

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXX

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di Sequestro Preventivo**

Trascritto a Alba il 24/07/2019

Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473

A favore di Tribunale di Savona

Contro XXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Alba il 15/01/2020

Reg. gen. 283 - Reg. part. 224

A favore di LINK FINANZIARIA S.p.A.

Contro XXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alba (Cuneo) aggiornate al 08/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Alba il 05/02/2010

Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

Capitale: € 574.730,82

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Alba il 18/06/2010

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

- **Decreto di Sequestro Preventivo**

Trascritto a Alba il 24/07/2019

Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473

A favore di Tribunale di Savona

Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Alba il 15/01/2020

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alba (Cuneo) aggiornate al 08/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Alba il 05/02/2010
Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 18/06/2010
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- **Decreto di Sequestro Preventivo**
Trascritto a Alba il 24/07/2019
Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473
A favore di Tribunale di Savona
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 15/01/2020
Reg. gen. 283 - Reg. part. 224
A favore di LINK FINANZIARIA S.p.A.
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alba (Cuneo) aggiornate al 08/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Alba il 05/02/2010
Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 18/06/2010
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- **Decreto di Sequestro Preventivo**
Trascritto a Alba il 24/07/2019
Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473
A favore di Tribunale di Savona
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 15/01/2020
Reg. gen. 283 - Reg. part. 224
A favore di LINK FINANZIARIA S.p.A.
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alba (Cuneo) aggiornate al 08/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Alba il 05/02/2010
Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 18/06/2010
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- **Decreto di Sequestro Preventivo**
Trascritto a Alba il 24/07/2019
Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473
A favore di Tribunale di Savona
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 15/01/2020
Reg. gen. 283 - Reg. part. 224
A favore di LINK FINANZIARIA S.p.A.
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX



BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alba (Cuneo) aggiornate al 08/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Alba il 05/02/2010
Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
Capitale: € 574.730,82



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 18/06/2010
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- **Decreto di Sequestro Preventivo**
Trascritto a Alba il 24/07/2019
Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473
A favore di Tribunale di Savona
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 15/01/2020
Reg. gen. 283 - Reg. part. 224



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa fuori dalla fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa fuori dalla fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato. Nel caso di vendita ad azienda agricola per la conduzione dei fondi vi sono possibilità di sanatoria più ampie che nel caso a privati non agricoltori a cui è consentito solo un incremento della superficie utile abitabile autorizzata del 20% o di 25 mq. Ai fini della stima, in forma prudenziale, si considera la situazione più sfavorevole.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa fuori dalla fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17, 18 e 18/bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIIInd dentro la fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato.

L'area è inedificabile

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17, 18 e 18/bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa e IIIInd e in parte dentro la fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17, 18 e 18/bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e

idrogeologico in classe IIa e IIIInd i n parte dentro la fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato. L'area è in parte non edificabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Condono Edilizio protocollo 642 del 1986 risulta dai registri del comune di Pocapaglia ma la pratica non è stata trovata in archivio. Dall'atto di donazione del Notaio G. Zavattaro del 24/01/1989 repertorio 83111 viene certificato l'esistenza del condono edilizio e l'esistenza del pagamento dell'oblazione allegato alla pratica del 17/03/1986 protocollo 642 depositata presso il Comune di Pocapaglia.
- 2) Concessione edilizia in sanatoria n. 123/1995 del 14/06/1996 per ampliamento del fabbricato civile formante una unica unità immobiliare su due piani. Al piano terra risultavano tre vani abitabili e un bagno, una autorimessa e un deposito attrezzi. Al piano primo due camere un ripostiglio e un ampio terrazzo coperto.
- 3) Concessione edilizia n. 11/1999 del 30/08/1999 per la formazione di porticato al piano terra. In seguito a tale concessione non risulta presentato l'inizio lavori pertanto è da considerarsi nulla.
- 4) dai registri dell'Ufficio Tecnico del comune di Pocapaglia risulta una concessione edilizia n. 77 del 1994 ma non è stato ritrovato il fascicolo pertanto non se ne conosce l'oggetto.
- 5) Concessione edilizia n. 100 del 23/08/1979 per la costruzione di ricovero attrezzi di 47,5 mq di area coperta. Questo fabbricato è simile a quello costruito, anche se con dimensioni diverse. Però è stato realizzato sulla particella n. 646 che non è di proprietà dell'esecutata; quindi tale concessione edilizia è da considerarsi nulla.

