



CIRONE FEDERICO
geometra

Via Comentina n. 38 - 14100 Asti
Cell. 346/6183676

C.F. CRNFRC83T05A479N / P.Iva: 01396020057
e-mail: geom.cironefederico@gmail.com / pec: federico.cirone@geopec.it



TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n. 112/2017, promossa da:

DEBITORE:



CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

(Avv. Riccardo Rossotto - con studio in Torino, Via Amedeo Avogadro n. 26)

riccardo.rossotto@legalmail.it



PERITO STIMATORE:

GEOM. FEDERICO CIRONE - con studio in Asti, Via Comentina n. 38

federico.cirone@geopec.it



Con il Decreto di Fissazione d'Udienza del 22/03/2018, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dr. M. Bottallo**, nominava il sottoscritto **Geom. Federico Cirone** domiciliato in Asti, Via Comentina n. 38, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n.ro di posizione 1463, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate all'esecuzione immobiliare in oggetto e fissava per il giuramento l'udienza del 16/04/2018.

A seguito di richiesta di proroga, all'udienza del 09/07/2018 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dr. M. Bottallo** rinviava, per gli stessi incumbenti, all'udienza del 15/10/2018 (allegato 1).

Il sottoscritto C.T.U., eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, oltre a predisporre gli elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto dell'attuale unità immobiliare; si pone in grado di riferire quanto segue:

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.

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore, all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno n° 052559794580 del 11/05/2018. (allegato 2)

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.

Il sottoscritto ha verificato, ed esaminato, la completezza della documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., e pertanto non risulta necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore precedente.

Lo scrivente ha acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione. (allegato 3)

A carico dei beni immobili siti in **Comune di Montegrosso d'Asti (AT)** identificati come segue:

CATASTO FABBRICATI
<u>INTESTATI</u> [REDACTED] - proprietà per 1/1;
<u>UNITA' IMMOBILIARI</u> Immobili siti nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), Via Palazzo n. 6 - censiti al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 348 – sub. 3 e mappale 684 Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 348 – sub. 3 e mappale 684 Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 14 vani - Superficie catastale totale 428 mq - Rendita Euro 795,34 Ubicazione: Via Palazzo n. 6 (piano: S1-T-1)
<u>DATI DERIVANTI DA</u> Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 348 – sub. 3 e mappale 684 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 02/11/2010 protocollo n. AT0155865 in atti dal 02/11/2010 RSU (n. 9732.1/2010). Variazione nel classamento del 04/03/2005 protocollo n. AT0023073 in atti dal 04/03/2005 Variazione di classamento (n. 10784.1/2005). Variazione del 11/11/2004 protocollo n. AT0121823 in atti dal 11/11/2004 Accorpamento porzione ex rurale (n. 15144.1/2004). Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

CATASTO TERRENI
<u>INTESTATI</u> [REDACTED] - proprietà per 1/1;
<u>UNITA' IMMOBILIARI</u> <u>Immobili siti nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), Via Palazzo n. 6 - censiti al C.T. al Foglio 9, mappale 583, 585, 588, 589, 682, 683 e 685</u> Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 583 Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 15 are e 70 ca - Reddito Dominicale Euro 17,43 Reddito Agrario Euro 12,97

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 585

Qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie 24 are e 50 ca - Reddito Dominicale Euro 16,45 Reddito Agrario Euro 12,65

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 588

Qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie 06 are e 40 ca - Reddito Dominicale Euro 4,30 Reddito Agrario Euro 3,31

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 589

Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 02 are e 40 ca - Reddito Dominicale Euro 2,66 Reddito Agrario Euro 1,98

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 682

Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 15 are e 90 ca - Reddito Dominicale Euro 17,66 Reddito Agrario Euro 13,14

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 683

Porzione AA: Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 14 are e 00 ca - Reddito Dominicale Euro 15,55 Reddito Agrario Euro 11,57

Porzione AB: Qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie 00 are e 90 ca - Reddito Dominicale Euro 0,60 Reddito Agrario Euro 0,46

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 685

Porzione AA: Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 07 are e 00 ca - Reddito Dominicale Euro 6,69 Reddito Agrario Euro 4,88

Porzione AB: Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 00 are e 85 ca - Reddito Dominicale Euro 0,94 Reddito Agrario Euro 0,70

Immobile sito nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT) censito al C.T. al Foglio 10, mappale 455

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 10, mappale 455

Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 05 are e 20 ca - Reddito Dominicale Euro 4,97 Reddito Agrario Euro 3,63

DATI DERIVANTI DA

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 583

Revisione di elementi censuari del 25/03/2004 protocollo n. AT0036599 in atti dal 06/04/2004 Errore aquater (n. 32466.1/2004) - Annotazione: comprende parte del numero 584 del foglio 9
Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 585

Revisione di elementi censuari del 25/03/2004 protocollo n. AT0036599 in atti dal 06/04/2004 Errore aquater (n. 32466.1/2004) - Annotazione: comprende parte del numero 584 del foglio 9
Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 588

Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita

(n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 589

Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991)

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 682

Tabella di variazione del 27/09/2004 protocollo n. AT0091933 in atti dal 27/09/2004 (n. 91933.1/2004)

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 683

Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. AT0057269 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 19461.1/2007) - Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Tabella di variazione del 27/09/2004 protocollo n. AT0091933 in atti dal 27/09/2004 (n. 91933.1/2004).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 685

Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AT0238415 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 56631.1/2007) - Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
Tabella di variazione del 27/09/2004 protocollo n. AT0091933 in atti dal 27/09/2004 (n. 91933.1/2004).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 10, mappale 455

Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AT0238415 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 56631.1/2007) - Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.
Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991)

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Sulla base dei documenti in atti, viene di seguito predisposto l'elenco delle ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare (*allegato 4*) risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE
del 18/01/2008

Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale: [REDACTED], Repertorio [REDACTED]
del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - ATTO DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]
[REDACTED] – contro [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2008	Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale: [REDACTED], Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di [REDACTED] [REDACTED] - contro [REDACTED]
-------------------------------------	--

ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2010	Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale: [REDACTED], Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, a favore di [REDACTED] [REDACTED] - contro [REDACTED]
-------------------------------------	---

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2017	Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ASTI, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore a favore di [REDACTED] [REDACTED] - contro [REDACTED]
---------------------------------------	--

Per completezza di informazioni e cronologiche si riportano anche i precedenti atti di trasferimento degli immobili (per quanto di interesse):

[REDACTED]	Atto rogito [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio numero [REDACTED], trascritto a [REDACTED] al reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED] in data [REDACTED]. TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO (allegato 5)
------------	--

[REDACTED]	Atto rogito [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio numero [REDACTED], trascritto a [REDACTED] al reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED] in data [REDACTED].
------------	--

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Successione legittima in morte di [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED], di cui alla Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero [REDACTED] e trascritta ad [REDACTED] al reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED] in data [REDACTED]. (allegato 6) Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero [REDACTED] e trascritta ad [REDACTED] al reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED] in data [REDACTED]. (allegato 6)
--	---

[REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio numero [REDACTED] trascritto a [REDACTED] ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (allegato 7)
--------------------------	---

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

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sito nel Comune di Montegrosso d'Asti sono i seguenti:
(allegato 8)

CATASTO FABBRICATI	
<u>INTESTATI</u>	
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> – proprietà per 1/1;	
<u>UNITA' IMMOBILIARI</u>	
Immobili siti nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), Via Palazzo n. 6 - censiti al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 348 – sub. 3 e mappale 684 Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 348 – sub. 3 e mappale 684 Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 14 vani - Superficie catastale totale 428 mq - Rendita Euro 795,34 Ubicazione: Via Palazzo n. 6 (piano: S1-T-1)	
<u>DATI DERIVANTI DA</u>	
Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 348 – sub. 3 e mappale 684 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie. Variazione del 02/11/2010 protocollo n. AT0155865 in atti dal 02/11/2010 RSU (n. 9732.1/2010). Variazione nel classamento del 04/03/2005 protocollo n. AT0023073 in atti dal 04/03/2005 Variazione di classamento (n. 10784.1/2005). Variazione del 11/11/2004 protocollo n. AT0121823 in atti dal 11/11/2004 Accorpamento porzione ex rurale (n. 15144.1/2004). Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div> sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)	
CATASTO TERRENI	
<u>INTESTATI</u>	
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>	

UNITA' IMMOBILIARI

Immobili siti nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), Via Palazzo n. 6 - censiti al C.T. al Foglio 9, mappale 583, 585, 588, 589, 682, 683 e 685

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 583

Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 15 are e 70 ca - Reddito Dominicale Euro 17,43 Reddito Agrario Euro 12,97

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 585

Qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie 24 are e 50 ca - Reddito Dominicale Euro 16,45 Reddito Agrario Euro 12,65

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 588

Qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie 06 are e 40 ca - Reddito Dominicale Euro 4,30 Reddito Agrario Euro 3,31

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 589

Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 02 are e 40 ca - Reddito Dominicale Euro 2,66 Reddito Agrario Euro 1,98

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 682

Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 15 are e 90 ca - Reddito Dominicale Euro 17,66 Reddito Agrario Euro 13,14

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 683

Porzione AA: Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 14 are e 00 ca - Reddito Dominicale Euro 15,55 Reddito Agrario Euro 11,57

Porzione AB: Qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie 00 are e 90 ca - Reddito Dominicale Euro 0,60 Reddito Agrario Euro 0,46

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 685

Porzione AA: Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 07 are e 00 ca - Reddito Dominicale Euro 6,69 Reddito Agrario Euro 4,88

Porzione AB: Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 00 are e 85 ca - Reddito Dominicale Euro 0,94 Reddito Agrario Euro 0,70

Immobile sito nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT) censito al C.T. al Foglio 10, mappale 455

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 10, mappale 455

Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 05 are e 20 ca - Reddito Dominicale Euro 4,97 Reddito Agrario Euro 3,63

DATI DERIVANTI DA

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 583

Revisione di elementi censuari del 25/03/2004 protocollo n. AT0036599 in atti dal 06/04/2004 Errore aquater (n. 32466.1/2004) - Annotazione: comprende parte del numero 584 del foglio 9
Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 585

Revisione di elementi censuari del 25/03/2004 protocollo n. AT0036599 in atti dal 06/04/2004 Errore aquater (n. 32466.1/2004) - Annotazione: comprende parte del numero 584 del foglio 9
Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 588

Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 589

Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991)

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 682

Tabella di variazione del 27/09/2004 protocollo n. AT0091933 in atti dal 27/09/2004 (n. 91933.1/2004)

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 683

Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. AT0057269 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 19461.1/2007) - Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Tabella di variazione del 27/09/2004 protocollo n. AT0091933 in atti dal 27/09/2004 (n. 91933.1/2004).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 9, mappale 685

Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AT0238415 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 56631.1/2007) - Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Tabella di variazione del 27/09/2004 protocollo n. AT0091933 in atti dal 27/09/2004 (n. 91933.1/2004).

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

Comune di Montegrosso d'Asti (AT) – Foglio 10, mappale 455

Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AT0238415 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 56631.1/2007) - Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Variazione d'ufficio in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 901099.1/1991)

Istrumento (Atto pubblico) del 20/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n. 70439 Rogante: [REDACTED] sede: Torino Registrazione Sede: Compravendita (n. 426.1/2008)

A seguito di comunicazione scritta all'esecutato, il giorno 16/05/2018 si è effettuato un primo tentativo di accesso (Verbale allegato alla presente quale allegato 9). L'immobile è risultato accessibile in quanto oggetto di opere di ristrutturazione non ultimate e attualmente in stato di abbandono. L'area esterna è priva di adeguata recinzione e presenta una fitta vegetazione. Effettuato un primo rilievo fotografico si è rilevata la necessità di effettuare un ulteriore sopralluogo in data successiva, al fine di procedere con il reperimento della necessaria documentazione.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 24/05/2018 (Verbale allegato alla presente quale allegato 9) si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti. Gli esiti del rilievo vengono riportati nell'elaborato grafico (*allegato 10*) e nella documentazione fotografica (*allegato 11*).



DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il pignoramento riguarda un fabbricato isolato sito nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT) in Via Palazzo n. 6 e precisamente:

- 1) *FABBRICATO, Categoria Catastale A/2 Classe 2 – Foglio 9, mappale 348 – sub. 3*
unitamente a basso fabbricato uso sgombero individuato al Foglio 9 mappale 684

oltre ai terreni siti nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), in prossimità dello stesso fabbricato, e precisamente:

- 2) *VIGNETO, Classe 2 – Foglio 9, mappale 583*
- 3) *SEMINATIVO, Classe 2 – Foglio 9, mappale 585*
- 4) *SEMINATIVO, Classe 2 – Foglio 9, mappale 588*
- 5) *VIGNETO, Classe 2 – Foglio 9, mappale 589*
- 6) *VIGNETO, Classe 2 – Foglio 9, mappale 682*
- 7) *VIGNETO, Classe 2 – Foglio 9, mappale 683 porz. AA*
SEMINATIVO, Classe 2 – Foglio 9, mappale 683 porz. AB
- 8) *SEMINATIVO, Classe 1 – Foglio 9, mappale 685 porz. AA*
VIGNETO, Classe 2 – Foglio 9, mappale 685 porz. AB
- 9) *SEMINATIVO, Classe 1 – Foglio 10, mappale 455*

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

- **UBICAZIONE:** l'immobile è situato in territorio extra-urbano, in posizione piuttosto isolata, nel Comune di Montegrosso d'Asti, via Palazzo n. 6, in prossimità della Regione Bologna (Comune di Agliano Terme)
- **ANNO DI COSTRUZIONE:** il fabbricato esistente edificato prima del 1967 è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2007-2010, ristrutturazione non completata

- TIPOLOGIA: Il fabbricato comprende un piano seminterrato e due piani fuori terra, distribuiti su livelli sfalsati collegati mediante rampe di scale interne.
- STRUTTURE PORTANTI: Struttura verticale in muratura.
- STRUTTURA ORIZZONTALE: Realizzata a solai piani in latero-cemento e voltine.
- COPERTURA: Tetto in coppi su struttura lignea.
- SCALE E ASCENSORE: L'accesso al piano rialzato nella parte centrale del fabbricato avviene mediante una rampa di scala esterna, mentre gli altri accessi sono in corrispondenza della quota dell'area esterna. Al piano superiore è possibile accedere mediante scala interna esistente in corrispondenza dell'accesso principale (attualmente non utilizzabile in quanto soggetta a cedimento strutturale), nuova scala realizzata nei locali oggetto di ristrutturazione a ovest e nuova scala esterna realizzata sul retro della porzione in ampliamento. Non è presente l'ascensore.
- MURATURE ESTERNE: Pareti in muratura e cemento
- FINITURE ESTERNE DELL'EDIFICIO: Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

1) CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

FABBRICATO a destinazione prevalentemente residenziale sito nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT) in Via Palazzo n. 6.

Il fabbricato originariamente a destinazione agricola e residenziale, è architettonicamente identificato nella tipica struttura "a stecca". A seguito dell'intervento di ristrutturazione che ha interessato l'intero edificio, alla destinazione residenziale si sarebbe venuta ad affiancare una struttura per l'ospitalità turistico ricettiva extralberghiera configurabile quale attività di affittacamere, mediante la creazione di sette posti letto distribuiti in quattro camere al piano superiore, con annesso locale per la somministrazione di alimenti e bevande per il pubblico.

I lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'immobile, non sono stati ultimati ed attualmente versa in stato di abbandono.

L'area su cui insiste non è recintata ma è protetta da una fitta vegetazione che ne nasconde la vista dalla strada. L'ingresso all'area, anch'esso poco visibile dalla strada, è protetto da una porzione di recinzione posizionata in modo tale da consentire l'accesso pedonale.

L'area a verde è in stato di abbandono e, tra la vegetazione vi sono pannelli isolanti, attrezzi e materiali di risulta. Anche all'interno dell'edificio vi sono attrezzature di cantiere abbandonate.

L'immobile presenta diversi accessi: in corrispondenza della facciata principale è stato mantenuto l'ingresso originario attraverso il quale è possibile raggiungere la scala centrale di accesso al piano superiore. Il progetto prevedeva il rifacimento della scala, sia per la parte esterna sia per la parte interna, ma non è stato realizzato. La scala interna è stata puntellata e presenta un forte cedimento della struttura come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente in allegato 11.

Il cedimento ha interessato anche il piano superiore dove sono crollate alcune voltine.

Conseguenza dello stesso è una ampia fessurazione che interessa l'intera porzione di fabbricato a nord-ovest, già ristrutturato.

Il fabbricato risulta infatti composto da una porzione di vecchia edificazione ed una più recente che a seguito di assestamento del terreno in corrispondenza proprio della nuova edificazione ha causato uno

scivolamento della struttura tuttora in atto che ha determinato il delinarsi di ampie fessurazioni.

Ad esso si accede mediante ingresso separato a ovest, dal quale si può raggiungere anche la cantina a volta situata al piano seminterrato.

