

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2019 R.G.E.
(A CUI RIUNITA LA N. 108/2020 R.G.E.)



CREDITORE PROCEDENTE

*****)



DEBITORI ESECUTATI

CREDITORI INTERVENUTI

C.T.U. – PERIZIA IMMOBILIARE
SOSTITUTIVA DI QUELLA DEPOSITATA IN DATA 22.11.2019

C.T.U.
Geom. Claudio Gotta

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Giuseppe Amoroso



PREMESSA

Con decreto di fissazione udienza del 9.9.2019, il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto geom. Claudio Gotta – con studio professionale sito a Montemagno (AT), 14030, piazza Umberto I° 22, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n. di posizione 1009 – consulente tecnico d'ufficio al fine di eseguire le operazioni peritali di stima nel processo di esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n. 47/2019 R.G.E.I. di codesto Tribunale, fissando la convocazione avanti al Cancelliere per prestare giuramento e per l'affidamento dell'incarico il giorno 23.9.2019, incombenza puntualmente espletata.

In data 22.11.2019 il sottoscritto tecnico depositava la perizia definitiva, senonché, a seguito della riunione del processo esecutivo iscritto al ruolo n. 108/2020 R.G.E.I. di codesto Tribunale a quello oggetto del suddetto incarico, il Giudice dell'Esecuzione, all'udienza del 18.10.2021, incaricava lo scrivente c.t.u. di integrare, sostituendolo, l'elaborato tecnico già depositato, rapportando la stima alla proprietà nella sua interezza.

Le modifiche integrative riguardano quindi i soli quesiti nn. 4, 10 e 15, ovvero quelli concernenti i regimi patrimoniali, le quote e i valori nella loro interezza; nel resto il contenuto della perizia depositata il 22.11.2019 è integralmente confermato.

Ciò premesso, lo scrivente c.t.u., eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Ad integrazione della parte narrativa, si predispongono altresì elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, che formano lotti distinti come di seguito riportato dopo le variazioni catastali: COMUNE DI MONTAFIA (AT)

**LOTTO 1 : foglio 11, mapp. 56 sub. 10 cat. A/2 cl 1 vani 3,5 – RDL €. 121,11 – via Fonte Solforosa n. 30 - P.T.
(ex foglio 11 mapp. 56 sub 2)**

**LOTTO 2 : foglio 11, mapp. 56 sub. 11 cat. A/2 cl 1 vani 5 – RDL €. 173,01 – via Fonte Solforosa n. 30 - P.1.
(ex foglio 11 mapp. 56 sub 4)**

**LOTTO 3 : foglio 11, mapp. 56 sub. 12 cat. A/2 cl 1 vani 5,5 – RDL €. 190,31 – via Fonte Solforosa n. 30 - P.2.
(ex foglio 11 mapp. 56 sub 5)**

Fanno parte dei lotti i seguenti beni comuni non censibili:

foglio 11, mapp. 56 sub. 6 – BCNC corte ai sub 1-7-8-9-10-11-12 - P.T.

foglio 11, mapp. 56 sub. 7 – BCNC ingresso vano scala ai sub 1-10-11- P.T.

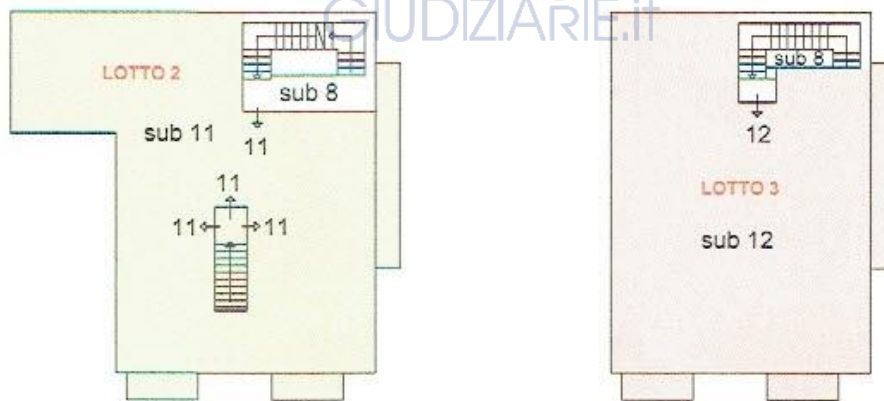
foglio 11, mapp. 56 sub. 8 – BCNC ingresso vano scala ai sub 10-11-12 – PT-1-2

foglio 11, mapp. 56 sub. 9 – BCNC centrale termica ai sub 1-7-8-10-11-12 – P.T. (ex foglio 11 mapp. 56 sub 3)



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



Quesito 1

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore, mediante l'invio di raccomandata 1 A.R. 05223071969-3 del 25.9.2019, della data di inizio delle operazioni peritali, fissata per la mattinata del 4.10.2019 ore 10:00. Successivamente, a seguito di accordi telefonici con il sig. ++++++ (dichiaratosi fratello del debitore e risultante, come si vedrà, proprietario degli immobili pignorati per la quota di un quarto), la predetta data era anticipata all'1.10.2019, come da verbale n. 1. L'accesso agli immobili è quindi avvenuto alla presenza del sig. +++ +++++ medesimo (allegato 1).

Quesito 2

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 co. 2 c.p.c.

verificandone la completezza; non risulta pertanto necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore procedente. Sono state acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni pignorati (allegato 2).