Non esiste certificato di agibilità, dovrà essere predisposto dopo le pratiche di sanatoria urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' possibile richiedere un nuovo permesso di costruire in sanatoria per regolarizzare il porticato che è stato realizzato.

L'unità abitativa è stata di fatto resa indipendente da quella esistente al piano superiore ed è stata ampliata nella parte destinata ad autorimessa e deposito. Anche per queste variazioni è necessario un permesso di costruire in sanatoria che può essere la stessa domanda per il porticato. L'attestato di Prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto CTU facendo riferimento ai locali abitativi attualmente esistenti. Nel cortile è stata realizzata una piscina senza autorizzazione edilizia, occorre inserire anche la piscina nella sanatoria edilizia.

Non avendo reperito il codice dell'impianto termico l'APE è da considerarsi valida fino al 31/12/2021.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1) Condono Edilizio protocollo 642 del 1986 risulta dai registri del comune di Pocapaglia ma la pratica non è stata trovata in archivio. Dall'atto di donazione del Notaio G. Zavattaro del 24/01/1989 repertorio 83111 viene certificato l'esistenza del condono edilizio e l'esistenza del pagamento dell'oblazione allegato alla pratica del 17/03/1986 protocollo 642 depositata presso il Comune di Pocapaglia.

2) Concessione edilizia in sanatoria n. 123/1995 del 14/06/1996 per ampliamento del fabbricato civile formante una unica unità immobiliare su due piani. Al piano terra risultavano tre vani abitabili e un bagno, una autorimessa e un deposito attrezzi. Al piano primo due camere un ripostiglio e un ampio terrazzo coperto.

3) Concessione edilizia n. 11/1999 del 30/08/1999 per la formazione di porticato al piano terra. In seguito a tale concessione non risulta presentato l'inizio lavori pertanto è da considerarsi nulla. È possibile richiedere un nuovo permesso di costruire in sanatoria per regolarizzare il porticato che è stato realizzato.

Non esiste certificato di agibilità, dovrà essere predisposto dopo le pratiche di sanatoria urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Successivamente alle autorizzazioni sopra indicate, il fabbricato è stato così modificato: al piano primo è stata realizzata una seconda unità abitativa indipendente, ampliando anche l'abitazione sul terrazzo coperto e formando un nuovo porticato sul lato Nord. L'ampliamento della abitazione sul terrazzo coperto supera la volumetria consentita e la realizzazione del porticato non rispetta la distanza dal confine dalla particella catastale n. 527 di altra proprietà.

Per quanto sopra esposto i lavori eseguiti non sono totalmente sanabili. Può essere autorizzato con sanatoria solo l'ampliamento del 20% della superficie utile residenziale regolarmente realizzata. L'ampliamento abusivo eseguito supera il 40% della volumetria autorizzata. Pertanto buona parte dell'ampliamento residenziale è da demolire riportando lo stato del fabbricato a quanto indicato nella concessione edilizia n. 11/1999. Dovendo eseguire le demolizioni della parti non sanabili si dovrà anche adeguare gli impianti esistenti e le distribuzioni interne dei locali già autorizzati.