La suddivisione interna dei locali prevista a progetto è stata quasi totalmente realizzata, anche se con alcune modeste modifiche, ma la porzione di fabbricato in ampliamento è stata fortemente aggredita dall'acqua meteorica.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL FABBRICATO

- MURATURE INTERNE: Tramezzature interne in laterizio.
- IMPIANTO IDRICO: Collegato all'acquedotto comunale.
- IMPIANTO TERMICO: impianto a pavimento in corso di realizzazione, attualmente non funzionante in quanto la ristrutturazione del fabbricato non è ultimata
- IMPIANTI ELETTRICI: Di tipo tradizionale, sotto-traccia attualmente non funzionante in quanto la ristrutturazione del fabbricato non è ultimata.
- BAGNI: Il progetto prevede la realizzazione di diversi servizi igienici, attualmente non ultimati. In alcuni spazi a tal fine destinati è stato installato un piatto doccia.
- SERRAMENTI: La maggior parte delle aperture verso l'esterno è attualmente priva di serramenti. Alcune aperture sono protette da inferriate.
- FINITURE INTERNE: Le pareti interne sono intonacate. Allo stato attuale i locali sono privi di pavimenti e rivestimenti.

Il progetto di ristrutturazione dell'immobile prevedeva la realizzazione di una parte residenziale e di una parte a destinazione turistica. In considerazione del fatto che l'immobile presenta ambienti quasi ultimati, ambienti ristrutturati ma degradati a causa delle condizioni di abbandono e di importanti infiltrazioni d'acqua, ambienti con solai parzialmente crollati e ampie fessurazioni che possono comprometterne la struttura, si ritiene di non considerare la suddivisione delle unità immobiliari previste a progetto, bensì di considerare l'immobile nella sua interezza.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare, desunta graficamente dalla planimetria di progetto aggiornata con le variazioni riscontrate nel corso del sopralluogo limitatamente agli ambienti in cui è stato possibile accedere, allegata alla presente in allegato 10:

Piano Seminterrato:

- Cantina: 90,8 mq

Piano terra e rialzato:

- Portico = 33,9 mq
- Locali abitabili = 334,4 mq
- Portico = 15,5 mq

Piano primo:

- Terrazzo = 44,2 mq
- Locali abitabili = 254,3 mq
- Terrazzo retrostante = 64,0 mq
- Terrazzo = 15,0 mq



Soppalchi (attualmente non accessibili in quanto privi di scale):

- Locali abitabili = 40,0 mq circa
- Terrazzo = 27,0 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi come da elaborato grafico in allegato 10, risulta essere:

Piano seminterrato - Sup. commerciale dei locali cantina = $145,00 \text{ mq} \times 35\% = 50,75 \text{ mq}$

Sup. commerciale FABBRICATO residenziale = 780,03 mq

Sup. commerciale accessori (porticati, terrazzi e scale esterne) = $225,92 \times 25\% = 56,48 \text{ mq}$

Sup. commerciale soppalchi piano primo (lato est) = circa 40,00 mq (non accessibili)

Sup. commerciale area esterna = $2628,90 \text{ mq} \times 10\% = 262,89 \text{ mq}$

per un totale di 1.190,15 mq

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

Si specifica che le altezze interne sono state misurate in riferimento alla fase costruttiva attuale e non alla quota di pavimento in progetto.

I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti del terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione, Foglio 9, mappale 348: via Palazzo, mappale 585 (stessa proprietà), mappale 682 (stessa proprietà), mappale 685 (stessa proprietà) e mappale 683 sul quale insiste la particella 684 (basso fabbricato) graffata al mappale 348 di cui trattasi

2) CARATTERISTICHE GENERALI DEI TERRENI

I terreni in prossimità del fabbricato sono attualmente coperti da vegetazione spontanea e versano in stato di abbandono, ad eccezione del terreno individuato al Foglio 9, mappale 585, oggetto di coltivazione.

Il terreno individuato al Foglio 10 mappale 455 è di difficile individuazione in quanto privo di delimitazioni che ne evidenzino il confine.

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 583: mappale 356, mappale 505, mappale 589, mappale 685 (stessa proprietà), mappale 682 (stessa proprietà), mappale 471 e mappale 721;

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 585: mappale 471, mappale 682 (stessa proprietà), mappale 348 (stessa proprietà), via Palazzo, mappale 340, mappale 341, mappale 342 e mappale 606, strada vicinale;

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 588: mappale 589 (stessa proprietà), mappale 595, mappale 594, via Palazzo e mappale 683 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 589: mappale 583 (stessa proprietà), mappale 505, mappale 595, mappale 588 (stessa proprietà) e mappale 685 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 682: mappale 471, mappale 583 (stessa proprietà), mappale 685 (stessa proprietà), mappale 348 (stessa proprietà) e mappale 585 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 683: mappale 685 (stessa proprietà), mappale 588 (stessa proprietà), via Palazzo e mappale 348 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 685: mappale 583 (stessa proprietà), mappale 589 (stessa proprietà), mappale 683 (stessa proprietà), mappale 348 (stessa proprietà) e mappale 682 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 10, mappale 455: mappale 362, mappale 98, mappale 97, mappale 454 e mappale 409.

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.

Non ricade il caso in quanto il debitore è una persona giuridica denominata [REDACTED]

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 la sua univoca identificazione; 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.

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene e sono corretti.

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.

Le planimetrie catastali del fabbricato oggetto di pignoramento, non sono conformi rispetto allo stato attuale dello stesso in quanto risalenti allo stato dell'immobile antecedente ai lavori di ristrutturazione totale (allegato 12). Non è possibile procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto i lavori di ristrutturazione totale, che hanno interessato l'immobile, non sono stati completati ed allo stato attuale esso è privo di serramenti, finiture ed impianti.

Essendo stata variata la sagoma esterna del fabbricato si è reso necessario un aggiornamento della mappa catastale mediante redazione di tipo mappale (allegato 13) e successivo aggiornamento al Catasto Fabbricati mediante redazione di pratica Docfa con inserimento di un elaborato planimetrico riferito al fabbricato in corso di definizione (allegato 14).