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


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

Catasto Fabbricati

Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	categ	classe	Consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	2		A/2	1	Vani 3,5	Tot. 73 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 73	€. 121,11
	11	56	3		C/6	U	Mq 15	Tot. 73 mq.	€. 25,56
	11	56	4		A/2	1	Vani 5	Tot. 123 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 114	€. 173,01
	11	56	5		A/2	2	Vani 5,5	Tot. 119 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 115	€ 224,40



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

<i>Trascrizione a favore e contro:</i>	<p>Nota del ++++++++ - Reg. Gen. +++++ - Reg.Part. +++++ Atto Amministrativo del ++++++++ , numero di repertorio ++++++++ Ufficio del registro di Asti. Certificato di denuncia di successione in morte di ++++++ ++++++ avvenuta in data ++++++++ Quadro B - Immobili Comune di Capriglio 1) Foglio 6 mappale 252 Comune di Montafia 1) Foglio 11 mappale 55 2) Foglio 11 mappale 57 3) Foglio 5 mappale 401 4) Foglio 5 mappale 402 5) Foglio 5 mappale 403 6) Foglio 5 mappale 686</p>
--	---

	<p>7) Foglio 11 mappale 426 8) Foglio 11 mappale 56 sub 1 9) Foglio 11 mappale 56 sub 2 10) Foglio 11 mappale 56 sub 3 11) Foglio 11 mappale 56 sub 4 12) Foglio 11 mappale 56 sub 5 13) Foglio 11 mappale 410 1) Foglio 10 mappale 127 2) Foglio 10 mappale 130</p> <p>A favore di ++++++++ e ++++++++, +++++ ++++++ e ++++++.</p> <p>Contro +++++++.</p>
---	--

<p><i>Iscrizione a favore e contro:</i></p>	<p>Nota del ++++++++ - Reg. Gen. +++++ - Reg.Part. +++ <i>Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del ++++++, numero di repertorio +++++ Notaio +++++ +++++ – Montafia.</i> <i>Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario durata anni 10. Immobili comune di Montafia (AT) censiti a catasto fabbricati come segue come segue:</i> UNITA NEGOZIALE n. 1 <i>Comune di Montafia</i> Immobile 1 <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 2 A/2 vani 3,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fontana Zolfo n. 20 – Piano T</i> Immobile 2 <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 4 A/2 vani 5 – Abitazione di tipo civile – Via Fontana Zolfo n. 20 – Piano 1</i> Immobile 3</p> <p><i>A favore di ++++++++ e ++++++ SPA con sede in ++++++++ – per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.</i> <i>Contro ++++++++ nato ad +++++ (AT) il +++++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, +++++++ nato a +++++ (AT) il +++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, +++++++ nata a +++++ (AT) il +++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, +++++++ nato ad +++++ (AT) il +++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.</i></p>
---	---



<p><i>Iscrizione a favore e contro:</i></p> 	<p>Nota del ++++++++ - Reg. Gen. +++++ - Reg.Part. +++++ Atto Giudiziario del ++++++, numero di repertorio +++++ Giudice di Pace ++++++++. Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo immobili comune di Montafia (AT) e Soglio (AT) censiti a catasto fabbricati e terreni come segue come segue: UNITA NEGOZIALE n. 1 Comune di Montafia Immobile 1 Foglio n. 11 particella 410 C/6 mq 20 – Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T Immobile 2 Foglio n. 11 particella 56 sub 1 C/3 mq 18 – laboratori per arti e mestieri – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T Immobile 3 Foglio n. 11 particella 56 sub 2 A/2 vani 3,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T Immobile 4 Foglio n. 11 particella 56 sub 3 C/6 mq 15 – Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T Immobile 5 Foglio n. 11 particella 56 sub 4 A/2 vani 5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano 1 Immobile 6 Foglio n. 11 particella 56 sub 5 A/2 vani 5,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano 2 Immobile 7 Foglio n. 11 particella 55 Terreno di 19 are 40 centiare Immobile 8 Foglio n. 5 particella 401 Terreno di 44 are 90 centiare Immobile 9 Foglio n. 5 particella 402 Terreno di 8 are 40 centiare Immobile 10 Foglio n. 5 particella 403 Terreno di 19 are 10 centiare Immobile 11 Foglio n. 5 particella 686 Terreno di 17 are 30 centiare Comune di Soglio Immobile 12 Foglio n. 3 particella 75 Terreno di 33 are A favore di ***** DI *****</p> 
---	---




	<p>***** – Sede ***** – per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. Contro ***** nato ad **** (AT) il ***** per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.</p>
--	---

<p><i>Iscrizione:</i></p>	<p>Nota del ++++++++ - Reg. Gen. +++++ - Reg.Part. +++) <i>Atto Giudiziario del ++++++, numero di repertorio ++++++ Giudice di Pace ++++++.</i> <i>Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo immobili comune di Montafia (AT) e Soglio (AT) censiti a catasto fabbricati e terreni come segue come segue:</i> <i>UNITA NEGOZIALE n. 1</i> <i>Comune di Montafia</i> <i>Immobile 1</i> <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 1 C/3 mq 18 – laboratori per arti e mestieri – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T</i> <i>Immobile 2</i> <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 2 A/2 vani 3,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T</i> <i>Immobile 3</i> <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 3 C/6 mq 15 – Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T</i> <i>Immobile 4</i> <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 4 A/2 vani 5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano 1</i> <i>Immobile 5</i> <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 5 A/2 vani 5,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano 2</i> <i>Immobile 6</i> <i>Foglio n. 11 particella 410 C/6 mq 20 – Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T</i> <i>Immobile 7</i> <i>Foglio n. 11 particella 55 Terreno di 19 are 40 centiare</i> <i>Immobile 8</i> <i>Foglio n. 5 particella 401 Terreno di 44 are 90 centiare</i> <i>Immobile 9</i> <i>Foglio n. 5 particella 402 Terreno di 8 are 40 centiare</i> <i>Immobile 10</i> <i>Foglio n. 5 particella 403 Terreno di 19 are 10 centiare</i> <i>Immobile 11</i> <i>Foglio n. 5 particella 686 Terreno di 17 are 30 centiare</i> <i>Comune di Soglio</i> <i>Immobile 12</i></p>
---------------------------	---



	<p>Foglio n. 3 particella 75 Terreno di 33 are</p> <p>A favore di ++++++ - Sede ++++++(TO)+ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. Contro ++++++ nato ad ++++++(AT) il ++++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.</p>
--	--

