



Architettura
Ingegneria
Bioedilizia
Urbanistica
Interior Desing
Energy Saving

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 340/2016 +23/2017

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORI PROCEDENTI:

(omissis) e (omissis)

(avv. Negro Carlo, Miserere Paolo e Olivero Dario)

(omissis)

(avv. Racca Federico)

CREDITORI INTERVENTUTI:

(omissis)

(avv. Magliano Mario)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONTRO

DEBITORI ESECUTATI:

(omissis)

(avv. Maffei Alberto e Ricci Antonietta)

G.E.: dott. P. PERFETTI

CTU.: dott. arch. C. BALDI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina – Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141-353763
Partita IVA 01530740057 – email: info@aistudio.at - sito: www.aistudio.at

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

La sottoscritta arch. Cristina BALDI veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, in data 13/06/2017, con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Pasquale PERFETTI; comparsa innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 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, sentenza 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;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico,

scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);

- 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 dove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel 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'identificazione 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;
- 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;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del

Territorio;

- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio) 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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; 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;
- 14) **informi** sull'importo annuo di 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;

- 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);
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 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 D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 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. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 non altrimenti 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 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da un professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 16/01/2018 data dell'udienza fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., poi prorogata al 29/05/2018 su istanza del CTU, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, **provveda a depositare** copia delle stesse ed intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- f) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- i) **provveda a redigere**, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO 1:

Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad avvisare il proprietario esecutato, il sig. (omissis), tramite l'invio di una raccomandata A/R (n° 15085965054-7 del 17/07/2017), dell'incarico ricevuto, fissando per il giorno 22/09/2017 alle ore 10.00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati con invito a consentirne la visita.

In data 22/09/2017 alle ore 10.00, lo Scrivente Perito si è recato presso gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Cherasco (CN), in Corso Luigi Einaudi ai n.° 8-10, effettuando l'accesso alla presenza del sig. (omissis) proprietario pignorato e dell'ing. Marco Gonella collaboratore di fiducia del C.T.U., iniziando pertanto le operazioni tecnico - peritali, e redigendo infine il verbale di sopralluogo (in allegato).

QUESITO 2:

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:

- **Atto di precetto** del 01/08/2016, notificato con modalità telematica in data 01/08/2016, con intimazione da parte dai sig.ri **(omissis)** e **(omissis)**, al sig. **(omissis)** di pagare la somma di € 116.426,57 oltre gli interessi maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento;
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 14/10/2016 promosso dai sig.ri **(omissis)** e **(omissis)**, nei confronti del sig. **(omissis)** a seguito di atto di precetto del 01/08/2016; depositato in data 20/10/2016 presso il Tribunale di Asti n. rep. 4625 con la relativa nota di trascrizione registro

generale n° 7146, registro particolare n. 5513 - presentazione n. 92 del 27/10/2016 (verbale di pignoramento immobili) riferito ai seguenti immobili siti nel comune di Cherasco:

- F. 94 part. 375 sub. 21 (ente urbano), per la quota di piena proprietà Cherasco, corso Luigi Einaudi n. 8;
- F.94 part. 241 sub. 2 (abitazione in villino) e sub. 3 (abitazione in villino), per la quota di proprietà di ½, Cherasco, corso Luigi Einaudi n. 10;

➤ **Istanza di Vendita (R.G. 340/2016)** del 28/11/2016, con cui i sig.ri (omissis) e (omissis) chiedono che venga disposta la vendita dei beni inseriti nella procedura immobiliare;

➤ **Avviso ai comproprietari ex art. 599 CPC (R.G. 340/2016)** del 02/02/2017, notificato in data 15/02/2017, con cui si avvisa la sig.ra (omissis), comproprietaria per ½ degli immobili pignorati, del divieto di lasciare separare al debitore la sua parte senza ordine del Giudice.

