

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 277/10

G.E. DOTT. MIRKO PARENTINI

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Alessandria, 23/05/2011

Il C.T.U.

INDICE

- Introduzione – quesito	pag.	3
- Operazioni peritali	pag.	9
- Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.	pag.	11
- Individuazione dei beni pignorati	pag.	11
- Provenienza delle proprietà	pag.	12
- Verifica dell'accatastamento degli immobili pignorati	pag.	19
- Conformità e difformità parziale delle planimetrie catastali Rispettive	pag.	20
- Regolarità urbanistica/edilizia	pag.	20
- Comunione dei beni – Comproprietà – Usufrutti	pag.	21
- Certificato di Destinazione Urbanistica	pag.	22
- Iscrizioni e Trascrizioni	pag.	22
- Conduttori attuali degli immobili	pag.	26
- Formazione di lotti	pag.	26
- Eventuale frazionamento catastale	pag.	30
- Descrizione e caratteristiche dei beni pignorati comprensiva dei relativi accessori e pertinenze	pag.	30
- Criteri di valutazione degli immobili oggetto di stima	pag.	35
- Consistenza della proprietà pignorata	pag.	37
- Valutazioni unitarie	pag.	39
- Valutazione dei beni pignorati	pag.	40
- Accertamenti in merito alla Certificazione Energetica	pag.	41
- Accertamenti in relazione a quanto previsto dal D.M. 22/01/2008 n. 37 ministero dello sviluppo economico	pag.	42
- Avviso ai creditori ipotecari iscritti	pag.	43
- Allegati	pag.	44

INDICE

- Introduzione – quesito	pag.	3
- Operazioni peritali	pag.	9
- Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.	pag.	11
- Individuazione dei beni pignorati	pag.	11
- Provenienza delle proprietà	pag.	12
- Verifica dell'accatastamento degli immobili pignorati	pag.	19
- Conformità e difformità parziale delle planimetrie catastali		
Rispettive	pag.	20
- Regolarità urbanistica/edilizia	pag.	20
- Comunione dei beni – Comproprietà – Usufrutti	pag.	21
- Certificato di Destinazione Urbanistica	pag.	22
- Iscrizioni e Trascrizioni	pag.	22
- Conduttori attuali degli immobili	pag.	26
- Formazione di lotti	pag.	26
- Eventuale frazionamento catastale	pag.	30
- Descrizione e caratteristiche dei beni pignorati comprensiva dei relativi accessori e pertinenze	pag.	30
- Criteri di valutazione degli immobili oggetto di stima	pag.	35
- Consistenza della proprietà pignorata	pag.	37
- Valutazioni unitarie	pag.	39
- Valutazione dei beni pignorati	pag.	40
- Valutazione della quota di proprietà e rispettivamente della nuda proprietà del Debitore Espropriando	pag.	40bis
- Accertamenti in merito alla Certificazione Energetica	pag.	41
- Accertamenti in relazione a quanto previsto dal D.M. 22/01/2008 n. 37 ministero dello sviluppo economico	pag.	42
- Avviso ai creditori ipotecari iscritti	pag.	43
- Allegati	pag.	44

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 277/10 RGE

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Nella procedura di espropriazione immobiliare n. 277/10 promossa da Cassa Risparmio di Asti, con sede in Piazza Libertà, Asti, C.F. 00060550050, rappresentata e difesa dall'avv.to Orietta Massimelli presso il cui studio in Nizza Monferrato (AL) Piazza Garibaldi n. 48 è elettivamente domiciliata,

Creditore Procedente,

CONTRO

.....
.....
.....
.....
.....
Debitore Espropriando.

INTRODUZIONE – QUESITO

Visti gli atti dell'esecuzione immobiliare promossa da Aurora Assicurazioni S.P.A., rappresentata e difesa dall'avv. Carlo Porcati con studio in Alessandria P.zza Marconi n. 6 contro il Debitore espropriando

Signor xxx il Giudice dell'Esecuzione dott. Mirko Parentini all'udienza del 28/09/2010 nominava l'esperto nella persona del sottoscritto ing. Gianmario Bolloli, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. 375 sez. A, residente in Alessandria C.so Lamarmora n. 21 e con studio in Alessandria-Cascinagrossa Via Piacenza n. 3, che veniva contestualmente convocato per il giuramento fissato per il giorno 12/01/2011 ore 9,00. Copia conforme del verbale d'udienza veniva notificata allo scrivente in data 09/10/2010 tramite l'Ufficiale Giudiziario dr. Treggiani.

In data 11/01/2011, a mezzo fax, l'avv. Carlo Porrati provvedeva a comunicare la rinuncia del Creditore Procedente Aurora Assicurazioni per avvenuta completa estinzione del debito da parte del Sig. nei confronti della stessa.

All'udienza del 12/01/2011 l'avv. Porrati, in sostituzione dell'Avv. Orietta Massimelli per la Cassa di Risparmio di Asti, provvedeva a chiedere rinvio per il giuramento C.T.U. al Sig. G.E. il quale in accoglimento dell'istanza provvedeva a rinviare all'udienza del 24/02/2011.

Seguiva in data 13/01/2011 comunicazione del G.E. di rinvio udienze comprese quelle già fissate per il 24/02/2011, rinviate d'ufficio al 16/03/2011. Copia di quanto sopra veniva notificata al sottoscritto mediante Ufficiale Giudiziario in data 01/02/2011.

Dopo aver prestato il giuramento di rito alla data fissata, davanti al Signor G.E. della esecuzione in epigrafe, lo scrivente C.T.U. riceveva dallo stesso il seguente quesito:

“Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione

ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed a quelli intervenuti, nonché ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni di stima, l'esperto:

- a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- b) rediga, previo accesso altresì all'immobile, una relazione di stima fornendo, specificatamente, le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato con L. 80/05 e L. 263/05, acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6, del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. att. c.p.c., anche quale aggiornamento, e segnatamente:
 - 1) "proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca sulla regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà";
 - 2) "indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato, verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 cc; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi";
 - 3) "verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se la indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento,

indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda alla eventuale regolarizzazione dell'accatastamento, anche in relazione alla L. 1249/39, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante”;

- 4) "provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima”;
- 5) "accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli Uffici comunali competenti”;
- 6) "nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari e se i beni siano o meno divisibili in natura, indicando la spesa necessaria ed evidenziando la perdita o l'acquisto di valore commerciale”;
- 7) "esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto”;
- 8) "accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti”;
- 9) "precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se

penda procedura di rilascio ed i relativi termini”;

- 10) "indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita all'incanto di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi, per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni, precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti”;
- 11) "rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale”;
- 12) "proceda, ove ciò sia opportuno in considerazione della qualità dell'immobile, a rilievi fotografici del bene, anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita”;
- 13) "controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.”;
- 14) "al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario,

predisponga una breve scheda contenente in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi";

- 15) "alleggi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene, nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza della ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio etc.)";
- 16) "provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, terzo comma, disp. att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E";
- 17) "provveda a depositare l'originale della relazione con allegati presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione, in uno con una copia su supporto informatico";
- 18) "formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, o di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.";
- 19) "dica l'esperto, inoltre, se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica ex D.L.vo

19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29.12.2006, n. 311 ed ulteriori eventuali modifiche, nonché ex legge Regione Piemonte n. 13 del 28.5.2007, ove già esistente detta certificazione e relativo attestato, acquisendo i relativi documenti”.