<p>Iscrizione:</p> 	<p>Nota del ++++++ - Reg. Gen. ++++++ - Reg.Part. ++++++ Altro Atto del ++++++, numero di repertorio ++++++ ++++++ - Roma.</p> <p>Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione Ruolo e avviso di addebito esecutivo. Immobili comune di Montafia (AT) e Soglio (AT) censiti a catasto fabbricati e terreni come segue come segue:</p> <p>UNITA NEGOZIALE n. 1 Comune di Montafia Immobile 1 Foglio n. 5 particella 401 Terreno di 44 are 90 centiare Immobile 2 Foglio n. 5 particella 402 Terreno di 8 are 40 centiare Immobile 3 Foglio n. 3 particella 403 Terreno di 19 are 10 centiare Immobile 4 Foglio n. 5 particella 686 Terreno di 17 are 30 centiare Immobile 5 Foglio n. 5 particella 55 Terreno di 19 are 40 centiare Comune di Soglio Immobile 6 Foglio n. 3 particella 75 Terreno di 33 are Comune di Montafia Immobile 7 Foglio n. 11 particella 56 sub 2 A/2 vani 3,5 - Abitazione di tipo civile - Via Fonte Solforosa n. 20 - Piano T Immobile 8 Foglio n. 11 particella 56 sub 4 A/2 vani 5 - Abitazione di tipo civile - Via Fonte Solforosa n. 20 - Piano 1 Immobile 9 Foglio n. 11 particella 56 sub 5 A/2 vani 5,5 - Abitazione di tipo civile - Via Fonte Solforosa n. 20 - Piano 2 Immobile 10 Foglio n. 11 particella 56 sub 3 C/6 mq 15 - Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse - Via Fonte Solforosa n. 20 - Piano T</p>
--	---



	<p><i>Immobile 11</i> <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 1 C/3 mq 18 – laboratori per arti e mestieri – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T</i></p> <p><i>Immobile 12</i> <i>Foglio n. 11 particella 410 C/6 mq 20 – Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T</i></p> <p><i>A favore di ++++++ – Sede +++++ – per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. Contro +++++ nato ad +++++ (AT) il +++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.</i></p>
--	---



<p><i>Trascrizione a favore e contro:</i></p>	<p>Nota del ++++++ - Reg. Gen. +++++- Reg.Part. +++++ Atto Giudiziario del ++++++, numero di repertorio +++++ Tribunale di Asti. Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili comune di Montafia (AT)) censiti a catasto fabbricati come segue come segue: UNITA NEGOZIALE n. 1 Comune di Montafia Immobile 1 Foglio n. 11 particella 56 sub 2 A/2 vani 3,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T Immobile 2 Foglio n. 11 particella 56 sub 3 C/6 mq 15 – Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T Immobile 3 Foglio n. 11 particella 56 sub 4 A/2 vani 5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano 1 Immobile 4 Foglio n. 11 particella 56 sub 5 A/2 vani 5,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano 2</p> <p><i>A favore di ++++++ – Sede +++++ – per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. Contro +++++ nato ad +++++ (AT) il +++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.</i></p>
---	--



<p><i>Trascrizione a favore e contro:</i></p>	<p>Nota del ++++++++ - Reg. Gen. +++++ - Reg.Part. +++ +++++++ con sottoscrizione autenticata del ++++++, numero di repertorio ++++ Notaio ++++++</p> <p><i>Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo fondiario – immobili comune di Montafia (AT)) censiti a catasto fabbricati come segue come segue:</i></p> <p>UNITA NEGOZIALE n. 1 <i>Comune di Montafia</i> Immobile 1 <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 2 A/2 vani 3,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano T</i></p> <p>Immobile 2 <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 4 A/2 vani 5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano 1</i></p> <p>Immobile 3 <i>Foglio n. 11 particella 56 sub 5 A/2 vani 5,5 – Abitazione di tipo civile – Via Fonte Solforosa n. 20 – Piano 2</i></p> <p><i>A favore di ++++++++ e +++++++SPA – Sede ++++++ – per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.</i></p> <p><i>Contro ++++++ nato ad +++ (AT) il +++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4,</i> <i>+++++ nato a +++++ (AT) il +++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4,</i> <i>+++++, nata a +++++ (AT) il +++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4,</i> <i>+++++ nato ad ++++ (AT) il +++++ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.</i></p>
---	---

Gli atti di provenienza ultraventennale degli immobili pignorati risultano essere:

- Provenienza da successione di legge in morte di ++++++ deceduto il +++++, den. n. ++ vol. +++ del
+++++ Ufficio Reg. +++++, trascritto in +++ in data +++++ al n. +++ / +++ (allegato 3).

Quesito 3

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

I beni oggetto della presente relazione peritale consistono in tre unità immobiliari residenziali site nel Comune di Montafia (AT), formanti i Lotti 1, 2 e 3 e in una unità precedentemente destinata ad autorimessa che è stata oggetto di variazione di destinazione d'uso in "bene comune non censibile" in quanto utilizzata come centrale termica al servizio dell'intero immobile.

In data 01.10.2019 si davano inizio alle operazioni peritali consistenti nella misurazione dei beni siti nel Comune di Montafia, come da verbale n. 1.

Nel sopralluogo, presa visione dello stato dei luoghi, sono state eseguite le misurazioni necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti posti; all'uopo si è riportato nell'elaborato grafico (allegato 4-5-6) e nella documentazione fotografica (allegato 7-8-9) le risultanze alle quali è correlata la descrizione di seguito esposta, relativa ai tre lotti. Di seguito si riportano i dati catastali attuali (prima della variazione catastale) degli immobili pignorati. (allegato 10)

BENI NEL COMUNE DI MONTAFIA (AT)

LOTTO 1

Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	Categ.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	2		A/2	1	Vani 3,5	Tot 73 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 73	€. 121,11
Via Fonte Solforosa n. 20 Piano T									

LOTTO 2



Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	Categ.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	4		A/2	1	Vani 5	Tot 123 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 114	€. 173,01

Via Fonte Solforosa n. 20 Piano 1



LOTTO 3

Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	Categ.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	5		A/2	1	Vani 5,5	Tot 119mq. Tot. escluse aree scoperte mq 115	€. 224,40

Via Fonte Solforosa n. 20 Piano T 2



Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	Categ.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	3		C/6	U	Mq 15	Tot 15 mq.	€. 25,56

Via Fonte Solforosa n. 20 Piano T

CON VARIAZIONE CATASTALE UNITA' ACCORPATA AI LOTTI 1-2-3 CON DESTINAZIONE B.C.N.C

I coerenti alle unità immobiliari in oggetto sono:

COMUNE DI MONTAFIA

Il fabbricato confina a nord con la particella 55 del fg. 11, ad est con la particella 543 del fg. 11 e la via Fonte Solforosa, a sud con la particella 54 del foglio 11 e strada privata mentre a ovest con la particella 55 del fg. 11.