.....
➤ **1° Atto di precetto** del 14/10/2016, notificato in data 28/10/2016, con intimazione da parte del sig. **(omissis)** al sig. **(omissis)** di pagare la somma di € 77.501,02 oltre gli interessi maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento;

➤ **2° Atto di precetto** del 20/12/2016, notificato in data 30/12/2016, con intimazione da parte del sig. **(omissis)** al sig. **(omissis)** di pagare la somma di € 137.751,50 oltre gli interessi maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento;

➤ **Atto di pignoramento immobiliare** del 12/01/2017 promosso dal sig. **(omissis)**, nei confronti di sig. **(omissis)** a seguito di atto di precetto del 14/10/2016 e successivo atto di precetto del 20/12/2016; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Mondovì con la relativa nota registro generale n° 578, registro particolare n. 460 - presentazione n. 5 del 24/01/2017 (verbale di pignoramento immobili) riferito ai seguenti immobili siti nel comune di Cherasco:

- F. 94 part. 241 sub. 2 (abitazione in villino) e sub. 3 (abitazione in villino), per la quota di proprietà di ½, Cherasco, corso Luigi Einaudi n. 10;

sui beni risulta trascritto precedente verbale di pignoramento immobili del 27/10/2016, R.G. 7146, Reg. part. 5513;

➤ **Avviso di pignoramento di beni immobili indivisi al comproprietario**

(R.G. 23/2017) del 01/02/2017, notificato in data 03/02/2017, con cui si avvisa la sig.ra (omissis), comproprietaria per ½ degli immobili pignorati, dell'esecuzione immobiliare R.G. 23/2017 e del divieto di lasciare separare al debitore la sua parte senza ordine del Giudice;

➤ **Avviso di pignoramento ai creditori iscritti (R.G. 23/2017)** del 01/02/2017, notificato in data 03/02/2017, con cui si avvisano dell'esecuzione immobiliare R.G. 23/2017 i sig.ri (omissis) e (omissis) creditori pignoramenti in danno dello stesso debitore;

➤ **Istanza di Vendita (R.G. 23/2017)** del 03/02/2017, con cui il sig. (omissis) chiede che venga disposta la vendita dei beni inseriti nella procedura immobiliare R.G. Es. Imm. 23/2017 (sui beni risulta trascritto precedente verbale di pignoramento immobili del 27/10/2016 R.G. 7146 Reg. part. 5513);

➤ **Istanza di Riunione delle procedure esecutive R.G. 23/2017 e R.G. 340/2016** in data 11/02/2017 promossa da (omissis) Contro (omissis) affinché l'esecuzione immobiliare R.G. 23/2017 sia riunita all'esecuzione immobiliare R.G. 340/2016 precedentemente promossa dai sig.ri (omissis) e (omissis);

➤ **Opposizione all'esecuzione immobiliare R.G. 340/2016 con richiesta di sospensione dell'esecuzione e dell'esecutività dei titoli per (omissis)** del 04/03/2017 con richiesta di sospensione cancellazione della trascrizione del pignoramento e sospensione dell'esecuzione RGE 23/2017;

➤ **Atto d'intervento** in via chirografaria della (omissis) in data 25/10/2017 in forza di decreto ingiuntivo n. 264/2016 del Tribunale di Asti per la somma di € 131.094,10;

➤ **Visure catastali:**

a. certificato storico per immobile in data 11/01/2017 rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Cuneo (relativo all'unità immobiliare F. 94, n. 241, nel Comune di Cherasco), prot. n. CN0003596;

b. certificato storico per immobile in data 11/01/2017 rilasciato

- dall'Ufficio del Territorio di Cuneo (relativo all'unità immobiliare F. 94, n. 375, nel Comune di Cherasco), prot. n. CN0003590;
- c. certificato storico per immobile in data 11/01/2017 rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Cuneo (relativo all'unità immobiliare F. 94, n. 375, sub. 21, nel Comune di Cherasco), prot. n. CN0003597;
- d. certificato storico per immobile in data 11/01/2017 rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Cuneo (relativo all'unità immobiliare F. 94, n. 241, sub. 2, nel Comune di Cherasco), prot. n. CN0003598;
- e. certificato storico per immobile in data 11/01/2017 rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Cuneo (relativo all'unità immobiliare F. 94, n. 241, sub. 3, nel Comune di Cherasco), prot. n. CN0003599;
-