7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili, oggetto della presente relazione peritale, censiti al N.C.E.U. di Montegrosso d'Asti (AT) al Foglio 9, mappali 583, 585, 588, 589, 682, 683, 685 sono posti in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue:

"AE" AREA AGRICOLA - normata dagli art. 42, 43, 44, 45 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Montegrosso d'Asti,

e l'immobile censito al Foglio 10, mappale 455 ricade in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue:

"AE" AREA AGRICOLA - normata dagli art. 42, 43, 44, 45 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Montegrosso d'Asti, e ricade nell'ambito territoriale comunale ricompreso nella "zona di eccellenza (core-zone) n. 2 "Barbera" del "Progetto di candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato", come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montegrosso d'Asti in data 29/05/2018, prot. 3/37. (allegato 18)

Nello stesso C.D.U. viene precisato inoltre che i mappali 585, 588 e 683 del Foglio 9 ricadono nella fascia di rispetto della strada comunale e che il mappale 585 del Foglio 9 ricade nella fascia di rispetto di impianto tecnologico (depuratore).

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.

Il sottoscritto, ha effettuato ricerche presso i competenti uffici ed archivi comunali ottenendo dichiarazioni, certificati e materiale cartaceo utili alla ricostruzione della storia edilizia dell'immobile.

Si segnalano i seguenti atti autorizzativi: (allegato 17)

- **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE** [REDAZIONE] per la approvazione della convenzione permesso di costruire ditta [REDAZIONE].
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** [REDAZIONE] - per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitativo con recupero e cambiamento d'uso delle parti destinate a cascina, portici e sgomberi
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** [REDAZIONE] - **VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE** [REDAZIONE] - per la redistribuzione degli spazi interni al fabbricato finalizzati alla composizione di: unità immobiliare in comproprietà (parte est); struttura per accoglienza turistica e locale per la somministrazione di alimenti e bevande per il pubblico (parte ovest), box auto interrati.
- **RICHIESTA DI PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI** [REDAZIONE] - per sopraggiunti problemi di ordine economico.
- **RICHIESTA DI SOSPENSIONE LAVORI** [REDAZIONE] - per sopraggiunti problemi di ordine economico.

Detta documentazione è stata integrata con la documentazione fornita dall'architetto [REDAZIONE], di [REDAZIONE] (progettista dell'intera opera originaria) che, contattata, si è resa disponibile a chiarire gli aspetti più problematici della ristrutturazione dell'immobile, in considerazione della destinazione d'uso turistica impropria per l'area (allegato 19).

L'immobile, per quanto è stato possibile verificare, risulta conforme al progetto ad eccezione di alcune modeste modifiche.

L'immobile essendo attualmente in corso di costruzione per il completamento dei lavori di ristrutturazione non è abitabile.

Il completamento dei lavori e la messa in sicurezza della struttura, attualmente puntellata in varie zone, fessurata e soggetta a parziali crolli delle volte, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente in allegato 11, è subordinato alla redazione di un progetto che ne garantisca l'idoneità statica e la salubrità ed è subordinato all'ottenimento dei necessari atti autorizzativi da parte dell'Amministrazione Comunale.

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.

A seguito della verifica della situazione dei luoghi, dello stato dei lavori di ristrutturazione, del deterioramento che ha subito la struttura a causa dello stato di abbandono, delle infiltrazioni d'acqua e del parziale crollo di alcune voltine, rendendo alcuni ambienti non accessibili lo scrivente ritiene di poter affermare che il bene pignorato non sia, allo stato attuale, divisibile per l'eventuale vendita in uno o più lotti.

Verificato il progetto depositato presso i competenti Uffici Comunali si rileva che il Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale [REDACTED], avente ad oggetto "Approvazione convenzione permesso di costruire [REDACTED]" relativa al progetto presentato, in data [REDACTED], dal signor [REDACTED] in qualità di amministratore e legale rappresentante della [REDACTED], proprietaria dell'edificio in Montegrosso d'Asti individuato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 9 mappale n. 348 sub 3, richiama gli annessi terreni identificati al Foglio 9 nn. 327, 469, 470, 583, 585, 588, 589, 682, 683, 684, 685, 550, 551 e Foglio 10 mappali nn. 95, 96, 97, 98, 314, 315, 454, 455.

Detto Verbale all'articolo 1 precisa che oggetto della convenzione (allegato 17) era "il conferimento - ad uso pubblico a favore del Comune di Montegrosso d'Asti - dell'utilizzo dell'area attigua alla proprietà di cui sopra, nelle pertinenze del ristrutturando edificio" sulle quali si intendeva organizzare "uno spazio per attività ludico-ginniche all'aperto", oltre all'"utilizzo ad uso pubblico dell'area a parcheggio, individuata nelle immediate vicinanze" come evidenziato nella planimetria generale del progetto depositato ed allegato alla stessa convenzione, "da vincolarsi con apposito atto registrato e trascritto prima del rilascio del certificato di agibilità".

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene, ai fini della vendita, di comprendere tutti gli immobili in un unico lotto.

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

Come da atto di pignoramento, le unità immobiliari in oggetto risultano pignorate per intero in capo alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] - [REDACTED] e non sono divisibili in natura.

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.

Dal sopralluogo effettuato in data 24/05/2018 è emerso che il fabbricato è in corso di ristrutturazione ed è attualmente allo stato di cantiere, privo di impianti, infissi e finiture. I terreni adiacenti si trovano in stato di abbandono, ad eccezione di quello censito al Foglio 9 mappale 585 interessato da una coltivazione da parte di un utilizzatore non individuato. Non è stato possibile definire l'esatta collocazione del terreno censito al Foglio 10 mappale 455.