LOTTO 1 -2 - 3

Le unità immobiliari lotto 1 – 2 – 3 ubicate nel Comune di Montafia, oggetto di esecuzione, fanno parte di un complesso immobiliare composto da tre alloggi con relativi accessori e una unità a destinazione bottega non oggetto di pignoramento.

Il tutto censito presso l'Agenda del Territorio al foglio n. 11 particella 56 sub. 1-2-3-4-5.

I beni sono insediati nella zona urbana del Comune di Montafia in via Fonte Solforosa 30.

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

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

Il fabbricato principale, ristrutturato *ante* 1972, si sviluppa su 3 piani fuori terra. Non è presente il piano seminterrato.

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

Al fabbricato si accede dal cortile interno dalla via Fonte Solforosa dove è presente la porta d'ingresso al vano scala comune o dalla strada privata con accesso al piano terreno e nel cortile interno.

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

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

LOTTO 1

Alloggio (foglio 11 particella 56 sub 10)

L'unità immobiliare, ubicata al piano terreno è così composta e caratterizzata:

Piano Terreno

- Tinello con funzione anche d'ingresso, con una finestra sul fronte del fabbricato, una porta d'ingresso aperta sul vano scala comune (fg. 11 particella 56 sub 8). I pavimenti sono in ceramica con pareti verticali intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in legno. Gli orizzontamenti sono piani in laterocemento.
- Cucina dotata di un angolo dove sono ubicati i servizi, con una finestra e una porta d'ingresso a vetri aperte sul cortile interno comune (fg. 11 particella 56 sub 6); pavimento e rivestimento pareti lato servizi con piastrelle di ceramica. Soffitto piano intonacato come le pareti e il tutto tinteggiato.
- Soggiorno, con due finestre aperte sulle facciate lato cortile e strada privata e una finestra attualmente

- chiusa dall'interno con un telaio in cartongesso. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica mentre il soffitto piano risulta tinteggiato e pitturato. Dal locale si accede all'ingresso posto sulla strada privata mediante il bene comune non censibile (fg. 11 particella 56 sub. 7).
- Cantina attigua alla cucina, con accesso dal bene comune non censibile (fg. 11 particella 56 sub. 8) priva di aperture finestrate con pavimento in cemento.
- Ripostiglio ricavato nel sottoscala privo di aperture finestrate e aperto verso il vano cucina.

Non è presente il servizio igienico, utilizzando attualmente quello ubicato al piano primo del lotto 2 (fg. 11 particella 56 sub 11) facilmente accessibile dal bene comune non censibile fg. 11 particella 56 sub. 6 collegato alla scala interna di accesso al lotto 2.

L'unità inoltre ha accesso al sub. 1 particella 56 del fg. 11 – bottega – non oggetto di pignoramento.

Il lotto 1 ha diritto ai beni comuni non censibili individuati sull'elaborato planimetrico al fg. 11 particella 56 sub. 6-7-8-9.

All'alloggio si può accedere oltre che dal bene comune non censibile fg. 11 particella 56 sub. 8 (scala principale), anche dai beni comuni non censibili fg. 11 particella 56 sub 6-7-9.

CARATTERISTICHE GENERALI

- Porte interne in legno tamburate a pannello a vetri in buono stato di manutenzione.
- Serramenti esterni in legno con vetro a camera e oscurati mediante persiane esterne ad alette, il tutto in buone condizioni di tenuta e di manutenzione. Le finestre sono dotate di inferriata in ferro.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- E' presente l'impianto di riscaldamento centralizzato funzionante con caldaia a legna. L'acqua calda sanitaria viene garantita da generatore centralizzato funzionante a gas. I due generatori sono individuati nel bene comune non censibile fg. 11 particella 56 sub 9.
- Pareti dei locali residenziali intonacate e tinteggiate, per i locali accessori solo intonacate.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni igieniche e di manutenzione.

In sede di accesso, il sig. ***** ha dichiarato che sta attualmente occupando il lotto in discorso (ivi inclusi arredi di sua proprietà) e che ivi ha stabilito la propria residenza, come risulta peraltro dall'informativa sulla residenza resa dal comune di Montafia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSISTENZE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 1

	S.U.	COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 5)
SUPERFICI PRINCIPALI		
Lotto 1 Alloggio piano terra H. cm. 270/275		
Tinello	Mq 15,71	Mq 82,45
Cucina	Mq 20,00	
Soggiorno	Mq 24,18	
Ripostiglio	Mq 3,66	
Piano terra h. cm 270		
Cantina	Mq 8,50	8,50 x 30% = 2,55
Totale	Mq 72,05	
Totale Superficie Commerciale		Mq 85,00

La superficie principale netta calpestabile è di mq 72,05, quella lorda vendibile (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 85,00 compreso 30% della cantina.

LOTTO 2

Alloggio (foglio 11 particella 56 sub 11)

L'unità immobiliare, ubicata al piano primo è così composta e caratterizzata:

Piano Primo

- Ingresso - disimpegno di distribuzione degli ambienti con accesso dalla scala condominiale (fg. 11 particella 56 sub 8) con pavimento in ceramica, dotato di porta d'ingresso di tipo tamburato.
- Camera (*cucina catastalmente*) con pavimento in piastrelle di ceramica, con porta finestra aperta sul balcone del fabbricato lato cortile. Soffitto piano in laterocemento e pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con porta finestra aperta e finestra aperte sul terrazzo attiguo. I pavimenti sono in ceramica con soffitto piano e pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra e due porte balcone aperte sul fronte del

fabbricato e sui terrazzi lato cortile e strada privata. Il soffitto ha struttura con tipologia a voltina completamente intonacata e tinteggiata.