> **Visure ipotecarie:**

- a. certificato ipotecario n.ro 5098 anno 2017 protocollo n.ro CN 3458 del 13/01/2017, soggetto:
- (omissis)
- Immobili della richiesta:
- Comune di Cherasco (CN), C. F. Foglio 94, particella 241 sub 2;
 - Comune di Cherasco (CN), C. F. Foglio 94, particella 241 sub 3;
 - Comune di Cherasco (CN), C. T. Foglio 94, particella 241.
- b. certificato ipotecario n.ro 6267 anno 2017, protocollo n.ro CN 3460 del 13/01/2017, soggetti:
- (omissis)
 - (omissis)
 - (omissis)
 - (OMISSIS) di (omissis) & C. SAS
- Immobili della richiesta:
- Comune di Cherasco (CN), C. F. Foglio 94, particella 375 sub 21;
 - Comune di Cherasco (CN), C. T. Foglio 94, particella 241, sub. B.

DOCUMENTI ACQUISITI O PRODOTTI DALLO SCRIVENTE C.T.U.:**> documentazione catastale:**

- a. estratto di mappa del Catasto Terreni in data 14/07/2017, F. 94, n. 375 e 241 nel Comune di Cherasco (CN);
- b. planimetria catastale dell'unità immobiliare F. 94 n. 241, sub 2, sita nel Comune di Cherasco (CN), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo in data 14/07/2017;
- c. planimetria catastale dell'unità immobiliare F. 94 n. 241, sub 3, sita nel Comune di Cherasco (CN), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo in data 14/07/2017;
- d. Visura per Immobile al Catasto Fabbricati, n. T117338, in data 14/07/2017 al F. 94 n. 241, sub 2, sita nel Comune di Cherasco (CN), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo;
- e. Visura per Immobile al Catasto Fabbricati, n. T118414 in data 14/07/2017 al F. 94 n. 241, sub 3, sita nel Comune di Cherasco (CN), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo;
- f. Visura per Immobile al Catasto Fabbricati, n. T121617 in data 14/07/2017 al F. 94 n. 375, sub 21, sita nel Comune di Cherasco (CN), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo;
- g. Visura storica per Immobile al Catasto Fabbricati, n. T68321 in data 06/12/2017 al F. 94 n. 241, sub 1, sita nel Comune di Cherasco (CN), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo;

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati: unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Cherasco al F. 94 n. 241 sub. 2 e 3 e al n. 375 sub. 21: lo Scrivente C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.

Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio:

1. Trascrizione registro generale n. 7013, registro particolare n. 5537 del 11/11/1998 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, Conservatoria di Mondovì, del Verbale di atto tra vivi, compravendita, del

30/10/1998 rogito notaio Vicinelli Marco repertorio n. 49485 a favore di (OMISSIS) di (omissis) & C. s.a.s. per la quota di 1/1, CONTRO (omissis) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni per diritto di usufrutto, (omissis) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni per diritto di proprietà, (omissis) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni per diritto di nuda proprietà, (relativamente agli immobili individuati al Catasto Terreni al F. 94 n. 375 e 241/B, ubicati nel Comune di Cherasco).

2. Trascrizione registro generale n. 5812, registro particolare n. 4580 del 16/09/2000 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, Conservatoria di Mondovì, del Verbale di atto tra vivi, regolamento di condominio, del 12/09/2000 rogito notaio Vicinelli Marco repertorio n. 52034 a favore di (OMISSIS) di (omissis) & C. s.a.s. per la quota di 1/1 per diritto di proprietà, CONTRO (OMISSIS) di (omissis) & C. s.a.s. per la quota di 1/1 per diritto di proprietà, (relativamente agli immobili individuati al Catasto Fabbricati al F. 94 n. 375, sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 ubicati nel Comune di Cherasco).

3. Trascrizione registro generale n. 7241, registro particolare n. 5956 del 04/12/2014 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, Conservatoria di Mondovì, del Verbale di atto tra vivi, compravendita, del 20/11/2014 rogito notaio Vicinelli Marco repertorio n. 67043/20967 a favore di (omissis) per la quota di 1/1 per diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, CONTRO (OMISSIS) di (omissis) & C. s.a.s. per la quota di 1/1 per diritto di proprietà, (relativamente all'immobile individuato al Catasto Fabbricati al F. 94 n. 375, sub. 21 -area urbana- ubicato nel Comune di Cherasco).