La stima e le planimetrie allegate fanno riferimento alla situazione autorizzata con un ampliamento sanabile del 20% in modo teorico. La corretta indicazione planimetrica, di quanto si possa realizzare, comporta una approfondita progettazione architettonica e strutturale che non è richiesta tra le incombenze della presente perizia pertanto le planimetrie indicate sia urbanistiche che catastali sono teoriche e andranno aggiornate dopo l'autorizzazione del progetto in sanatoria. A lavori ultimati, di demolizione e adeguamento, dovranno essere rilasciate anche le dichiarazioni di conformità degli impianti. Anche l'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto CTU considerando le strutture autorizzate e autorizzabili. Pertanto tali certificati sono anch'essi teorici e andranno adeguati secondo il risultato finale dei lavori effettivamente realizzati per sanare urbanisticamente l'edificio. L'attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto dal sottoscritto CTU facendo riferimento ai locali autorizzati e non a quelli abusivi esistenti in loco. Pertanto tale attestazione è teorica e va aggiornata dopo la sanatoria edilizia da eseguire. Non avendo reperito il codice dell'impianto termico l'APE è da considerarsi valida fino al 31/12/2021.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

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

Per il fabbricato non sono state rintracciate autorizzazioni edilizie pertanto è abusivo. Vista la posizione in classe IIa fuori dalla fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. IL fabbricato è aperto pertanto è sanabile presentando opportuna domanda al Comune di Pocapaglia.

Non esiste certificato di agibilità, dovrà essere predisposto dopo le pratiche di sanatoria urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla particella catastale 647 vi è parte del fabbricato realizzato abusivamente e non sanabile pertanto va demolito.

Non è sanabile in quanto si trova in area protetta (Area delle Rocche) e in fascia idrogeologica IIIInd inedificabile.

Il fabbricato da demolire è ad uso magazzino di attrezzature edili di superficie 181 mq ad un piano fuori terra.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

terreno senza fabbricati

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul cortile è stato costruito una parte del magazzino abusivo non sanabile che va demolito

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per il fabbricato non è stato costituito condominio. Le tre unità immobiliari (due residenziali e l'autorimessa del piano terra) in cui è suddiviso il fabbricato sono soggette alle norme del Codice Civile per quanto riguarda le parti comuni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per il fabbricato non è stato costituito condominio. Le due unità immobiliari in cui è suddiviso il fabbricato sono soggette alle norme del Codice Civile per quanto riguarda le parti comuni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' stato stimato un lotto unico.

Criterio di stima

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla strada di accesso difficoltosa da percorrere, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La vendita non è soggetta ad IVA. La stima viene eseguita per confronto diretto o comparativa in rapporto ad altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche valutando le condizioni dell'immobile e i normali valori di compravendita nel mercato immobiliare. Il valore del mercato immobiliare viene anche determinato consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, rilevando i prezzi medi di fabbricati simili in zona, consultando studi notarili e agenzie immobiliari. Il valore di mercato viene moltiplicato per un parametro in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto. Il parametro comune considerato è la superficie in metri quadrati delle porzioni che lo compongono, rapportando il tutto a una superficie commerciale unica che tiene conto delle caratteristiche dei vari locali (norma UNI 10750).

La superficie commerciale viene determinata come segue:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (tramezzi non portanti);
 - c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
 - d) 50% delle cantine, locali di sgombero, autorimesse e altri locali di pertinenze accessorie;
- Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, eccedere il 10% della somma dei punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte utilizzo i seguenti criteri di ponderazione rispetto ai vani abitabili del fabbricato principale.

- a) 25% balconi scoperti;
- b) 35% terrazzo coperto e porticati
- c) 5% cortili e giardino esclusivo
- d) 3% cortile comune

Il valore della superficie di sedime dei fabbricati è compreso nel valore del fabbricato stesso.

Determinazione del valore per metro quadrato della superficie commerciale.

Con il confronto diretto o comparativo in rapporto ad altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in sottoscritto CTU facendo riferimento alle quotazioni immobiliari riportate sul sito della Agenzia delle Entrate dove si rilevano i seguenti valori: per fabbricati siti in zona agricola, abitazione di tipo in ville e villini, nella stato conservativo normale, valore di mercato €/mq da 800,00 a 1.200,00 e per civile abitazioni valore da €/mq da 700,00 a 1.000,00 riferito alla superficie lorda.