- 20) “verifichi ancora, l’Esperto, lo stato dell’immobile in relazione a quanto previsto dal D.M. 22.1.2008, n. 37 Ministero dello sviluppo economico, pubblicato sulla G.U. n. 61 del 12.3.2008, acquisendo, ove già esistente, la relativa documentazione”.

Il Giudice dell’esecuzione, infine:

- concedeva termine fino a 40 giorni prima dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c., fermi gli oneri di comunicazione di cui all’art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c., almeno 45 gg. prima dell’udienza;
- avvertiva l’esperto dell’onere di comparire all’udienza fissata ex art. 569 c.p.c., qualora ricorra l’ipotesi prevista dall’art. 173 bis, comma 4, disp. att. c.p.c.

OPERAZIONI PERITALI

In adempimento dell’incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato in studio la documentazione ricevuta, previ tentativi non riusciti di concordamento telefonico con il Debitore espropriando, provvedeva ad inviare, in data 06/05/2011, regolari raccomandate a.r. indirizzate allo stesso Sig. e alla Creditrice procedente Cassa Risparmio di Asti c/o avv.to Orietta Massimelli, contenenti l’avviso di inizio delle operazioni peritali in sito, fissato alla data del 16/05/2011 ore 16:00 in Castelletto Monferrato (AL), Vicolo Graglia n.24.

In data 07/04/2011 il C.T.U. aveva provveduto, tramite la propria collaboratrice per l'incarico specifico, al ritiro, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Alessandria, delle visure catastali, delle visure storiche per immobile e delle planimetrie catastali in scala 1:200 relativamente ai beni oggetto di pignoramento già più sopra identificati, oltre agli estratti di mappa.

Alla data fissata, conformemente all'avviso inoltrato, ha avuto inizio in Castelletto Monferrato, Vicolo Graglia n. 24, la visita peritale alla presenza continuativa della, madre del Debitore espropriando nonché dello scrivente C.T.U. con la scorta della documentazione agli atti.

Nel corso della visita è stata acquisita altra documentazione utile all'adempimento dell'incarico, consistente in n° 4 tavole di progetto poste cortesemente a disposizione da parte della

Sempre alla presenza continuativa della, dopo il breve trasferimento in auto da Castelletto Monferrato al Rione Cristo, la visita è proseguita con l'accesso alla villetta a schiera sita in Alessandria, Via Terracini n.10/A facente parte, insieme alla proprietà di Castelletto Monferrato Vicolo Graglia n. 24, della proprietà pignorata.

In data 19/05/2011 e in data 20/05/2011 venivano effettuati altri due sopralluoghi all'interno e all'esterno della proprietà pignorata di Castelletto Monferrato, allo scopo di effettuare ulteriori rilievi metrici inerenti sia la distribuzione interna, sia la non corrispondenza, di cui si dirà più avanti, dell'estratto di mappa rispetto alla situazione attuale.

Tutto quanto sopra premesso, dopo le constatazioni e le verifiche

integrate anche da rilevazioni e restituzioni grafiche, in adempimento del mandato affidatogli dal Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si prega esporre quanto segue.

**CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI
ALL'ART. 567 2° comma c.p.c.**

La documentazione è risultata completa. Si è provveduto a controllare l'attuale validità della documentazione prodotta e disponibile agli atti, fatte salve le precisazioni esposte nel seguito della presente relazione.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Prendendo a base l'atto di pignoramento immobiliare pervenuto via fax dall'avv. Carlo Porrati in data 29/03/2011, che ha dato inizio alla procedura e che è risultato regolare rispetto ai titoli di proprietà, i beni oggetto di pignoramento sono precisamente i seguenti:

- In Comune di Alessandria Via Terracini 10/A, in ragione di ½ della quota di proprietà indivisa:

Villetta a schiera distinta con il n. interno 9

- Catasto Fabbricati foglio 110 particella 1037, sub.4, cat. A/2, Cl 4, cons. 6 vani, Rc. 883,14
- Catasto Fabbricati foglio 110 particella 1037, sub. 5, cat. C/6, Cl. 5, con. 16 m², Rc. 39,66

L'atto di pignoramento precisa correttamente che il sub 6 è un Ente Comune ai subalterni 4 e 5 e che all'immobile pignorato (villetta comprensiva di box auto) competono 64,5875 millesimi di proprietà

condominiale.

- In Comune di Castelletto Monferrato (AL) Vicolo Graglia n. 24, in ragione di 1/1 della nuda proprietà gravata da usufrutto vitalizio totale a favore della Signora xxx:

Casa di civile abitazione dalle fondamenta al tetto elevata su due piani f.t. collegati da scala esterna.

- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 5, cat. A/4, Cl. 2, cons. 2,5 vani, Rc € 104,58
- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 6, cat. A/4, Cl. 2, cons. 4,5 vani, Rc € 188,25
- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 7, cat. A/4, Cl. 2, cons. 6 vani, Rc € 251,00
- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub.3, cat. C/6, Cl. U, cons. 29 m², Rc € 251,00
- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 4, cat. C/6, Cl. U, cons. 25 m², Rc € 251,00

Non sono stati rilevati da parte dello scrivente fattori di pregiudizio in merito alla regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.

PROVENIENZA DELLE PROPRIETÀ'

Secondo quanto risulta dall'analisi dei Certificati Storici per Immobile, rilasciati dal competente Ufficio, risulta che al Debitore Espropriando la proprietà oggetto di pignoramento è pervenuta come segue:

- A) Beni immobili siti in Alessandria Via Terracini n. 10/A di proprietà in ragione di ½:del, nato a

xxx

1. Foglio 110 Particella 1037, sub 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria (AL), Via Umberto Terracini n 10/A, in possesso del a seguito di Istrumento di Compravendita (Atto Pubblico) del 05/10/2004 – Nota presentata con Modello Unico n.5768.1/2004 in atti dal 13/10/2004, Repertorio n. 109563, rogito Notaio dr. Mussa dai

Gli stessi erano divenuti proprietari per ½ ciascuno a seguito di Istrumento di Compravendita (Atto Pubblico) del 19/04/2002 – Trascrizione n. 2360.1/2002 in atti dal 06/05/2002, Repertorio n. 97548, rogito notaio dott. Mussa, dai “..... con sede in Alessandria”.

La aveva acquistato il terreno per l’edificazione dell’intero condominio con atto rogito Notaio dr. Oneto Rg 46316 in data 13/10/97 dai Usufruttaria i quali erano proprietari da oltre il ventennio.