4. Trascrizione registro generale n. 7146, registro particolare n. 5513 del 27/10/2016 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 20/10/2016 repertorio n. 4625 a favore di (omissis) per le quote di 1/2 dell'unità negoziale 1, ed 1/4 dell'unità negoziale 2, per diritto di proprietà, e di (omissis) per le quote di 1/2 dell'unità negoziale 1, ed 1/4 dell'unità negoziale 2, per diritto di proprietà, CONTRO, (omissis) per le quote di 1/1 dell'unità negoziale 1 e 2/4 dell'unità negoziale 2, per diritto di proprietà, (relativamente all'unità negoziale 1: ente urbano individuato al Catasto Fabbricati al F. 94 n. 375, sub 21 ubicato nel Comune di Cherasco, corso Einaudi n.8; e all'unità negoziale 2, abitazioni in

villini, individuato al Catasto Fabbricati al F. 94 n. 241, sub 2 e 3, ubicati nel Comune di Cherasco, corso Einaudi n.10).

5. Trascrizione registro generale n. 578, registro particolare n. 460 presentazione n. 5 del 24/01/2017 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 16/01/2017 repertorio n. 172/2017 a favore di (omissis) per la quota di 1/2 per diritto di proprietà CONTRO, (omissis) per la quota di 1/2 per diritto di proprietà, (relativamente all'unità individuata al Catasto Fabbricati al F. 94 n. 241, sub 2 e 3 ubicati nel Comune di Cherasco, corso Einaudi n.10).

QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili al momento dei pignoramenti, prima delle variazioni per l'aggiornamento catastale apportate dal sottoscritto C.T.U., era la seguente:

Catasto Fabbricati Foglio: 94 - Particella: 375 - sub: 21 - Cat. Area urbana - Cons.: 5 mq - corso Luigi Einaudi n. 8.

Intestato a:

- (omissis) nato a Cherasco (CN) il 23/04/1955 (OMISSIS) proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Catasto Fabbricati: Foglio: 94 - Particella: 241 - sub: 2 - Cat.: A/7 - cl: 1- Cons.: 12 vani - Sup. 438 mq escluse aree scop. 428 mq - Rend. 991,60 - corso Luigi Einaudi n. 10 - Piano S1-T-1.

Intestato a:

- (omissis) nata a Cherasco (CN) il 29/07/1927 (OMISSIS) proprietaria per la quota di 1/2 e Usufruttuaria per la quota di 1/2.
- (omissis) nato a Cherasco (CN) il 23/04/1955 (OMISSIS) proprietario per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

Catasto Fabbricati: Foglio: 94 - Particella: 241 - sub: 3 - Cat.: A/7 - cl: 1- Cons.: 7

vani - Sup. 211 escluse aree scop. 201 - Rend. 578,43 - corso Luigi Einaudi n. 10 - piano S1-T-1.

Intestato a:

- (omissis) nata a Cherasco (CN) il 29/07/1927 (OMISSIS) proprietaria per la quota di 1/2 e Usufruttuaria per la quota di 1/2.
- (omissis) nato a Cherasco (CN) il 23/04/1955 (OMISSIS) proprietario per la quota di 1/2 di nuda proprietà.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

UBICAZIONE

Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Cherasco, in Corso Luigi Einaudi n. 8-10, all'angolo con Via Repubblica, in una zona residenziale prossima al centro storico del Paese, ubicata a sud dello stesso, provenendo da via Vittorio Emanuele, circa 300 m dopo l'arco di "Porta Narzole".

La zona dove sono ubicati gli immobili pignorati è quindi molto prossima al centro degli interessi economici e commerciali del paese ed è anche appetibile per la sua struttura urbanistica, caratterizzata da ampi viali alberati e da insediamenti a destinazione residenziale poco intensivi, con fabbricati aventi ridotto sviluppo in superficie e in altezza, inseriti in ampie aree verdi pertinenziali.