A seguito degli accertamenti, gli immobili oggetto della presente risultano di proprietà dell'esecutata [REDACTED].

Il titolo legittimante il possesso, con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, risulta essere l'atto rogito [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio numero [REDACTED] trascritto a [REDACTED] al reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED] in data [REDACTED].

Come da verifica presso la 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, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato (*allegato 21*).

Lo scrivente ha, inoltre, presentato una richiesta all'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione. Si evince che in anagrafe tributaria è presente una denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici [REDACTED] trasmessa il [REDACTED], protocollo n. [REDACTED] dall'Impresa [REDACTED] (*allegato 22*). I contratti sono stati stipulati in data 03/03/2016 tra la signora [REDACTED], in qualità di conduttore e la [REDACTED], in qualità di parte locatrice, e, tra gli altri, riguardano il terreno individuato al Foglio 10 mappale 455, oggetto di esecuzione.

12

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

Gli immobili non sono occupati e non rientra il caso di assegnazione della casa coniugale in quanto persona giuridica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sui beni pignorati non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, ad eccezione di quanto stabilito dalla convenzione sopra richiamata.

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.

Il fabbricato oggetto di esecuzione è attualmente allo stato di cantiere.

Inoltre, a quanto segnalato dall'architetto [REDACTED], di [REDACTED] (progettista dell'intera opera originaria), si segnala che la stessa vanta tutt'ora un credito nei confronti dell'esecutata [REDACTED] pari ad € 1.755,38, come da comunicazione allegata alla presente (allegato 19).

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, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali.



PRINCIPI PER LA STIMA

Al fine di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, in considerazione della loro ubicazione, lo scrivente perito ha ritenuto opportuno applicare il criterio di stima sintetico-comparativo per confronto con valori tipici del mercato.

La determinazione del valore venale di un bene economico nella sua essenza è un problema di confronto di dati reperibili sul mercato immobiliare locale. Di norma, le stime pervengono al valore confrontando le caratteristiche del bene in oggetto con quello di una serie di beni simili, di cui si conosce il valore del mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperibili sul mercato su cui s'inserisce il bene oggetto della perizia e confrontarli con quelli da lui posseduti.

Quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: la conoscenza del mercato e l'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il mercato dei fabbricati e dei terreni è caratterizzato principalmente, nell'ultimo periodo, da una rarefazione dell'offerta dovuta principalmente alla crisi economica che il paese sta attraversando. Questo squilibrio, accentuato da fattori storici di tipo congiunturale, ha creato una discontinuità dei valori proposti dal mercato per aree anche consimili, facendo sì che nella formazione del prezzo intervenga con preponderanza la soggettività dell'acquirente e del venditore, che di volta in volta s'incontrano nella fase della trattativa.

Si è creato pertanto, un mercato su cui si registrano scostamenti più ampi dei valori medi ordinari, ed i singoli episodi negoziali non sono sovente indicativi di un valore medio di mercato al quale venditore ed acquirente si sono venuti a trovare al momento della compravendita.

Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, del loro stato d'uso oltre che della loro consistenza ed ubicazione.



Ecco di seguito indicati alcuni fattori influenti sul valore dei fabbricati:

CARATTERISTICHE INTERNE <i>Si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile</i>	<input type="checkbox"/> esposizione <input type="checkbox"/> panoramicità <input type="checkbox"/> orientamento <input type="checkbox"/> luminosità <input type="checkbox"/> tipologia dell'edificio <input type="checkbox"/> superficie <input type="checkbox"/> livello di piano <input type="checkbox"/> numero di vani e ampiezza <input type="checkbox"/> distribuzione degli spazi interni <input type="checkbox"/> grado di finiture <input type="checkbox"/> età <input type="checkbox"/> condizioni degli impianti tecnologici <input type="checkbox"/> caratteristiche delle strutture portanti <input type="checkbox"/> accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza) <input type="checkbox"/> stato di conservazione
CARATTERISTICHE ESTERNE <i>Si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile</i>	<input type="checkbox"/> esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) <input type="checkbox"/> collegamenti con altre zone della città' e con il centro <input type="checkbox"/> vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona <input type="checkbox"/> intensità del traffico e rumori <input type="checkbox"/> zona popolare, residenziale o di prestigio
CONDIZIONI GIURIDICHE <i>Si riferiscono alla presenza di vincoli</i>	<input type="checkbox"/> esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.) <input type="checkbox"/> vincoli urbanistici <input type="checkbox"/> condizione locativa <input type="checkbox"/> presenza di opere abusive

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili si sono considerati i diversi aspetti che concorrono alla definizione dei parametri di valutazione, come l'andamento del mercato immobiliare, la zona e il contesto urbano, le infrastrutture, lo stato di manutenzione dell'edificio, le finiture dei locali e gli impianti in generale. Si è effettuata una ricerca, per via sintetica, mediante raffronto con fabbricati aventi medesime caratteristiche, attraverso indagini di mercato, e prezzi relativi a recenti contrattazioni di compravendita.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine della determinazione del valore di stima del fabbricato, è stata calcolata, sulla base dei rilievi effettuati, la superficie commerciale determinata ai sensi della Norma UNI 10750:2005 (non più vigente in quanto è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però non entra nel merito dei metodi di stima)

(comprensiva cioè dei muri perimetrali esterni e tramezzature interne, la metà delle murature perimetrali confinanti con altre proprietà, il 25% dei balconi/terrazzi scoperti, il 35% dei balconi/terrazzi chiusi su tre lati, il 25% i locali accessori a servizio dell'abitazione).

Alla luce di quanto su esposto lo scrivente perito, nel determinare il valore venale, cioè il più probabile prezzo di mercato realizzabile in una compravendita, si è avvalso di tutte le informazioni ricavate dal mercato immobiliare di Asti (AT) mediante: ricerche presso l'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.).

ricerche tramite borsino immobiliare (*allegato 23*) e da informazioni assunte direttamente in loco presso consulenti immobiliari.