Si precisa inoltre che la suddetta proprietà ha subito le seguenti variazioni:

- variazione del 08/10/2003 n. 12173.1/2003 in atti dal 08/10/2003 (protocollo n. 225263), Variazione di Toponomastica;

- variazione del 21/06/2001 n. 5535.1/2001 in atti dal 21/06/2001 (protocollo n. 179515), Variazione di Classamento;
- costituzione del 12/06/2001 n. 1666.1/2001 in atti dal 12/06/2001 (protocollo n. 168787).

2. Foglio 110, Mappale 1037, sub 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria (AL), Via Umberto Terracini n. 10/A, a seguito di Istrumento di Compravendita (Atto Pubblico) del 05/10/2004–Nota presentata con Modello Unico n.5768.1/2004 in atti dal 13/10/2004, Repertorio n. 109563, rogito Notaio dr: Mussa, dai

Gli stessi erano divenuti proprietari per ½ a seguito di Istrumento di Compravendita (Atto Pubblico) del 19/04/2002 – Trascrizione n. 2360.1/2002 in atti dal 06/05/2002, Rep. n. 97548, rogito Notaio dott. Mussa, da con sede in Alessandria”.

(Vedasi per il seguito punto 1)

Si precisa inoltre che la suddetta proprietà ha subito le seguenti variazioni:

- variazione del 08/10/2003 n. 12174.1/2003 in atti dal 08/10/2003 (protocollo n. 225264), Variazione di Toponomastica;
- variazione del 12/06/2001 n. 168787.1/2001 in atti dal 21/06/2001 (protocollo n. 179407), Rettifica classamento

proposto;

- costituzione del 12/06/2001 n. 1666.1/2001 in atti dal 12/06/2001 (protocollo n. 168787).

- B) Beni immobili siti in Castelletto Monferrato Vicolo Graglia 24 in nuda proprietà in ragione di 1/1 del

3. Foglio 22, Mappale 163, sub 1, censito al Catasto Fabbricati in Comune di Castelletto Monferrato (AL), Vicolo Graglia 24, a seguito di Istrumento di Compravendita della nuda proprietà (Atto Pubblico) del 16/05/1995 – Voltura n. 1096.1/1999 in atti dal 08/06/1999, Repertorio n. 27786, rogito Notaio dr. Mariano, Registrazione UR Sede: Alessandria n. 1119 del 02/06/1996, dai(Mappale 163 sub 1 e sub 2 soppressi).

- Gli stessi erano divenuti proprietari nella misura di $\frac{1}{4}$ per il e di $\frac{3}{4}$ per la a seguito di Istrumento di Cessione (Atto Pubblico) del 11/05/1987 – Voltura n. 59.1/1987 in atti dal 06/08/1993, Repertorio n. 10209, rogito Notaio dr. Zunino, Registrazione: in Valenza (AL) n. 32 in data 28/05/1987, dalla nella misura di $\frac{1}{2}$ prima dell'impianto meccanografico.

- A partire dall'impianto meccanografico il bene era appartenuto ai nella misura di $\frac{1}{2}$, (usufruttuaria GEN fino al 13/12/1985)

e nella misura di $\frac{1}{2}$.

Inoltre, secondo quanto risulta dalla visura storica per immobile n. AL0152285, il fabbricato censito al foglio 22, particella 163, ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione impianto meccanografico del 30/06/1987;
 - variazione del 03/03/1989 n. 11.1/1989 in atti dal 08/06/1999 per Frazionamento-Fusione;
 - variazione del 02/07/1987 n. 58.1/1987 in atti dal 08/06/1999 per Ampliamento;
 - variazione del 02/07/1987 n. 58.1/1987 in atti dal 06/08/1993 per Ampliamento.
4. Foglio 22, Mappale 163, sub 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelletto Monferrato (AL), Vicolo Graglia 24, in possesso per la nuda proprietà del la cui provenienza è la stessa già esposta al punto 3 di pagina 15 della presente relazione.

Le variazioni subite sono state le seguenti:

- Variazione impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione nel classamento del 23/10/2006 n. 24552.1/2006 in atti dal 23/10/2006 (protocollo n. AL0177070);
- variazione del 19/09/2006 n. 22094.1/2006 in atti dal 19/09/2006 (protocollo n. AL0153506) Art. 4 DM 701/94 DV 58/87 2/7/1987;
- variazione del 02/07/1987 n. 58.1/1987 in atti dal

08/06/1999 per Ampliamento.

5. Foglio 22, Mappale 163, sub 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelletto Monferrato (AL), Vicolo Graglia 24, in possesso del la cui provenienza è la stessa già esposta al punto 3 di pagina 15 della presente relazione.

Le variazioni subite sono state le seguenti:

- variazione impianto meccanografico del 30/06/1987;
 - variazione nel classamento del 23/10/2006 n. 24552.1/2006 in atti dal 23/10/2006 (protocollo n. AL0177070);
 - variazione del 19/09/2006 n. 22094.1/2006 in atti dal 19/09/2006 (protocollo n. AL0153506) Art. 4 DM 701/94 DV 58/87 2/7/1987;
 - variazione del 02/07/1987 n. 58.1/1987 in atti dal 08/06/1999 per Ampliamento.
6. Foglio 22, Mappale 163, sub 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelletto Monferrato (AL), Vicolo Graglia 24, a seguito di Istrumento di Compravendita della nuda proprietà (Atto Pubblico) del 16/05/1995 – Voltura n. 1096.1/1999 in atti dal 08/06/1999, Repertorio n. 27786, rogito Notaio dr. Mariano, Registrazione UR Sede: Alessandria n. 1119 del 02/06/1996, dai (Provenienza come al punto 3 di pag. 15).

Le variazioni subite sono state le seguenti:

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione del 03/03/1989 n. 11.1/1989 in atti dal 08/06/1999 per Frazionamento-Fusione;

7. Foglio 22, Mappale 163, sub 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelletto Monferrato (AL), Vicolo Graglia 24, a seguito di Istrumento di Compravendita della nuda proprietà (Atto Pubblico) del 16/05/1995 – Voltura n. 1096.1/1999 in atti dal 08/06/1999, Repertorio n. 27786, rogito notatio dr. Mariano, Registrazione n: UR Sede:Alessandria n. 1119 del 02/06/1996, dai (Provenienza come al punto 3 di pag. 15).

Le variazioni subite sono state le seguenti:

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione del 03/03/1989 n. 11.1/1989 in atti dal 08/06/1999 per Frazionamento-Fusione;

8. Foglio 22, Mappale 163, sub 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelletto Monferrato (AL), Vicolo Graglia 24, a seguito di Istrumento di Compravendita della nuda proprietà (Atto Pubblico) del 16/05/1995 – Voltura n. 1096.1/1999 in atti dal 08/06/1999, Repertorio n. 27786, rogito notaio dr. Mariano, Registrazione n: UR Sede:Alessandria n. 1119 del 02/06/1996, dai

(Provenienza come al punto 3 di pag. 15).