- Camera con pavimento in piastrelle di graniglia, con porte balcone aperta sul balcone fronte fabbricato lato strada privata. Il soffitto ha struttura con tipologia a voltina completamente intonacata e tinteggiata.
- Servizio Igienico con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di un piatto vasca, wc con cassetta di cacciata, *bidet*, lavabo e lavatrice completo di rubinetterie. Il locale è dotato di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno sul lato cortile.
- Disimpegno vano scala di accesso al sub 7 particella 56 del fg. 11.
- Ripostiglio ricavato sopra il vano scala, privo di aperture finestrate e aperto verso il vano camera.
- Terrazzo coperto con struttura in ferro e lastre ondulate, con pavimento in gres, pareti intonacate e parapetto in ferro a disegno semplice.

Non è presente il locale cucina in quanto è utilizzata attualmente quella ubicata al piano terreno del lotto 1 (fg. 11 particella 56 sub 11) facilmente accessibile dalla scala interna con accesso dal bene comune non censibile fg. 11 particella 56 sub. 7. La destinazione d'uso cucina, indicata sulla variazione catastale, è puramente indicativa in quanto richiesta la sua individuazione ai soli fini catastali (Prot. AT0041910 del 10.10.2019)

Il lotto 2 ha diritto ai beni comuni non censibili individuati sull'elaborato planimetrico al fg. 11 particella 56 sub. 6-7-8-9.

All'alloggio si può accedere oltre che dal bene comune non censibile fg. 11 particella 56 sub. 8 (scala principale), anche dal bene comuni non censibili fg. 11 particella 56 sub 6-7.

CARATTERISTICHE GENERALI

- Porte interne in legno tamburate a pannello a vetri in sufficiente stato di manutenzione.
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice e oscurati mediante persiane esterne ad alette, il tutto in buone condizioni di tenuta e di manutenzione.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- E' presente l'impianto di riscaldamento centralizzato funzionante con caldaia a legna. L'acqua calda sanitaria viene garantita da generatore centralizzato funzionante a gas. I due generatori sono individuati nel bene comune non censibile fg. 11 particella 56 sub 9.
- Pareti dei locali residenziali intonacate e tinteggiate, per i locali accessori solo intonacate.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni igieniche e di manutenzione.

In sede di accesso, il sig. ***** (proprietario per un quarto) ha dichiarato che attualmente occupa il lotto in discorso (ivi inclusi arredi di sua proprietà) e che ivi ha stabilito la propria residenza, come risulta peraltro dall'informativa sulla residenza resa dal comune di Montafia.

CONSISTENZE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 2

	S.U.	COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 5)
SUPERFICI PRINCIPALI		
Lotto 1 Alloggio piano primo H. cm. 275/290		
Ingresso - disimpegno	Mq 6,00	Mq 111,00
Camera	Mq 10,76	
Camera	Mq 19,41	
Camera	Mq 24,18	
Camera	Mq 17,85	
Wc	Mq 6,87	
Disimpegno – vano scala	Mq 4,12	
Ripostiglio	Mq 2,15	
Totale	Mq 91,34	
Balcone	Mq 2,55	2,55 x 50% = 1,27
Balcone	Mq 2,55	2,55 x 50% = 1,27
Balcone	Mq 6,67	6,67 x 50% = 3,33
Terrazzo	Mq 16,29	18,72 x 50% = 9,36
Totale Superficie Commerciale		Mq 126,23

La superficie principale netta calpestabile è di mq 91,34, quella lorda vendibile (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 126,23 compreso il 50% dei balconi.

LOTTO 3

Alloggio (foglio 11 particella56 sub 12)

L'unità immobiliare, ubicata al piano secondo è così composta e caratterizzata:

Piano Secondo

- Ingresso - disimpegno di distribuzione degli ambienti con accesso dalla scala condominiale (fg. 11 particella 56 sub 8) con pavimento in ceramica, dotato di porta d'ingresso di tipo tamburato.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con porta finestra aperta sul balcone del fabbricato lato cortile. Soffitto piano in laterocemento e pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con due finestre aperte sulla facciata prospiciente il cortile. I pavimenti sono in ceramica con soffitto piano e pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra e una porta balcone aperte sul fronte del fabbricato e sul terrazzo lato cortile. Soffitto piano e pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
- Cucina - soggiorno con pavimento in piastrelle di ceramica, con tre finestre e due porte balcone aperte sui balconi fronte lato strada privata. soffitto piano e pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
- Servizio igienico con pavimento, dotato di un piatto vasca, wc con cassetta di cacciata, *bidet*, lavabo e attacco lavatrice completo di rubinetterie. Il locale è dotato di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno sul lato cortile.
- Piccolo ripostiglio.
- Terrazzo coperto con struttura in ferro e lastre ondulate, con pavimento in gres, pareti intonacate e parapetto in ferro a disegno semplice.

Nell'unità immobiliare si riscontra un inizio di attività edilizia di manutenzione straordinaria, con demolizioni di tramezzature, rimozione dei rivestimenti del bagno e della cucina, con presenza di macerie provenienti dalle demolizioni e rimozioni. L'alloggio risulta pertanto inabitabile rendendosi necessari lavori di ripristino, manutenzioni e completamento degli impianti tecnologici.

L'impianto di riscaldamento è presente con elementi radianti in ghisa nei vari locali.

Il lotto 3 ha diritto ai beni comuni non censibili individuati sull'elaborato planimetrico al fg. 11 particella 56 sub. 6-8-9.

CARATTERISTICHE GENERALI

- Porte interne in legno tamburate a pannello a vetri in sufficiente stato di manutenzione.
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice e oscurati mediante persiane esterne ad alette, il tutto in buone condizioni di tenuta e di manutenzione.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- E' presente l'impianto di riscaldamento centralizzato funzionante con caldaia a legna. L'acqua calda



sanitaria viene garantita da generatore centralizzato funzionante a gas. I due generatori sono individuati nel bene comune non censibile fg. 11 particella 56 sub 9.

- Pareti dei locali residenziali intonacate e tinteggiate.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

L'unità immobiliare si presenta in scarse condizione igienico e di manutenzione e non risulta occupata dall'esecutato ne da altri soggetti.