Considerato che tali valori sono compatibili a quelli di mercato rilevabili in zona, vista l'ubicazione dell'immobile in zona difficile da raggiungere, la vicinanza a zone incolte e boscate, la necessità di eseguire lavori di demolizione e adeguamento di murature e parti di porticato, modifiche alla distribuzione dei locali interni e agli impianti, il sottoscritto CTU valuta il valore per metro quadrato della superficie commerciale l'importo di base pari a 800,00 €.

Dal valore sopra indicato si deve decurtare un valore per vetustà e degrado in quanto il fabbricato uso abitazione è stato costruito prima del 1995 e modificato successivamente.

I due alloggi e i relativi impianti sono in buone condizioni di manutenzione ma gravati da opere abusive non sanabili che ne riducono in modo significativo il valore.

Considerate le condizioni del fabbricato e degli impianti esistenti stimo il degrado per vetustà pari al 10 % del valore di riferimento portando il valore a 720,00 €/m² considerando anche l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Dal valore di stima calcolato detraggo il costo per la sanatoria delle opere difformi sanabili e il costo di demolizione per le opere abusive non sanabili.

Per il valore del pozzo nel cortile, non essendoci un mercato di tale bene, viene stimato a corpo considerando il costo di costruzione e il suo stato di conservazione.

Per il calcolo della superficie commerciale in m², per la stima del valore di vendita, faccio riferimento ai disegni della situazione abitativa autorizzata e non a quella attualmente esistente in loco che deve essere in parte demolita.

A tale superficie autorizzata applico un incremento del 20 % delle superficie utile esistente, che corrisponde a quanto sarebbe stato possibile aumentare la superficie secondo la Legge Regionale n. 56 del 1977 art. 33, per modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, applicabile ora e al tempo della realizzazione dell'abuso.

Per i terreni agricoli considerato che sono boschivi o incolti non adeguatamente coltivati stimo il valore di 4.000,00 Euro a giornata piemontese per le particelle 647, 237, 648, 246 e 6.000,00 euro per la particella 245 che è in parte più pianeggiante ed eventualmente coltivabile.

TABELLA DI DEPREZZAMENTO SULL'ETA' DELL'IMMOBILE

ETA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
5 anni	0,98
10 anni	0,96
15 anni	0,94
20 anni	0,92 X
30 anni	0,85
40 anni	0,75
50 anni	0,70

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26

Alloggio al piano terra di un fabbricato su due piani. Il fabbricato è composto da due alloggi, uno al piano terra con una parete contro terra e uno al piano primo abitati dai figli della proprietaria con le loro famiglie. Il fabbricato si trova in area agricola distante dal capoluogo di Pocapaglia di circa 2,5 Km. Questo alloggio ha una parete contro terra in quanto seminterrato, l'accesso carraio avviene da cortile comune (Sub 3) i quale è collegato alla strada comunale Moreis tramite una strada interpoderale sterrata di lunghezza di circa 150 metri, su cui hanno diritto di passaggio i proprietari dei terreni circostanti. L'accesso pedonale è posto attraverso un cancelletto verso la strada sterrata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Categoria E - Fg. 9, Part. 247, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 178.362,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
Alloggio al piano primo di un fabbricato su due piani. Questo alloggio ha l'accesso carraio e pedonale dal cortile comune (Sub 3) i quale è collegato alla strada comunale Moreis tramite una strada interpoderale sterrata di lunghezza di circa 150 metri, su cui hanno diritto di passaggio i proprietari dei terreni circostanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.330,56

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
Posto auto coperto. Il fabbricato si trova in area agricola distante dal capoluogo di Pocapaglia di circa 2,5 Km in prossimità del fabbricato residenziale Sub 8 e 9 sul cortile comune Sub 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.300,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
Terreno agricolo in unico corpo in prevalenza boschivo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 237, Qualità Bosco misto - Fg. 9, Part. 647, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 648, Qualità Bosco misto - Fg. 9, Part. 941, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.826,24

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
Terreno agricolo attualmente non coltivato, adatto a seminativo o nocchieto in moderata pendenza.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 245, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.272,97

- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
Cortile comune alle altre unità immobiliari (Sub 3) ad uso parcheggio e transito
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 3, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.920,00