9. Le variazioni subite sono state le seguenti:

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione del 03/03/1989 n. 11.1/1989 in atti dal 08/06/1999 per Frazionamento-Fusione.

Tutti gli immobili pignorati risultano accatastati.

- Per gli immobili ubicati in Alessandria Via Terracini n. 10/A l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale.

Le visure storiche per immobile riportano semplicemente, a partire dalla data di costituzione 12/06/2001 la variazione di classamento del 21/06/2001 e la variazione toponomastica dell'8/10/2003.

- Per gli immobili ubicati in Castelletto Monferrato (AL) Vicolo Graglia n.c. 24 l'indicazione dei dati catastali contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale.

Premesso che in data 03/03/1989 le particelle n° 163 sub 1 e n° 163 sub 2 sono state soppresse per originare le particelle n° 163 sub 3 e n° 163 sub 4, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sono intervenute:

- la variazione del 02/07/1987 per ampliamento;
- la variazione del 19/09/2006
- la variazione del 23/10/2006 per classamento.

**CONFORMITA' E DIFFORMITA' PARZIALE DELLE
PLANIMETRIE CATASTALI RISPETTIVE**

Le planimetrie catastali della villetta a schiera e del box auto siti in Alessandria Via Terracini sono assolutamente conformi alla consistenza e distribuzione esistenti.

Per quanto attiene alla proprietà di Castelletto M.to, si segnala quanto segue:

le planimetrie catastali riportano al piano terreno due distinte unità immobiliari, corrispondenti alle particelle n. 163 sub 5 e n° 163 sub 6, che nella attuale realtà sono accorpate in un'unica unità immobiliare.

Si precisa inoltre che l'estratto di mappa in scala 1:500 non è aggiornato in quanto fra l'altro riporta fabbricati non esistenti allo stato attuale.

Oltre a quanto sopra sono state rilevate lievi difformità nell'esistente rispetto alle planimetrie catastali 1:200.

Si è pertanto provveduto, in adempimento dell'incarico ricevuto, alla redazione delle nuove planimetrie aggiornate in scala 1:100 relativamente ai piani terreno e primo del fabbricato di Castelletto M.to.

REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA

Sia la villetta a schiera compresa con il box auto nell'edificio condominiale di appartenenza sito in Alessandria in Via Terracini, sia la casa/villa di Castelletto M.to in Vicolo Graglia n.c. 24 con le due unità accessorie di tipo C/6, secondo le risultanze agli atti risultano costruite secondo regolari titoli autorizzativi.

Per completamento d'informazione ricordiamo che all'interno del cortile della proprietà di Castelletto M.to, in adiacenza sul lato nord/w del fabbricato accessorio è stata realizzata una tettoia in ferro e legno, di superficie coperta pari a circa mq 9,50 che non risulta accatastata e della quale non sono state reperite documentazioni autorizzative.

Pertanto, tale fabbricato non viene preso in considerazione e non sarà oggetto di valutazione né esplicita né implicita, ricordando comunque che lo stesso risulta sanabile con apposita D.I.A. in sanatoria e che anche la sua eventuale demolizione, come ipotesi peggiore, non sarebbe neanche minimamente di pregiudizio alla consistenza e alla legittimazione e valutazione della proprietà pignorata.

COMUNIONE DI BENI – COMPROPRIETA' - USUFRUTTI

Come già anticipato, i beni siti in Alessandria Via Terracini, secondo le risultanze agli atti, sono di proprietà, in ragione di 1/ 2 ciascuno, del Debitore espropriando, in regime di comunione dei beni col Debitore espropriando.

I beni siti in Castelletto M.to Vicolo Graglia, secondo le risultanze agli atti ,sono per la nuda proprietà del Debitore espropriando in ragione del 100%, gravati di usufrutto con diritto di accrescimento in ragione di comunione dei beni a favore della essendo deceduto in data 19/07/2010 il coniuge della stessa, l'una e l'altro rispettivamente madre e padre del Debitore espropriando.

La eventualità della divisione in natura non si pone per gli immobili pignorati in Castelletto M.to, non ricorrendo nella fattispecie la situazione di

comproprietà, mentre per gli immobili pignorati in Alessandria Via Terracini la stessa eventualità non è attuabile per la sostanziale unicità della proprietà, trattandosi di una villetta in fabbricato a schiera con relativo box.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Pur non essendo pregiudizievoli agli effetti della presente relazione, sono stati richiesti sia al Comune di Alessandria che al Comune di Castelletto M.to i c.d.u. dei terreni di rispettiva competenza.

Gli stessi saranno trasmessi in Cancelleria appena saranno pervenuti allo scrivente.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione agli atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni relative alle unità immobiliari oggetto di stima:

**ISCRIZIONI CONTRO (Per la quota di
½ ciascuno quindi complessivamente per l'intero)**

- Nota di Iscrizione numero 9130 di Registro Generale, numero 1968 di Registro Particolare, data di presentazione 12/10/2004, atto notaio dott. Giuseppe Mussa, numero di Repertorio 109564/26999, richiesta in data 05/10/2004 a favore di Unicredit Banca S.P.A. con sede in Bologna – Agenzia Alessandria, Piazzetta Lega, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma complessiva di euro 585.000,00, sui seguenti immobili:
 - In Comune di Alessandria, nella misura di ½:

- Catasto Fabbricati foglio 110 particella 1037, sub. 4, cat. A/2, cons. 6 vani, Via Terracini 10/A;
- Catasto Fabbricati foglio 110 particella 1037, sub. 5, cat. C/6, Via Terracini 10.

ISCRIZIONI (Per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale)

- Nota di Iscrizione numero 8661 di Registro Generale, numero 1881 di Registro Particolare, data di presentazione 27/09/2006, atto notaio dott. Oneto Luigi, numero di Repertorio 74335/26660, richiesta in data 21/09/2006 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede a Milano, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma complessiva di euro 75.000,00, sui seguenti immobili:

- In Comune di Castelletto Monferrato, Vicolo Graglia 24:

- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 5-6-7, cat. A/4, Vicolo Graglia 24;
- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 3-4, cat. C/6, Vicolo Graglia 24.

ISCRIZIONI (Per il diritto della nuda proprietà)

- Nota di Iscrizione numero 830 di Registro Generale, numero 177 di Registro Particolare, data di presentazione 04/02/2010, numero di

Repertorio 2940/2009, richiesta in data 14/10/2009 a favore di Cassa di Risparmio di Asti con sede ad Asti, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma complessiva di euro 26.000.000, sui seguenti immobili:

- In Comune di Castelletto Monferrato, Vicolo Graglia 24 per il diritto di nuda proprietà:

- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 5-6-7, cat. A/4, Vicolo Graglia 24;
- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 3-4, cat. C/6, Vicolo Graglia 24.

- In Comune di Alessandria, nella misura di $\frac{1}{2}$:

- Catasto Fabbricati foglio 110 particella 1037, sub. 4, cat. A/2, cons. 6 vani, Via Terracini 10/A;
- Catasto Fabbricati foglio 110 particella 1037, sub. 5, cat. C/6, Via Terracini 10.