CONSISTENZE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 3

	S.U.	COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 5)
SUPERFICI PRINCIPALI		
Lotto 3 Alloggio piano secondo H. cm. 300		
Ingresso - disimpegno	Mq 5,91	Mq 118,00
Camera	Mq 9,42	
Camera	Mq 18,75	
Camera	Mq 12,47	
Wc	Mq 6,74	
Cucina-soggiorno	Mq 45,30	
Ripostiglio	Mq 0,82	
Totale	Mq 99,41	
Balcone	Mq 2,55	2,55 x 50% = 1,27
Balcone	Mq 2,55	2,55 x 50% = 1,27
Balcone	Mq 6,67	6,67 x 50% = 3,33
Totale Superficie Commerciale		Mq 123,87

La superficie principale netta calpestabile è di mq 99,41, quella lorda vendibile (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 123,87 compreso il 50% dei balconi.



Quesito 4

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Montafia, il sig. ***** nato ad ***** ha contratto matrimonio nel Comune di ***** (TO) il giorno ***** con ***** nata a ***** (Polonia) il *****.

Annotazioni marginali: separazione beni innanzi Ufficiale di stato civile

A completamento si indicano anche i regimi patrimoniali degli altri debitori e più precisamente:

***** nato a ***** ha contratto matrimonio nel Comune di ***** (AT) il giorno ***** con ***** nata a ***** il *****.

Annotazioni marginali: Nessuna

***** nato ad ***** il ***** ha contratto matrimonio nel Comune di ***** (AT) il giorno

***** con ***** nata ad ***** il *****.

Annotazioni marginali: separazione beni innanzi Ufficiale di stato civile.

***** nata a ***** il ***** ha contratto matrimonio nel Comune di ***** (AT) il giorno ***** con ***** nato a ***** (TO) il *****.

Annotazioni marginali: separazione beni innanzi Ufficiale di stato civile. (allegato 11).

Quesito 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione

del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

Beni da sottoporre ad esecuzione:

- 1) *Abitazione distinta al Catasto Fabbricati al fg. 11, part. 56, sub 2, Comune di Montafia (AT) Via Fonte Solforosa 20, piano T, cl 1, cat. A/2, vani 3,5, r.c. € 121,11*
- 2) *Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati al fg. 11, part. 56, sub 3, Comune di Montafia (AT) Via Fonte Solforosa 20, piano T, cl U, cat. C/6, mq 15, r.c. € 25,66*
- 3) *Abitazione distinta al Catasto Fabbricati al fg. 11, part. 56, sub 4, Comune di Montafia (AT) Via Fonte Solforosa 20, piano 1, cl 1, cat. A/2, vani 5, r.c. € 173,01*
- 4) *Abitazione distinta al Catasto Fabbricati al fg. 11, part. 56, sub 5, Comune di Montafia (AT) Via Fonte Solforosa 20, piano T, cl 2, cat. A/2, vani 5,5, r.c. € 224,40*

I dati indicati nel pignoramento identificano il bene sino alla data del 10.10.2019 giorno di approvazione variazione catastale presentata dallo scrivente per intervenute variazioni come meglio descritta al punto 6.

A seguito della predetta variazione catastale i beni risultano attualmente così identificati:

Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	Categ.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	10		A/2	1	Vani 3,5	Tot 80 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 80	€ 121,11
	11	56	11		A/2	1	Vani 5	Tot 119 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 111	€ 173,01
	11	56	12		A/2	1	Vani 5,5	Tot 123 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 119	€ 190,31
Via Fonte Solforosa n. 30									

Pertanto:

Abitazione al C. F. al fg. 11, part. 56, sub 2 -----dopo variazione ----- Abitazione al C. F. al fg. 11, part. 56, sub 10

Autorimessa al C. F. al fg. 11, part. 56, sub 3 -----dopo variazione ----- B.C.N.C. al C. F. al fg. 11, part. 56, sub 9

Abitazione al C. F. al fg. 11, part. 56, sub 4 -----dopo variazione ----- Abitazione al C. F. al fg. 11, part. 56, sub 11

Abitazione al C. F. al fg. 11, part. 56, sub 5 -----dopo variazione ----- Abitazione al C. F. al fg. 11, part. 56, sub 12

Inoltre sono stati creati ulteriori Beni Comuni non Censibili individuati al fg. 11 part. 56 sub 6-7-8

Per quanto sopra esposto, si ritiene che i dati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; il caso in questione è pertanto riconducibile a quanto previsto dal punto c) del quesito 5 (visura all'allegato 10).

Quesito 6

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Come già parzialmente indicato al precedente punto 5, dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, successivamente restituito con l'elaborato tecnico e la situazione di fatto delle planimetrie catastali, si sono riscontrate delle difformità e delle situazioni di costituzione di beni comuni non censibili riferite ai lotti, tali da rendere necessario un aggiornamento catastale come di seguito precisato:

La situazione catastale **precedente** all'aggiornamento era la seguente:

BENI NEL COMUNE DI MONTAFIA (AT)

Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	categ	classe	Consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	2		A/2	1	Vani 3,5	Tot. 73 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 73	€. 121,11
	11	56	3		C/6	U	Mq 15	Tot. 73 mq.	€. 25,56
	11	56	4		A/2	1	Vani 5	Tot. 123 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 114	€. 173,01
	11	56	5		A/2	2	Vani 5,5	Tot. 119 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 115	€ 224,40
Via Fonte Solforosa n. 20									

La situazione catastale **aggiornata** è invece la seguente:

BENI NEL COMUNE DI MONTAFIA (AT)

Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	Categ.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	10		A/2	1	Vani 3,5	Tot 80 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 80	€. 121,11
	11	56	11		A/2	1	Vani 5	Tot 119 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 111	€. 173,01
	11	56	12		A/2	1	Vani 5,5	Tot 123 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 119	€. 190,31
Via Fonte Solforosa n. 30									

Le modifiche apportate sono state le seguenti:

Comune di Montafia (AT)

E' stata presentata anche pratica di variazione del particella 56 sub 3 del foglio 11 in data 10.10.2019 numero identificativo AT0041908/2019 all'Agenzia delle Entrate per cambio di destinazione d'uso con soppressione del sub. 3 autorimessa e costituzione B.C.N.C. sub 9 del fg. 11 particella 56 – centrale termica – ai sub. 1-7-8-10-11-12 del fg. 11 particella 56.