STIMA ALLOGGIO PIANO TERRA Sub 8

Zona del Fabbricato	a) Superficie Calpestabile divisioni interne [m ²]	b) Superficie zone scoperte già ponderate [m ²]	c) Superficie muri portanti interni e perimetrali [m ²] 10% di a)	d) Superficie commerciale [m ²] (a+c)	e) valore base €/m ² per superficie commerciale	f) valore €/m ² con detrazione per vetustà e degrado 10%	Valore di stima in € (d x f)
Alloggio piano terra	130,30		13,03	143,33	800,00	720,00	103.197,60
Porticato	109,70			(35% di a) 38,40	800,00	720,00	27.644,40
TOTALE				181,73			130.842,00
Cortile e giardino esclusivo	1.100,00	(5% di a) 55,00		55,00	800	720,00	39.600,00
Piscina	22,00	a corpo		11,00		720,00	7.920,00
TOTALE				247,725			178.362,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STIMA ALLOGGIO PIANO PRIMO Sub 9

Zona del Fabbricato	a) Superficie Calpestabile divisioni interne [m ²]	b) Superficie zone scoperte già ponderate [m ²]	c) Superficie muri portanti interni e perimetrali [m ²] 10% di a)	d) Superficie commerciale [m ²] (a+b+c) più 20% di a) ampliamento ammesso	e) valore base €/m ² per superficie commerciale	f) valore €/m ² con detrazione per vetustà e degrado 10%	Valore di stima in € (d x f)
Alloggio piano primo	56,60 autorizzato		5,66	62,26 + 20% di a) 73,58	800,00	720,00	52.977,60
Balconi	10,80	0,25 2,70		2,70	800,00	720,00	1.944,00
Terrazzo coperto al netto del ampliamento	91,80 80,48			(35% di a) 28,17	800,00	720,00	20.280,96
TOTALE				104,45			75.202,56
Cortile e giardino esclusivo	408,00	(5% di a) 20,40		20,40	800	720,00	14.688,00
Pozzo nel cortile	a corpo			2,00	800	720,00	1.440,00
TOTALE				126,848			91.330,56

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tabella con le superfici calpestabili al netto delle tramezzature interne in m²

Zona del fabbricato	Area m ²
Piano terra	
Alloggio al piano terra	130,30
Porticato piano terra	109,70
Cortile esclusivo	1.100,00
Piscina	22,00
Piano primo	
Alloggio al piano primo	56,60
Balconi e terrazzo coperto	91,28
Cortile esclusivo	408,00

STIMA POSTO AUTO COPERTO Sub 10 E CORTILE COMUNE Sub. 3

Zona del Fabbricato	a) Superficie Calpestabile divisioni interne [m ²]	b) Superficie zone scoperte già ponderate [m ²]	c) Superficie muri portanti interni e perimetrali [m ²] 10% di a)	d) Superficie commerciale [m ²] (a+b+c) più 20% di a) ampliamento ammesso	e) valore base €/m ² per superficie commerciale	f) valore €/m ² con detrazione per vetustà e degrado 10%	Valore di stima in € (d x f)
Posto auto coperto	25,00			0,35			
				8,75	800,00	720,00	6.300,00
Cortile comune Sub 3	1.200,00			(3% di a) 36,00	800,00	720,00	25.920,00
TOTALE				36,350			32.220,00

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

n. particella catastale	superficie m ²	superficie Giornate Piemontesi	valore € a giornata piemontese	valore € a mq	Valore €
237	219,00	0,057	4.000,00	1,05	229,92
245	3.533,00	0,927	10.000,00	2,62	9.272,97
941 ex 246	268,00	0,070	4.000,00	1,05	281,36
647	1.230,00	0,323	4.000,00	1,05	1.291,34
648	975,00	0,256	4.000,00	1,05	1.023,62
			TOTALE	TOTALE	12.099,21