TRASCRIZIONI A FAVORE (Per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno quindi complessivamente per l'intero)

- Nota di Trascrizione numero 9129 di Registro Generale, numero 5768 di Registro Particolare, data di presentazione 12/10/2004, atto notaio dott. Giuseppe Mussa, numero di Repertorio 109563/26998, richiesta in data 05/10/2004 dell'atto del notaio dott. Giuseppe Mussa contro i, nascente dall'atto di vendita del seguente immobile:

- In Comune di Alessandria, nella misura di $\frac{1}{2}$:
 - Catasto Fabbricati foglio 110 particella 1037, cat. A/2, cons. 6 vani, sub. 4, Via Terracini 10/A;
 - Catasto Fabbricati foglio 110 particella 1037, cat. C/6, sub. 5, Via Terracini 10.

TRASCRIZIONI A FAVORE
(Per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale)

- Nota di Trascrizione numero 3047 di Registro Generale, numero di Repertorio 21786, richiesta in data 16/05/1995 dell'atto del notaio dott. Luciano Mariano contro i,
nascente dall'atto di vendita del seguente immobile:

- In Comune di Castelletto Monferrato, Vicolo Graglia 24 per il diritto di nuda proprietà e precisamente:

- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 5-6-7, cat. A/4, Vicolo Graglia 24;
- Catasto Fabbricati foglio 22 particella 163, sub. 3-4, cat. C/6, Vicolo Graglia 24.

CONDUTTORI ATTUALI DEGLI IMMOBILI

Secondo le risultanze emerse nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente C.T.U., l'immobile sito in Castelletto Monferrato Vicolo Graglia n. 24 risulta essere condotto dallo stesso debitore
con carattere di continuità per uso abitativo insieme alla propria madre, mentre la villetta ed il box auto, costituenti la proprietà sita

in Alessandria Via Terracini 10, risultano allo stato liberi da persone e cose, in attesa di utilizzo immediatamente possibile.

FORMAZIONE DI LOTTI

Verificandosi nella fattispecie la situazione di pluralità dei beni, è sicuramente opportuna la predisposizione degli atti per la vendita all'incanto di più lotti.

Ciò premesso, la villetta a schiera in Alessandria Via Terracini potrebbe senz'altro considerarsi separata dal box auto, anche se allo stato esiste una comunicazione interna diretta dello stesso con la restante parte del piano corrispondente della villetta.

Per altro, indipendentemente dal lieve costo dell'intervento di chiusura della attuale apertura di comunicazione interna, la villetta senza il box auto verrebbe a subire un evidente declassamento che sconsiglia lo scorporo e induce a mantenere più opportunamente l'unicità del lotto per l'intera proprietà pignorata di Via Terracini.

Passando alla proprietà di Castelletto M.to, che catastalmente è suddivisa in n° 5 unità immobiliari, per le stesse motivazioni riportate per le due unità immobiliari di Via Terracini e per l'importante fattore aggiuntivo della limitazione alla nuda proprietà, la suddivisione in lotti risulta penalizzante e si propone pertanto il mantenimento in unico lotto dell'intera proprietà pignorata.

Pertanto:

LOTTO N.1 – Nuda proprietà di casa villa sita in Castelletto

Monferrato (AL) Vicolo Graglia n.c. 24 con annessi fabbricati accessori ad uso box auto e deposito/sgombero e, più precisamente:

in Castelletto M.to (Alessandria) Vicolo Graglia n.c. 24, terreno di superficie catastale complessiva pari a mq 630, con entrostante fabbricato di civile abitazione tipo villa elevato su due piani f.t., parzialmente cantinato, distribuito catastalmente in n. 2 unità abitative al piano terreno ed una al piano primo (2° f.t.) con la seguente consistenza e distribuzione:

- piano interrato costituito da un unico vano cantina, di superficie commerciale pari a mq 32 circa, con accesso da apposita scala interna a rampa unica posta fra il soggiorno e il muro perimetrale lato nord/est della proprietà;
- piano terreno di superficie commerciale entro i muri perimetrali pari a mq 116 circa, comprendente cucina, tinello, soggiorno, disimpegno, camera/studio, due bagni, ripostiglio e vano scala di comunicazione interna con la sottostante cantina, con antistante porticato prospettante verso corte (sud/w), di superficie coperta pari a mq 38, circa dall'estremità di nord/w del quale si diparte la scala di comunicazione esterna col piano superiore (2° f.t.);
- piano 1° (2° f.t.), di superficie commerciale entro i muri perimetrali pari a quella del piano sottostante, comprendente grande cucina, soggiorno, due camere, bagno principale, bagno di servizio con antibagno oltre a due balconi e terrazzo per una superficie complessiva pari a mq 22.

e, in corpo separato sul lato opposto del cortile, in adiacenza al confine di sud/w della proprietà;

piccolo fabbricato accessorio elevato ad un solo piano fuori terra, costituito

da due corpi di fabbrica adiacenti, dei quali l'uno di superficie commerciale pari a mq 33,00 circa adibito a sgombero/deposito e l'altro di superficie commerciale pari a mq 35,40 adibito a box auto per n° 2 autovetture e così in totale per una superficie commerciale totale pari a mq 68,40

e ancora, in adiacenza al corpo di fabbrica al precedente, piccola tettoia in legno e ferro, di superficie commerciale pari a circa mq 9,50 aperta su due lati e salvo diverse risultanze non accatastata e pertanto non considerata, come già precisato, agli effetti della presente relazione,

il tutto costituente corpo unico di proprietà del Debitore espropriando per intero limitatamente alla nuda proprietà, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castelletto Monferrato come segue:

- foglio 22, mapp. 163, sub 3, cat. C/6, Cl. U, cons. 29 m², Rc € 251,00, Vicolo Graglia 24;

- foglio 22 particella 163, sub. 4, cat. C/6, Cl. U, cons. 25 m², Rc € 251,00, Vicolo Graglia 24;

- foglio 22 particella 163, sub. 5, cat. A/4, Cl. 2, cons. 2,5 vani, Rc € 104,58, Vicolo Graglia 24;

- foglio 22 particella 163, sub. 6, cat. A/4, Cl. 2, cons. 4,5 vani, Rc € 188,25, Vicolo Graglia 24;

- foglio 22 particella 163, sub. 7, cat. A/4, Cl. 2, cons. 6 vani, Rc € 251,00, Vicolo Graglia 24;

alle seguenti coerenze:

- a nord/est la strada comune retro fabbricato;

- a sud/est le particelle 112, 111, 116 del Foglio n. 22

- a sud/w le particelle 111, 117 e 119 stesso Foglio

- a nord/w il civico Vicolo Graglia;

fatte salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

LOTTO N.2 – Quota di proprietà pari a 1/2 di villetta a schiera con annesso box auto siti in Alessandria Via Terracini n° 10/A e, più precisamente:

in Alessandria Rione Cristo Via Terracini n. 10/A quota parte pari a 1/2 indiviso di fabbricato di civile abitazione tipo villetta a schiera monofamiliare elevata su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, di superficie commerciale in pianta pari a circa mq 56 comprendente:

- al piano terreno: box auto in vano unico, vano cantina con finiture abitative, disimpegno e locale centrale termica, oltre a vano scala di accesso al piano superiore;
- al piano primo (2° f.t.): soggiorno, cucina, antibagno e bagno oltre balcone di mq 5,00 circa e a vano scala interno di comunicazione interpiano;
- al piano secondo (3° f.t.): disimpegno, due camere letto, bagno e balcone di mq 8,00 circa lato sud/est, oltre a vano scala di comunicazione interpiano;
- al piano terzo (4° f.t.) ampio sottotetto in unico vano, oltre a vano scala di comunicazione interpiano,

il tutto entrostante a terreno di sedime e giardino di superficie complessiva pari a mq 98 circa, interamente recintato sul retro e chiaramente delimitato sui quattro lati due dei quali liberi,

censito al catasto Fabbricati del Comune di Alessandria

- Foglio 110 particella 1037, sub.4, cat. A/2, Cl 4, cons. 6 vani, Rc. 883,14,
Via Terracini 10/A;

- Foglio 110 particella 1037, sub. 5, cat. C/6, Cl. 5, con. 16 m², Rc. 39,66,

Via Terracini 10/A

alle coerenze:

- villetta di cui ai sub 1, 2, 3
- villetta di cui ai sub 7, 8, 9
- Piazza Comunale
- Via Terracini

fatte salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

EVENTUALE FRAZIONAMENTO CATASTALE

Per quanto sopra esposto si dichiara esplicitamente, rispondendo a questa parte del quesito del Signor Giudice, che non necessitano frazionamenti catastali ai fini del successivo trasferimento.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI COMPRENSIVA DEI RELATIVI ACCESSORI E PERTINENZE

LOTTO N.1 – Casa villa in Castelletto Monferrato (AL) Vicolo Graglia con annessi fabbricati accessori ad uso box auto e deposito/sgombero

Il Vicolo Graglia si diparte in netta discesa dalla piazza principale di Castelletto Monferrato, immediatamente sulla destra al culmine della salita per chi arriva da Alessandria San Michele.

Percorrendo dalla Piazza poche decine di metri del piccolo Vicolo Graglia e superando un paio di curve, si giunge alla villa oggetto di stima che ha accesso principale pedonale e carraio sulla destra della via e accesso secondario sul retro, in diretta corrispondenza del vano cantina.

L'ubicazione è senz'altro buona per l'immediata vicinanza col centro paese e per il contemporaneo ottimale distacco dalla viabilità della Provinciale Alessandria-San Salvatore e quindi dalla rumorosità e dal relativo inquinamento indotto dalla stessa.

Buono infine il contesto urbanistico circostante, costituito prevalentemente da case monofamiliari con relative aree cortilizie, di sicuro decoro estetico e positivo livello complessivo di manutenzione/conservazione.

La casa villa di proprietà del Debitore espropriando presenta pianta approssimativamente trapezia/rettangolare, con dimensioni del corpo principale di larghezza variabile da ml 6 a ml 6,80 circa e lunghezza media pari a circa ml 17,50.

La struttura principale è in muratura portante e le volte sono prevalentemente piane con l'eccezione della pregevole volta curva, denotante l'età remota della costruzione originaria, in mattoni pieni fatti a mano a copertura dell'unico vano cantina.

I piani fuori terra, oggetto negli anni recenti di consistenti lavori di manutenzione straordinaria, presentano caratteristiche di rifinitura e dotazioni impiantistiche di sicuro livello medio signorile nella corrente accezione del termine.

Ricorderemo più in dettaglio a questo proposito:

- pavimenti dei vani principali prevalentemente in piastrelle ceramiche tipo cotto nuovo, di formato medio commerciale e di prima scelta assoluta;
- pavimenti e rivestimenti bagni in piastrelle ceramiche smaltate con fasce correnti a decoro, a perimetro completo ed altezza variabile da ml 2,00 per

- il bagno principale a piano terreno a ml 2,40 e 2,45 rispettivamente per i due bagni al piano primo (2° f.t.)
- rivestimento cucina al piano primo in piastrelle ceramiche smaltate dim. cm 10 x 10 fino all'altezza di ml 1,60;
 - pareti e soffitti correnti intonacati al civile e tinteggiati con idropitture;
 - porte interne tipo "all'inglese" in noce verniciate al naturale;
 - serramenti esterni in parte in legno e in parte in alluminio, dotati di vetri camera e di zanzariere ad azionamento manuale, protetti da persiane prevalentemente in legno ad anta cieca e per il fronte est in alluminio a palette;
 - pavimentazione in piastrelle di cotto anche per il porticato, che si sviluppa per l'intera lunghezza dell'edificio lato corte, dal quale si diparte la pregevole scala a due rampe in pietra naturale di comunicazione col piano superiore, con parapetto in muratura sormontato da piccola ringhiera e corrimano in ferro;
 - impianto elettrico completo, sottotraccia e, per quanto riscontrabile nel corso del sopralluogo, a norma;
 - impianto idrico e igienico sanitario completo con apparecchiature di buona qualità commerciale; rubinetteria con miscelatori di acciaio cromato;
 - impianto di riscaldamento a gas metano con radiatori a colonna di tipo thema correttamente posizionati prevalentemente sottofinestra.

Ricorderemo ancora:

- anche il fabbricato accessorio con il box auto per due autovetture ed il vano deposito/sgombero adiacente presentano rifiniture decorose e funzionali, con porte basculanti in lamiera stampata ad azionamento manuale, pareti e

- soffitti intonacati al civile e pavimentazione idonea;
- l'area cortilizia posta fra l'edificio principale e il fabbricato accessorio è pavimentata in blocchetti autobloccanti di calcestruzzo, mentre l'area restante posta sul lato est della proprietà è ben tenuta a verde;
 - la proprietà è interamente recintata in parte con rete metallica e, verso il Vicolo Graglia, con pannelli prefabbricati di tipo aperto in calcestruzzo tinteggiato,
 - il portoncino pedonale su Vicolo Graglia è comandato elettronicamente mentre il portone carraio, di tipo scorrevole, è telecomandato.

Entrambi i manufatti sono in ferro verniciato come le inferriate a protezione del piano terreno dell'edificio.

LOTTO N.2 – Villetta a schiera con annesso box auto in Alessandria Via Terracini n° 10/A

Il Condominio al quale appartengono i beni pignorati sopra descritti, è compreso nella vasta zona di espansione sviluppatasi negli ultimi anni all'estremità sud del Rione Cristo di Alessandria.