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

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Montegrosso d'Asti (AT)

- 1) **FABBRICATO: EX Categoria Catastale A/2 – Foglio 9, mappale 348 – sub. 3 ed ora Fabbricato in corso di definizione - sub. 4**

Ai fini della determinazione del valore, sono stati determinati prezzi medi riferiti al metro quadrato commerciale e applicando i coefficienti di riduzione per i locali accessori si è determinata una superficie commerciale pari a:

Piano seminterrato - Sup. commerciale dei locali cantina = 145,00 mq x 35% = 50,75 mq

Sup. commerciale FABBRICATO residenziale = 780,03 mq

Sup. commerciale accessori (porticati, terrazzi e scale esterne) = 225,92 x 25% = 56,48 mq

Sup. commerciale soppalchi piano primo (lato est) = circa 40,00 mq (non accessibili)

Sup. commerciale area esterna = 2628,90 mq x 10% = 262,89 mq

per un totale di **1.190,15 mq**

FABBRICATO

Piano	Sup. Commerciale	Prezzo al mq.	Valore iniziale
FABBRICATO	Mq 1.190,15	€ 650,00	€ 773.597,50

Conseguentemente si stabilisce di utilizzare alcuni dei più importanti coefficienti correttivi per allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando.

CARATTERISTICHE INTERNE	la tipologia	coefficienti in relazione alla categoria catastale	
		a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1) b) 1,20 per le abitazioni di tipo civile (A/2) c) 1,00 per le abitazioni di tipo economico (A/3) d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4) e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5) f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6) g) 1,60 per le abitazioni di tipo villini (A/7) h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11)	L'immobile, di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), è situato in una zona agricola piuttosto isolata Il fabbricato è di recente ristrutturazione non completata ed è attualmente in stato di abbandono. Presenta un'area esclusiva a verde e

	esposizione	<i>coefficienti:</i> vedute panoramiche - 1,20 giardini - 1,10 strade - 1,00 cortili - 0,90 vani senza finestre, loc. cantinati - 0,70	<p>affaccio verso zona di eccellenza n. 2 "Barbera" del "Progetto di candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato"</p> <p>Si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato. Al piano primo sono stati realizzati dei soppalchi attualmente inaccessibili in quanto privi di scale.</p> <p>E' in cattivo stato di conservazione in quanto parzialmente ristrutturato e in abbandono. Privo di infissi è stato e rimane tuttora costantemente esposto agli agenti atmosferici</p> <p>L'immobile è privo di finiture e gli impianti attualmente esistenti non sono funzionanti.</p>
	livello di piano	<i>coefficienti:</i> a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato; b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno; c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano; d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.	
	stato di conservazione	<i>coefficienti:</i> a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,90 se lo stato è mediocre; c) 0,80 se lo stato è scadente.	
	Finiture ed impianti	<i>coefficienti:</i> ottime - 1,10 normali - 1,00 scadenti - 0,80	
CARATTERISTICHE ESTERNE	di zona	<i>coefficienti:</i> centrale - 1,00 di pregio - 0,95 tra centro e periferia - 0,90 periferia - 0,85 zone di espansione - 0,80 zone degradate - 0,70	<p>L'immobile è situato in una zona agricola, in area tranquilla senza traffico e rumori. Lungo la strada non vi sono parcheggi.</p>
	arredo urbano, servizi presenti ed infrastrutture	<i>coefficienti:</i> buoni - 1,10 normali - 1,00 scarsi - 0,90 mancanti - 0,80	
CONDIZIONI GIURIDICHE	di disponibilità	<i>coefficienti:</i> liberi - 1,00 locati con contratto - 0,90 occupati - 0,80	L'immobile è in stato di abbandono e attualmente non abitabile in quanto cantiere.

Pertanto tenendo conto del contesto immobiliare e moltiplicando i coefficienti correttivi fra di loro si ottiene il coefficiente globale che, moltiplicato per il valore unitario iniziale al mq, come indicato dal borsino immobiliare, ci permette di ottenere il valore di stima cercato.

Coefficienti rilevati:

CARATTERISTICHE INTERNE	1,20x1,10x0,90x0,80x0,80
CARATTERISTICHE ESTERNE	0,80x0,80
CONDIZIONI GIURIDICHE	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE = 0,49	

Perciò il valore di stima rettificato in base ai coefficienti correttivi risulterà:

$$773.597,50 \text{ €} \times 0,49 = 379.062,78 \text{ €}$$

Valore rettificato in base ai coefficienti correttivi	€ 379.062,78
--	---------------------

Si fa presente che al valore così calcolato sono state apportate delle decurtazioni riferite al valore delle opere da effettuarsi per completare la ristrutturazione del fabbricato (fornitura e posa di serramenti interni ed esterni, completamento degli impianti, fornitura e posa di pavimentazioni e rivestimenti, completamento dei balconi e terrazzi, fornitura e posa di parapetti e ringhiere), realizzazione di scale per l'accesso ai soppalchi, oltre alle opere necessarie per il rifacimento della scala interna inagibile, la messa in sicurezza della struttura nella parte lesionata e per i ripristini delle volte crollate o sostituzione delle stesse mediante realizzazione di nuovi solai. Dovranno essere inoltre oggetto di intervento i locali in ampliamento interessati da importanti infiltrazioni d'acqua.

Ritenendo che non sia possibile effettuare una corretta e puntuale valutazione del costo di un intervento così esteso influenzato da scelte tecniche che richiedono un progetto che interessi la struttura nel suo complesso, si ritiene di considerare un decremento del valore complessivo del fabbricato come sopra stimato, che tenga in considerazione anche gli oneri da sostenersi per la redazione e presentazione della necessaria documentazione al fine di poter proseguire con i lavori di ristrutturazione ed ottenere l'agibilità dell'immobile.