Costi per la rimozione delle opere abusive non sanabili e domande di sanatoria per le parti sanabili

	m ²	€/m ²	Importo €
Rimozione murature e impianti	49	60,00	2.940,00
Adeguamenti vari nella abitazione		a corpo	10.000,00
Rimozione del porticato piano primo	50	50,00	2.500,00
Demolizione del capannone	180	70,00	12.600,00
Rimozione lastre con amianto	230	35,00	8.050,00
Diritti per SCIA in sanatoria			400,00
Sanzione SCIA in sanatoria			516,00
Oneri urbanizzazione in sanatoria			8.000,00
Diritti Paesaggistica in sanatoria			200,00
Sanzione Paesaggistica in sanatoria			516,00
Bolli Paesaggistica			32,00
Spese tecniche sanatoria e rimozione opere non sanabili			4.000,00
Aggiornamento catastale dopo sanatoria			1.000,00
Aggiornamento APE dopo sanatoria			600,00
Totale			51.354,00

RIEPILOGO VALORI STIMATI

Immobilare	Valore €
Alloggio piano terra e pertinenze	178.362,00
Alloggio al piano primo e pertinenze	91.330,56
Posto auto coperto sub 10	6.300,00
Cortile comune Sub 3	25.920,00
Terreni agricoli	12.099,21
Totale	314.011,77
Costi sanatorie e varie da dedurre	51.354,00
Valore in vendita	262.657,77

Arrotondamento a 262.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	247,72 mq	720,00 €/mq	€ 178.362,00	100,00%	€ 178.362,00
Bene N° 2 - Appartamento Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	126,85 mq	720,00 €/mq	€ 91.330,56	100,00%	€ 91.330,56
Bene N° 3 - Posto auto Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	8,75 mq	720,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Bene N° 4 - Terreno Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	2692,00 mq	1,05 €/mq	€ 2.826,24	100,00%	€ 2.826,24
Bene N° 5 - Terreno Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	3533,00 mq	2,62 €/mq	€ 9.272,97	100,00%	€ 9.272,97
Bene N° 6 - Ente comune Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26	36,00 mq	720,00 €/mq	€ 25.920,00	100,00%	€ 25.920,00
Valore di stima:					€ 314.011,77

Valore di stima: € 314.011,77

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per sanatorie urbanistiche e varie da dedurre e arrotondamento	51411,77	€

Valore finale di stima: € 262.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo presso i beni oggetto di perizia è stato fatto dal sottoscritto CTU il giorno 19/10/2020.

La proprietaria esecutata è stata informata della necessità di eseguire il sopralluogo con due raccomandate n. 13937869371-5 del 22/09/2020 e n. 15335343982-4 del 02/10/2020, che però non è potuta essere presente in quanto mi è stato comunicato telefonicamente che per motivi di salute non poteva presentarsi. In seguito ho contattato una delle persone residenti nel fabbricato e con la sua assistenza ho eseguito i rilievi esterni degli immobili pignorati compresa l'area di pertinenza e internamente nella parte dove risiedeva la persona contattata.

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

La Morra, li 23/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Oberto Giorgio