L'ubicazione della zona è senz'altro positiva dal punto di vista residenziale per la comodità d'accesso, la completa urbanizzazione primaria, la buona dotazione d'urbanizzazione secondaria, l'assenza di fonti inquinanti ed il buon livello del contesto urbanistico complessivo.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive, di livello medio signorile nella corrente accezione del termine anche dal punto di vista della funzionalità, ricorderemo:

- zona cantina, comprensiva di ingresso indipendente lato nord/w, con porta di sicurezza, adibita prevalentemente a tavernetta e adeguatamente rifinita

sia per i pavimenti, in piastrelle di gres ceramico, sia per i soffitti e le pareti intonacate al civile e tinteggiate; nella centrale termica è alloggiata la caldaia a gas metano di alimentazione per l'intera unità immobiliare;

- piani superiori pavimentati in piastrelle di gres ceramico di formato medio grande e di prima scelta commerciale;

- _rivestimenti a perimetro completo per i bagni e limitatamente all'angolo cottura per la cucina dim. cm 15 x 15 H ml 1,20, in piastrelle ceramiche di buona qualità commerciale;

- _porte interne in legno tamburato ad anta cieca;

- _pareti correnti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- _zoccolini battiscopa in ceramica H cm 6 ÷ 8;

- _serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetri camera completati da zanzariere a comando manuale scorrevole e protetti verso l'esterno da avvolgibili in pvc;

- _davanzali e contro davanzali in pietra naturale;

- _balconi pavimentati in piastrelle di gres antiscivolo dim. cm 15 x 15;

- _scala di comunicazione interpiano con alzate, pedate e zoccolo battiscopa in serizzo levigato e lucidato; ringhiera in acciaio zincato;

- _ringhiere esterne per balconi e scala d'accesso lato sud/est in ferro smaltato;

- _sottotetto finito funzionalmente e decorosamente a mansarda con serramenti tipo velux (n° 2) d'illuminazione/aerazione diretta;

- _impianto elettrico completo, sottotraccia e a norma;

- _impianto idrico-sanitario completo a prescindere dal bagno di servizio in zona giorno; rubinetteria di tipo medio corrente con miscelatore;

_impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori tipo thema a colonna, correttamente alloggiati sotto finestra per quanto possibile.

Ricordiamo ancora:

- la piccola area libera lato sud/est è tenuta a verde e, allo stato, necessitante di manutenzione;
- le facciate, come può facilmente desumersi anche dalla allegata documentazione, sono decorosamente e funzionalmente realizzate in mattoni sabbiati paramano fatti a macchina;
- la struttura è in c.a. e laterizio portante anche relativamente al tetto a due falde “spezzate”;
- la proprietà è recintata sul lato sud/est mentre sul lato nord/w ha accesso diretto dalla strada pubblica.

CRITERI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La determinazione del valore degli immobili oggetto della presente relazione di esecuzione immobiliare viene effettuata tenendo conto:

- della situazione generale del mercato con particolare riferimento alla zona di pertinenza,
 - degli attuali costi di costruzione e prezzi di compravendita in Provincia di Alessandria, con riferimento alle due ubicazioni in argomento,
 - dei prezzi dei terreni edificabili con riferimento alla zona specifica;
- e considerando inoltre, secondo norma :
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili,

- il grado di conservazione e manutenzione dei fabbricati,
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica,
- il “taglio”, cioè la misura delle unità immobiliari,
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse,
- lo stato di occupazione/conduzione degli immobili pignorati,
- la quota di proprietà del debitore espropriando,
- le eventuali servitù gravanti.

Tutto quanto sopra considerato, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico ed assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie dei balconi nel caso della proprietà di Alessandria Via Terracini, visto il rapporto con la superficie interna abitabile viene calcolata in ragione di 1/2 sia verso strada che verso corte;
- il sottotetto di Via Terracini, viene computato in ragione di 1/2 in considerazione delle sue ottime caratteristiche di rifinitura e impiantistiche e della completa fruibilità abitativa come mansarda;
- la superficie dei balconi e del terrazzo per la proprietà di Castelletto Monferrato è computata in ragione di 1/4 in considerazione della sua estensione complessiva,
- il porticato della villa di Castelletto M.to è considerato in ragione di

1/4 viste l'estensione e le caratteristiche dello stesso;

- ancora in ragione di 1/4 vengono considerate le superfici dei fabbricati accessori della proprietà di Castelletto M.to;
- la superficie della cantina di Castelletto M.to non viene esplicitamente considerata ma concorre implicitamente alla formazione del valore unitario e quindi alla valutazione dell'intero immobile;
- la valutazione del box auto (Alessandria Via Terracini) viene espressa a corpo;
- i valori unitari dei terreni di sedime e pertinenza non vengono esplicitati e sono compresi nella valutazione unitaria dell'edificio quando, come nel caso in esame, la sostanziale edificabilità residua di fatto è inesistente.

CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' PIGNORATA

Precisato quanto sopra, è stata ricavata, con misure grafiche adeguatamente verificate e confrontate, la superficie commerciale degli immobili oggetto di pignoramento come segue, previo arrotondamento:

LOTTO 1

In Castelletto Monferrato Vicolo Graglia n. 24

Fabbricato di civile abitazione tipo villa, elevato su due piani f.t., parzialmente cantinato, oltre a balconi, terrazzo, porticato e in corpo separato fabbricato accessorio elevato ad un solo piano f.t. costituito da due corpi di fabbrica adiacenti adibiti a deposito/sgombero e box auto per due

autovetture.

Riassumendo:

- Piano terreno (unico alloggio con relativa cantina, catastralmente suddiviso in n° 2 unità immobiliari)	mq	116,00
- Porticato a piano terreno mq 38 x 0,25	mq	9,50
- Piano Primo (2° f.t.) esclusi balconi e terrazzi	mq	116,00
- Balconi e terrazzi al piano 1° (2° f.t.) mq 20 x 0,25	mq	5,00
- Fabbricati accessori in corpo separato mq 68,40 x 0,25	mq	17,10

Sommano mq **263,60**

Arr. (-) mq **0,60**

Superficie commerciale totale mq **263,00**

LOTTO 2

In Alessandria Via Terracini n. 10/A

Fabbricato tipo villetta a schiera monofamiliare di superficie commerciale in pianta pari a circa mq 56, elevata su tre piani f.t. oltre a n° 2 balconi, sottotetto e box auto (valutato a corpo), entrostante a terreno di sedime giardino.