E' stata presentata anche pratica di variazione del particella 56 sub 2-4-5 del foglio 11 in data 14.10.2019 numero identificativo AT0042361/2019 all'Agenzia delle Entrate per divisione-frazionamento-diversa distribuzione spazi interni con soppressione dei sub 2-4-5 del fg 11 particella 56 con nuova costituzione del sub. 10 (abitazione piano terreno **LOTTO 1**), sub 11 (abitazione piano 1 **LOTTO 2**), sub 12 (abitazione piano secondo **LOTTO 3**) oltre ai beni comuni individuati al sub. 6 (corte comune ai sub 1-7-8-9-10-11-12), al sub 7 (ingresso vano scala ai sub 1-10-11), al sub 8 (ingresso vano scala ai sub 10-11-12).

Con le variazioni è stato aggiornato il numero civico da 20 al n. 30 (allegato 12).



Quesito 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Il vigente Piano Regolatore Comunale di Montafia classifica il fabbricato dove sono ubicate le unità abitative LOTTO 1-2-3 in zona RC3 "Aree residenziali di integrazione" normata dall'art. 34 e 48 NTA. (Allegato 13)



Quesito 8

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

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

Dalla ricerca effettuata dall'ufficio tecnico comunale non sono state individuate pratiche edilizie riferite al fabbricato o alle singole unità immobiliari formanti i lotti 1-2-3, ne tantomeno certificati di agibilità.

Dagli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio si evidenziano delle modeste difformità rispetto alla situazione rilevata e più precisamente:

LOTTO 1 – PARTICELLA 56 SUB 10 DEL FG. 11.

- Demolizione di porzione tramezzatura interna, apertura porta di collegamento tra il tinello e il soggiorno e integrazione di due aperture finestrate lato cortile.

LOTTO 2 – PARTICELLA 56 SUB 11 DEL FG. 11.

- Nessuna difformità evidenziata:

LOTTO 3 – PARTICELLA 56 SUB 12 DEL FG. 11.

- Demolizione di porzioni di tramezzature interne, con redistribuzione dei vani residenziali. Abuso in corso di esecuzione.

Si può considerare che gli abusi sono regolarizzabili mediante la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 308/01 che recita:



Art. 6 bis (L) – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata.

Il comma 5 recita: *La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*

Pertanto:

LOTTO 1

Sanatoria alloggio	€.	1.000,00
Esecuzione pratica edilizia - diritti	€.	1.000,00
Totale	€.	2.000,00

LOTTO 3

Sanatoria alloggio	€.	1.000,00
Esecuzione pratica edilizia - diritti	€.	1.000,00
Totale	€.	2.000,00

La determinazione della sanzione pecuniaria e degli oneri concessori quantificati in risposta del presente quesito si basano su tabelle con valori e coefficienti attuali, e pertanto a seguito della richiesta di regolarizzazione degli abusi al Comune di Montafia (AT), potranno subire variazioni dovute a diversi criteri e ad eventuali aggiornamenti dei valori e coefficienti per la determinazione delle sanzioni e degli oneri concessori.

Quesito 9

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Considerata la conformità e le caratteristiche delle unità immobiliari singole, i beni pignorati sono da ritenersi suddivisi in lotti 3 lotti.

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

BENI NEL COMUNE DI MONTAFIA

LOTTO 1									
Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	categ	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	10		A/2	1	Vani 3,5	Tot. 80 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 80	€. 121,11
Via Fonte Solforosa n. 30 – Piano T									
L'unità immobiliare ha diritto ai beni comuni non censibili – foglio 11 n. 56 sub 6-7-8-9									

LOTTO 2									
Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	categ	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	11		A/2	1	Vani 5	Tot. 119 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 111	€. 173,01
Via Fonte Solforosa n. 30 – Piano 1									
L'unità immobiliare ha diritto ai beni comuni non censibili – foglio 11 n. 56 sub 6-7-8-9									

LOTTO 3									
Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	categ	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	11	56	12		A/2	1	Vani 5,5	Tot. 123 mq. Tot. escluse aree scoperte mq 119	€. 190,31
Via Fonte Solforosa n. 30 – Piano 2									
L'unità immobiliare ha diritto ai beni comuni non censibili – foglio 11 n. 56 sub 6-8-9									

Gli immobili dei singoli lotti non sono divisibili.

Quesito 10

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Nel processo esecutivo iscritto al ruolo n. 47/2019 R.G.E.I. di codesto Tribunale, il debitore esecutato è il sig. ***** e le unità immobiliari rappresentate nei lotti 1 - 2 - 3 sono pignorate per la quota di un quarto (1/4). Nel processo esecutivo iscritto al ruolo n. 108/2020 R.G.E.I. di codesto Tribunale - promosso da ***** e poi riunito al n. 47/2019 R.G.E.I. - i debitori esecutati sono i sig.ri ***** , ***** e ***** , e le unità immobiliari risultano pignorate per la quota di un quarto (1/4) ciascuno per i lotti 1 - 2 - 3, ovvero per un totale di tre quarti (3/4).

Gli immobili relativi ai tre lotti sono indivisibili e, per quanto appena sopra esposto, pignorati per l'intera quota, ovvero un quarto (1/4) per ciascuno dei quattro debitori comproprietari.

Quesito 11

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Come già indicato in precedenza, dalle dichiarazioni rilasciate dal sig. ***** in sede di accesso, gli immobili risultano:

quanto al LOTTO 1, occupato dal sig. ***** (ivi inclusi arredi di sua proprietà), il quale ivi ha stabilito la propria residenza (come risulta altresì dall'informativa sulla residenza resa dal comune di Montafia), precisandosi ancora che all'anagrafe tributaria non risulta presente alcun contratto di locazione;

quanto LOTTO 2, valgono le medesime considerazione del precedente lotto;

quanto LOTTO 3, non risulta occupato né dai debitori esecutati né da altri soggetti.

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

La medesima richiesta è stata inoltrata all'Ufficio Cessioni Fabbricati della Questura di Asti inerente l'esistenza o meno di cessione degli immobili, risultando nessuna registrazione di cessione fabbricato (allegato 14).

Quesito 12



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

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

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



Quesito 13

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

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



Quesito 14

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

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



Quesito 15

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

L'analisi dei dati trimestrali delle compravendite nel Comune di Montafia (AT), pubblicati dall'Agenzia del Territorio a partire dal 1° semestre 2015 e fino al 2° semestre 2018 (ult. disponibile), per il settore residenziale non evidenzia un decremento dei valori delle quotazioni.