Strada Annunziata n. 4

12064 La Morra (CN)

Mail: giorgio.oberto@tiscali.it

PEC: giorgio.oberto@geopec.it

- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Zavattaro 24_01_1989
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Manera 26_07_1995
- ✓ Atto di provenienza - Note di trascrizione atti di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni Edilizie
- ✓ Altri allegati - Disegni del fabbricato autorizzati
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa aggiornato
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Ortofoto - Ortofoto satellitare
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali aggiornate
- ✓ Tavola del progetto - Disegni fabbricato rilevato
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali aggiornate
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Estratto atto di matrimonio esecutata
- ✓ Altri allegati - Attestato prestazione energetica Sub 8
- ✓ Altri allegati - Attestato prestazione energetica Sub 9
- ✓ Altri allegati - Ricerca negativa contratti locazione
- ✓ Altri allegati - Visura ipotecaria e formalità aggiornata
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni alle parti
- ✓ Altri allegati - Ricevute variazioni catastali
- ✓ Altri allegati - Estratto del Piano Regolatore Comunale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
 Alloggio al piano terra di un fabbricato su due piani. Il fabbricato è composto da due alloggi, uno al piano terra con una parete contro terra e uno al piano primo abitati dai figli della proprietaria con le loro famiglie. Il fabbricato si trova in area agricola distante dal capoluogo di Pocapaglia di circa 2,5 Km. Questo alloggio ha una parete contro terra in quanto seminterrato, l'accesso carraio avviene da cortile comune (Sub 3) i quale è collegato alla strada comunale Moreis tramite una strada interpoderale sterrata di lunghezza di circa 150 metri, su cui hanno diritto di passaggio i proprietari dei terreni circostanti. L'accesso pedonale è posto attraverso un cancelletto verso la strada sterrata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Categoria E - Fg. 9, Part. 247, Sub. 8, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa fuori dalla fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
 Alloggio al piano primo di un fabbricato su due piani. Questo alloggio ha l'accesso carraio e pedonale dal cortile comune (Sub 3) i quale è collegato alla strada comunale Moreis tramite una strada interpoderale sterrata di lunghezza di circa 150 metri, su cui hanno diritto di passaggio i proprietari dei terreni circostanti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 9, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa fuori dalla fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato. Nel caso di vendita ad azienda agricola per la conduzione dei fondi vi sono possibilità di sanatoria più ampie che nel caso a privati non agricoltori a cui è consentito solo un incremento della superficie utile abitabile autorizzata del 20% o di 25 mq. Ai fini della stima, in forma prudenziale, si considera la situazione più sfavorevole.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
 Posto auto coperto. Il fabbricato si trova in area agricola distante dal capoluogo di Pocapaglia di circa 2,5 Km in prossimità del fabbricato residenziale Sub 8 e 9 sul cortile comune Sub 3.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 10, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa fuori dalla fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26
 Terreno agricolo in unico corpo in prevalenza boschivo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 237, Qualità Bosco misto - Fg. 9, Part. 647, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 648, Qualità Bosco misto - Fg. 9, Part. 941, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17, 18 e 18/bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIInd dentro la fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato. L'area è inedificabile

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26

Terreno agricolo attualmente non coltivato, adatto a seminativo o nocciolo in moderata pendenza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 245, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17, 18 e 18/bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa e IIIInd e in parte dentro la fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato.

- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26

Cortile comune alle altre unità immobiliari (Sub 3) ad uso parcheggio e transito

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 3, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene si trova in area agricola regolata dagli art. 17, 18 e 18/bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Pocapaglia che si allegano. Area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico in classe IIa e IIIInd e in parte dentro la fascia di rispetto dell'Area delle Rocche. Vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato. L'area è in parte non edificabile.

Prezzo base d'asta: € 262.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Categoria E - Fg. 9, Part. 247, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	247,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Per questa unità immobiliare abitativa, essendo stata ampliata abusivamente nelle zone destinate a autorimessa e deposito, si dovrà verificare la regolare realizzazione degli impianti elettrico, termico, idraulico e sanitario da tecnici specializzati.		
Descrizione:	Alloggio al piano terra di un fabbricato su due piani. Il fabbricato è composto da due alloggi, uno al piano terra con una parete contro terra e uno al piano primo abitati dai figli della proprietaria con le loro famiglie. Il fabbricato si trova in area agricola distante dal capoluogo di Pocapaglia di circa 2,5 Km. Questo alloggio ha una parete contro terra in quanto seminterrato, l'accesso carraio avviene da cortile comune (Sub 3) i quale è collegato alla strada comunale Moreis tramite una strada interpoderale sterrata di lunghezza di circa 150 metri, su cui hanno diritto di passaggio i proprietari dei terreni circostanti. L'accesso pedonale è posto attraverso un cancelletto verso la strada sterrata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato che ne risulta residente con la famiglia ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	126,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Questo però comprende anche le parti abusive e non sanabili che vanno demolite. Pertanto lo stato conservativo è da considerarsi precario in previsione di dovere eseguire demolizioni e adeguamenti della strutture e agli impianti esistenti per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico.		
Descrizione:	Alloggio al piano primo di un fabbricato su due piani. Questo alloggio ha l'accesso carraio e pedonale dal cortile comune (Sub 3) i quale è collegato alla strada comunale Moreis tramite una strada interpoderale sterrata di lunghezza di circa 150 metri, su cui hanno diritto di passaggio i proprietari dei terreni circostanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato che ne risulta residente con la famiglia ma non ci sono		

	contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.		
--	--	--	--

Bene N° 3 - Posto auto

Ubicazione:	Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	8,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto coperto. Il fabbricato si trova in area agricola distante dal capoluogo di Pocapaglia di circa 2,5 Km in prossimità del fabbricato residenziale Sub 8 e 9 sul cortile comune Sub 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutato ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 237, Qualità Bosco misto - Fg. 9, Part. 647, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 648, Qualità Bosco misto - Fg. 9, Part. 941, Qualità Bosco ceduo	Superficie	2692,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono coltivati prevalentemente a bosco non curato in modo ottimale. Vi è la presenza di essenze infestanti e rovi. Sulla particella 647 grava una parte del fabbricato che deve essere demolito in quanto abusivo e non sanabile. In prossimità del fabbricato da demolire sono depositati accumuli di materiale vario che va rimosso e adeguatamente smaltito con le risultanze della demolizione del fabbricato abusivo.		
Descrizione:	Terreno agricolo in unico corpo in prevalenza boschivo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutato ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 245, Qualità Seminativo	Superficie	3533,00 mq

Stato conservativo:	Il terreno adatto a seminativo o nocciolo non è attualmente coltivato e in parte vi sono alberi spontanei.
Descrizione:	Terreno agricolo attualmente non coltivato, adatto a seminativo o nocciolo in moderata pendenza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutato ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.

Bene N° 6 - Ente comune			
Ubicazione:	Pocapaglia (CN) - Strada Moreis 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 247, Sub. 3, Categoria E	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Il cortile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Nella parte Nord è stato edificato un magazzino abusivo, non sanabile, che deve essere demolito.		
Descrizione:	Cortile comune alle altre unità immobiliari (Sub 3) ad uso parcheggio e transito		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato che ne risulta residente con la famiglia ma non ci sono contratti di affitto registrati come da certificazione della Agenzia delle Entrate allegata.		

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Alba il 05/02/2010
Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 18/06/2010
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXX
Formalità a carico della procedura
- **Decreto di Sequestro Preventivo**
Trascritto a Alba il 24/07/2019
Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473
A favore di Tribunale di Savona
Contro XXXX
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Alba il 05/02/2010
Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero
Contro XXXXX
Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Alba il 18/06/2010
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444

Trascrizioni

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

- **Decreto di Sequestro Preventivo**

Trascritto a Alba il 24/07/2019

Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473

A favore di Tribunale di Savona

Contro XXXX

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Alba il 05/02/2010

Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXX

Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Alba il 18/06/2010

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXX

- **Decreto di Sequestro Preventivo**

Trascritto a Alba il 24/07/2019

Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473

A favore di Tribunale di Savona

Contro XXXX

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Alba il 05/02/2010

Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Alba il 18/06/2010

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXXX

- **Decreto di Sequestro Preventivo**

Trascritto a Alba il 24/07/2019

Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473

A favore di Tribunale di Savona

Contro XXXX

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Alba il 05/02/2010

Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXX

Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Alba il 18/06/2010

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

- **Decreto di Sequestro Preventivo**

Trascritto a Alba il 24/07/2019

Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473

A favore di Tribunale di Savona

Contro XXXXX

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A POCAPAGLIA (CN) - STRADA MOREIS 26

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Alba il 05/02/2010

Reg. gen. 1034 - Reg. part. 158

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXXX

Capitale: € 574.730,82

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Alba il 18/06/2010

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 3444

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero

Contro XXXXX

- **Decreto di Sequestro Preventivo**

Trascritto a Alba il 24/07/2019

Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4473

A favore di Tribunale di Savona

Contro XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®