Riassumendo:

- Piano terreno (escluso box auto)	mq	41,00
- Piano primo mq 56 + 2,50 (balcone mq 5,00/2)=	mq	58,50
- Piano secondo mq 56 + 4 (balcone mq 8,00/2)=	mq	60,00
- Piano sottotetto mq 60/2	mq	30,00

Sommano mq **189,50**

Arr. (-) mq **0,50**

Superficie commerciale totale mq 189,00

VALUTAZIONI UNITARIE:

In considerazione dei criteri di valutazione sopra espressi, della natura, consistenza e destinazione dei beni pignorati e comunque di tutti i fattori concorrenti, compreso quello della regolarità urbanistica/edilizia e della necessità di accatastamento e conseguente mancanza del certificato di agibilità, sono state dedotte le seguenti valutazioni unitarie:

- per il fabbricato tipo villa in Castelletto M.to Vicolo Graglia di superficie commerciale totale pari a circa mq 263,00

Valutazione unitaria: euro/mq. 1.500,00

- per il fabbricato tipo villetta a schiera sito in Alessandria Via Terracini di superficie commerciale pari a circa mq 189,00

Valutazione unitaria: euro/mq. 1.300,00

- per il box auto di superficie commerciale complessiva pari a mq 16 circa

Valutazione a corpo euro 14.000,00

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

In forza delle valutazioni unitaria come sopra determinate, si ottengono le seguenti valutazioni dei beni pignorati:

LOTTO 1

- Fabbricato tipo villa sito in Castelletto Monferrato Vicolo Graglia n. 24, di superficie commerciale totale pari a circa mq 263,00 come sopra descritto:

Superficie commerciale: mq 263,00 x euro/mq. 1.500,00 = euro 394.500,00

Arr. (-) euro 500,00

euro 394.00,00

(Diconsi euro trecentonovantaquattromila/00)

LOTTO 2

A) Fabbricato tipo villetta a schiera sito in Alessandria Via Terracini n. 10/A, di superficie commerciale totale pari a circa mq 189,00 come sopra descritto:

Superficie commerciale: mq 189,00 x euro/mq. 1.300,00 = euro 245.700,00

Arr. (-) euro 700,00

euro 245.000,00

B) Box auto al piano terreno (a corpo)

euro 14.000,00

euro 259.000,00

(Diconsi euro duecentocinquantanovemila/00)

Valutazione totale dei lotti:

- LOTTO 1

euro 394.000,00

- LOTTO 2

euro 259.000,00

TOTALE euro 653.000,00

(Diconsi euro seicentocinquantatremila/00)

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' E
RISPETTIVAMENTE DELLA NUDA PROPRIETA' DEL DEBITORE
ESPROPRIANDO SIGNOR**

LOTTO N° 1 (Rif. Pag. 40)

Valutazione del bene pignorato gravato di usufrutto a vitalizio a favore della Signora ved.

(nata a il)

euro 394.000,00

Valore % usufrutto desunto dal prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di Usufrutto a vita e delle rendite vitalizie, calcolato al saggio di interesse legale dell' 1,5% - Anno di riferimento 2011

Eta' usufruttuaria -anni compiuti 66

Coefficiente 32 - usufrutto 48,00%

Valutazione della nuda proprietà del bene pignorato

euro 394.000,00 x 0,52=

euro 204.880,00

Arr. (-)

euro 880,00

TOTALE

euro 204.000,00

(Diconsi euro duecentoquattromila)

LOTTO N° 2 (Rif. Pag. 40)

Valutazione del bene pignorato

euro 259.000,00

Valore della quota di proprietà del Debitore Espropriando pari a 1/2

euro 259.000,00 : 2=

euro 129.500,00

Arr. (-)

euro 500,00

TOTALE

euro 129.000,00

(Diconsi euro centoventinovemila/00)

Valutazione totale della quota di proprietà e rispettivamente della nuda proprietà del debitore espropriando

Lotto n°1 (rif. pag. 40)

euro 204.000,00

Lotto n° 2 (rif pag. 40)

euro 129.000,00

TOTALE

euro 333.000,00

(Diconsi euro trecentotrentatremila/00)

ACCERTAMENTI IN MERITO ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica è stata introdotta a livello nazionale dal D.Lgs 195/05 e successive modifiche ed integrazioni (D.Lgs 311/06, D.Lgs 115/08, D.M. 26/06/2009) per recepire la Direttiva Comunitaria 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.

Ai sensi dell'art. 6, comma 1 - bis del D.Lgs 192/05 come modificato dall'art. 2 del D.Lgs 311/06, vige l'obbligo di dotare dell'attestato di certificazione energetica, a decorrere dal 1° luglio 2009, tutte le unità immobiliari, in caso di trasferimento a titolo oneroso.

Le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, allegate al D.M. 26/6/2009 e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale del 10/7/2009, definiscono a tale scopo un sistema di certificazione in grado di fornire informazioni sulla qualità energetica degli immobili.

La normativa della Regione Piemonte è costituita dalla Legge regionale 28/5/2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, modificata dal disegno di legge regionale n. 599 approvato dal Consiglio regionale in data 29/7/2009 e deliberata dalla Giunta regionale durante la seduta del 4/8/2009. La certificazione redatta secondo le procedure regionali si applica dal 1 Ottobre 2009.

Si ricorda che tale attestato ha una validità massima di anni 10 e va rinnovato ogni qual volta si operi una modifica sostanziale all'immobile o agli impianti, ed è rilasciato da un certificatore estraneo alla progettazione e alla direzione lavori.

Si fa presente che l'Attestato di Certificazione Energetica non deve

essere redatto nei casi riportati nella Legge Regionale 28 Maggio 2007 n. 13 all'art. 2 comma 5) e della D.G.R. n. 43-11965 paragrafo 5, tra i quali compaiono le procedure esecutive e concorsuali.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di poter affermare che con riferimento al D.lgs 192/05 e s.m.i. e alla Legge della Regione Piemonte n. 13/2007 non è richiesto l'ACE (Attestato Certificazione Energetica) nella fattispecie, fatte salve diverse superiori determinazioni.

**ACCERTAMENTI IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO DAL
D.M. 22/01/2008 N. 37 MINISTERO DELLO SVILUPPO
ECONOMICO**

Il D.M. in epigrafe fa espresso riferimento anche alla Legge n° 46/90 e più precisamente agli art. 8, 14 e 16 della stessa e “si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione, si applica a partire dal punto di consegna della fornitura.

In particolare rientrano nella normativa, nel caso specifico:

- l'impianto di riscaldamento;
- l'impianto idrico-sanitario;
- l'impianto elettrico.

Premesso che non risulta agli atti alcuna documentazione e che comunque non è stato possibile reperire nulla al riguardo, l'art. 7 comma 6 del D.M. prevede che nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito, per gli impianti

eseguiti prima dell'entrata in vigore del decreto, da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'Albo Professionale come meglio specificato nell'articolato.

Secondo informazioni assunte dallo scrivente, i notai procedono normalmente ai rogiti di c.p.v. pur in assenza della dichiarazione di conformità impiantistica.

AVVISO AI CREDITORI IPOTECARI ISCRITTI

Alla data della presente risulta essere stato notificato avviso ai creditori ipotecari iscritti, a norma del disposto dell'art. 498 c.p.c.

Il sottoscritto perito ritiene con quanto sopra di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o approfondimenti per quanto di competenza.

Alessandria, 23/05/2011

IL C.T.U.

ALLEGATI

Costituisce parte integrante della presente relazione:

- la documentazione fotografica;
- visura per soggetto;
- visure per immobile;
- visure storiche per immobile;
- n. 2 estratti di mappa
- n. 7 planimetrie catastali in scala 1:100 e 1:200
- n. 2 tavole di stato attuale redatte dal CTU

IL C.T.U.

Alessandria, 23/05/2011