Al fine di determinare i parametri del valore unitario, lo scrivente c.t.u. ha considerato sia le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2018 sia le indagini di mercato effettuate.

Il prezzo indicato dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari per il Comune di Montafia (AT) in fascia "urbana residenziale" con stato conservativo normale, varia da 590,00 €/mq a 850,00 €/mq.

Risulta inoltre evidente, dalla analisi delle maggiori associazioni di categoria e delle istituzioni di governo come il mercato immobiliare attraversa ancora una debolezza e stagnazione causata dagli incarichi a vendere, dall'allungamento dei tempi di vendita e dalla riduzione dei prezzi del mercato italiano.

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

- la collocazione in zona urbana della Comune di Montafia (AT), in area prevalentemente residenziale

-
- consolidata privi di angoli meritevoli di essere salvaguardati;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nella zona in oggetto;
 - la disponibilità di un cortile in proprietà o in comunione;
 - la distribuzione dell'unità immobiliare;
 - l'età dell'immobile in cui è inserita l'unità e il suo stato di conservazione e manutenzione;
 - lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e sue pertinenze, del livello qualitativo delle finiture;
 - la taglia delle unità immobiliari;
 - la regolarità urbanistica delle unità immobiliari;
 - la dotazione impiantistiche delle unità e dell'edificio nel suo complesso;

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

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

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

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



Valori di mercato assegnati al mq

COMUNE DI MONTAFIA

ABITAZIONE E SUE PERTINENZE	€. 580,00
------------------------------------	------------------

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

LOTTO 1						
identificativo	Superficie commerciale	Coefficiente incidenza superficie	Superficie commerciale raggugiata mq	Coeff. di conser. e manut.	Valore €/mq	Valore €.
Alloggio	85,00	1	85,00	0,8	580,00	39.440,00
Totale lotto						39.440,00

Dal valore del lotto 1 debbono essere decurtati gli oneri per la regolarizzazione degli abusi edilizi in risposta al quesito numero otto.

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

Sanatoria alloggio	€.	1.000,00
Esecuzione pratica edilizia – diritti	€.	1.000,00
Totale	€.	2.000,00

Totale complessivo	39.440,00
Totale decurtazioni	2.000,00
Totale valore lotto 1	37.440,00

LOTTO 2						
identificativo	Superficie commerciale	Coefficiente incidenza superficie	Superficie commerciale raggugiata mq	Coeff. di conser. e manut.	Valore €/mq	Valore €.
Alloggio	126,23	1	126,23	0,7	580,00	51.249,38
Totale valore lotto 2						51.249,38



LOTTO 3						
identificativo	Superficie commerciale	Coefficiente incidenza superficie	Superficie commerciale raggugliata mq	Coeff. di conser. e manut.	Valore €/mq	Valore €.
Alloggio	123,87	1	123,87	0,5	580,00	35.922,30
Totale lotto						35.922,30

Dal valore del lotto 3 debbono essere decurtati gli oneri per la regolarizzazione degli abusi edilizi in risposta al quesito n. 8.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni da effettuare per la sanatoria degli abusi descritti in risposta al quesito numero n. 8.

Sanatoria alloggio	€.	1.000,00
Esecuzione pratica edilizia - diritti	€.	1.000,00
Totale	€.	2.000,00

Totale complessivo	35.922,30
Totale decurtazioni	2.000,00
Totale valore lotto 3	33.922,30

RIEPILOGO

VALORE LOTTO 1	37.440,00 (arrotondato) (TRENTASETTEMILAQUATTROCENTOQUARANTA/00)
VALORE LOTTO 2	51.250,00 (arrotondato) (CINQUANTUNOMILADUECENTOCINQUANTA/00)
VALORE LOTTO 3	33.922,00 (arrotondato) (TRENTANTATREMILANOVECENTOVENTIDUE/00)

Quesito 16

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Trattandosi di immobili di proprietà privata (lotti 1-2-3), la vendita è soggetta alle imposte ordinarie.

Quesito 17

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

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo altrimenti non utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431);

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

I fabbricati non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica e non ricadono nei casi di esclusione citati dal quesito. Pertanto il sottoscritto, non essendo iscritto all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte, ha provveduto ad incaricare il Geom. Jacopo Castelli, regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, alla redazione dei Certificati per il Lotto 1 (abitazione), Lotto 2 (abitazione), Lotto 3 (abitazione) che vengono prodotti in allegato alla perizia. (Allegati 15,16,17)

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

Il sottoscritto CTU, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale di Accettazione Incarico del 09.09.2019, ha inviato copia della relazione di stima ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori nei termini previsti a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Con premurosa osservanza,

Montemagno, 14 dicembre 2021.

Il C.T.U.

Gotta Geom. Claudio

Allegati:

- Allegato 1* Comunicazione inizio delle operazioni peritali - verbale
- Allegato 2* Estratto di mappa Comune di Montafia
- Allegato 3* Atti di provenienza ultraventennali.
- Allegato 4* Elaborato grafico lotto 1
- Allegato 5* Elaborato grafico lotto 2
- Allegato 6* Elaborato grafico lotto 3
- Allegato 7* Documentazione fotografica lotto 1
- Allegato 8* Documentazione fotografica lotto 2
- Allegato 9* Documentazione fotografica lotto 3
- Allegato 10* Visure catastali Comune di Montafia Lotto 1 - 2 - 3 prima e dopo variazione
- Allegato 11* Estratti atto di matrimonio
- Allegato 12* Variazione catastale e planimetria Comune di Montafia Lotto 1 - 2 - 3
- Allegato 13* PRGC comune di Montafia
- Allegato 14* Dichiarazione Agenzia delle Entrate di Asti e Questura di Asti
- Allegato 15* Attestazione di Prestazione Energetica comune di Montafia Lotto 1
- Allegato 16* Attestazione di Prestazione Energetica comune di Montafia Lotto 2
- Allegato 17* Attestazione di Prestazione Energetica comune di Montafia Lotto 3
- Allegato 18* Attestazioni Invio perizia
- Allegato 19* Scheda Riepilogativa