A dedurre i costi, relativi a:

<p>Importo per spese professionali insolute a favore dall'architetto ██████████, di ██████ (progettista dell'intera opera originaria).</p>	<p>- € 1.755,38</p>
<p style="text-align: center;">ASTE GIUDIZIARIE.it  TOTALE</p>	<p>€ 377.307,40</p>

Perciò il valore di stima a mq risulterà:

€ 377.307,40 / 1.190,15 mq = 317,03 € /mq

<p>TOTALE VALORE DI STIMA DEL SOLO FABBRICATO</p>	<p>€ 377.000,00 (ad arrotondamento)</p>
--	--

Diconsi Euro: *trecentosettantasettemila/00*
ASTE GIUDIZIARIE.it


ASTE GIUDIZIARIE.it


TERRENI

Coltivazione	Superficie (ha)	Prezzo (€/ha)	Valore iniziale
VIGNETO F. 9 p. 583	ha 0,0370	€ 24.538,00	€ 907,91
SEMINATIVO F. 9 p. 585	ha 0,2450	€ 13.478,00	€ 3.302,11
SEMINATIVO F. 9 p. 588	ha 0,0640	€ 13.478,00	€ 862,59
VIGNETO F. 9 p. 589	ha 0,0240	€ 24.538,00	€ 588,91
SEMINATIVO F. 10 p. 455	ha 0,0520	€ 13.478,00	€ 700,86
VIGNETO F. 9 p. 682	ha 0,0590	€ 24.538,00	€ 1.447,74
VIGNETO F. 9 p. 683	ha 0,1400	€ 24.538,00	€ 3.435,32
SEMINATIVO F. 9 p. 683	ha 0,0090	€ 13.478,00	€ 121,30
SEMINATIVO F. 9 p. 685	ha 0,0700	€ 13.478,00	€ 943,46
VIGNETO F. 9 p. 685	ha 0,0085	€ 24.538,00	€ 208,57
TOTALE			€ 12.518,77

TOTALE VALORE DI STIMA DEI SOLI TERRENI**€ 12.500,00**

(ad arrotondamento)

Diconsi Euro: dodicimilacinquecento/00

TOTALE VALORE LOTTO UNICO

(in quanto i terreni sono richiamati nella convenzione alla cui approvazione era stata subordinata la realizzazione del progetto)

€ 389.500,00

(ad arrotondamento)

Diconsi Euro: trecentoottantanovemilacinquecento/00

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.

Il fabbricato risulta essere esente IVA, ai sensi dell'art. 10 comma 8-bis DPR 633/72, e quindi soggetta ad imposta di registro del 9% con un minimo di € 1.000,00 più € 50 di ipotecaria e € 50 di catastale.

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 legge regionale 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);

In riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965, ed in particolare il paragrafo 5.2 di cui si riporta uno stralcio:

“... 5.2. Esclusioni In considerazione delle finalità sottese alla normativa in materia di certificazione energetica degli edifici, si ritiene siano esonerati dagli obblighi inerenti l’attestato di certificazione le unità immobiliari prive di impianto termico aventi le seguenti destinazioni d’uso:

- a) box;
- b) cantine;
- c) autorimesse;
- d) parcheggi multipiano;
- e) locali adibiti a depositi;
- f) strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
- g) strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi;
- h) altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati.

In considerazione inoltre delle medesime finalità le presenti disposizioni non si applicano altresì ad edifici dichiarati inagibili " (Sono considerati inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria)

Visto inoltre quanto disposto dal D.M. 26/05/2015, Allegato 1 - “Linee guida nazionali per l’attestazione della prestazione energetica degli edifici”, Appendice A “Casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’APE”, in particolare alla lettera g) che contempla i fabbricati in costruzione e gli immobili venduti “al rustico”, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

Considerato che l’immobile oggetto di esecuzione non è dotato di impianto di riscaldamento e, come evidenziato nelle fotografie allegate in allegato 11, risulta privo di serramenti, con strutture parzialmente crollate (voltine), oltre a un generale cattivo stato di conservazione ed inagibile, si fa presente che non sussiste l’obbligo di produrre l’Attestato di Prestazione Energetica.

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a disposizione dell’Ill.mo Signor Giudice.

Il sottoscritto CTU, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale d'udienza del 16/10/2017, 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.

Asti, 28/07/2018



Il C.T.U.

Geom. Federico Cirone



Allegati:

Allegato 1 – Proroga consegna relazione peritale

Allegato 2 - Comunicazione inizio delle operazioni peritali

Allegato 3 - Estratti di mappa catastale

Allegato 4 – Visura ipotecaria

Allegato 5 – Titolo legittimante il possesso

Allegato 6 – Atti di provenienza (Note di trascrizione successioni)

Allegato 7 – Atto di provenienza ultraventennale

Allegato 8 - Visure catastali

Allegato 9 - Verbali di accesso

Allegato 10 - Elaborato grafico

Allegato 11 - Documentazione fotografica

Allegato 12 – Planimetria catastale

Allegato 13 – Tipo mappale

Allegato 14 – Aggiornamento catasto dei fabbricati - DOCFA

Allegato 15 - Stralcio carta P.R.G.C.

Allegato 16 - Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Montegrosso d'Asti

Allegato 17 - Copia precedenti atti autorizzativi

Allegato 18 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 19 – Documentazione fornita dall'Architetto ██████████

Allegato 20 – Nota di trascrizione del pignoramento per l'intero

Allegato 21 - Dichiarazione cessioni fabbricato

Allegato 22 - Interrogazioni Agenzia delle Entrate – Uff. Registro

Allegato 23 – Ricerche presso O.M.I., e stralcio borsino immobiliare per la determinazione del valore