CARATTERISTICHE GENERALI UNITA' F. 94, mappale n. 375, sub 21.

Trattasi di un'area urbana di 5 mq di superficie, residuale dei frazionamenti dei mappali nn. 241, 249, 250 del F. 94, conseguenti alla nuova edificazione di un fabbricato in aderenza al fabbricato pignorato insistente sul mappale n. 241 del F. 94. Su tale particella insiste un pozzo utilizzato per l'irrigazione delle adiacenti altre due unità immobiliari pignorate.

CARATTERISTICHE GENERALI UNITA' F. 94, mappale n. 241, sub 2 e 3.

Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra, più uno mansardato e uno seminterrato, con tipologia di villa bifamigliare, con un'ampia area di pertinenza adibita a giardino sul fronte strada e a cortile sul retro, di superficie di circa 2.300 mq (compreso il sedime del fabbricato) con entrostante piscina.



Il fabbricato pignorato e l'area di pertinenza sono accessibili da Corso Luigi Einaudi tramite un ampio cancello carraio di ferro e due cancelli pedonali di uguale foggia posti ai lati dello stesso, che immettono direttamente al giardino antistante al fabbricato, in una zona pavimentata con masselli di calcestruzzo autobloccanti.

Un secondo cancello carraio, identico al precedente, è collocato su Via Repubblica e dà accesso all'area cortilizia, su cui si affacciano le autorimesse, pavimentata con un massetto di calcestruzzo.

Il compendio è completamente recintato tramite una recinzione costituita da un muretto in calcestruzzo a vista di circa 50 cm, con pilastri con analoga finitura che sostengono la recinzione metallica, a profili semplici di ferro, nascosta da una rigogliosa siepe che corre lungo i confini con le due strade Comunali e con la proprietà confinante (mappale n. 246 del F. 94).

Il fabbricato è caratterizzato dall'imponente timpano di facciata in stile neoclassico, sostenuto da quattro colonne che creano un porticato in prossimità dell'ingresso, accessibile attraverso una scalinata rivestita di pietra. La finitura del timpano si ripete sugli ampi cornicioni della copertura e sulle fasce marcapiano, che impreziosiscono tutte le facciate. Il prospetto posteriore è caratterizzato da ampi loggiati.

Sul lato a sud dell'area pertinenziale è stata realizzata recentemente una piscina di circa 10,00 x 3,60 m, coperta da quella che in progetto doveva essere una pompeiana costituita da travi di legno lamellare, senza copertura fissa, che è stata invece completata con lastre in policarbonato trasparente, collocate tra le travi.

A servizio della piscina è stato realizzato un locale a uso spogliatoio, con doccia e servizio igienico, con un ampio porticato antistante la cui copertura è diventata un terrazzo a servizio dell'unità immobiliare al piano primo.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato F. 94 n. 246 sub. 2 e 3 sono le seguenti:

- > strutture portanti verticali e orizzontali (pilastri e travi) in calcestruzzo armato;
- > solai in laterocemento;
- > tetto a falde in laterocemento con manto di copertura in tegole portoghesi;
- > muri divisorii interni in muratura, intonacati e tinteggiati da ambo i lati;
- > serramenti esterni in legno naturale, con finestre e portefinestre all'inglese dotate di vetri semplici in discreto stato di conservazione;

- > Persiane esterne di legno in cattivo stato di conservazione, che richiedo un intervento di manutenzione;
- > Inferriate metalliche a protezione di quasi tutte le finestre e portefinestre, eccetto quelle che si affacciano sul balcone al piano primo, sotto il timpano;
- > canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- > facciate esterne intonacate e tinteggiate al civile, in discreto stato di manutenzione e conservazione, con alcuni punti che presentano distacchi dovuti a infiltrazioni o ristagno di acqua piovana;

La dotazione d'impianti tecnologici è la seguente:

- > impianto di riscaldamento a gas centralizzato, con elementi scaldanti in acciaio; sono presenti le valvole termostatiche ma non ci sono i rilevatori per la contabilizzazione del calore;
- > impianto di acqua potabile con riscaldamento del acqua sanitaria per mezzo di scaldabagni elettrici e a gas dislocati in bagni e cucine;
- > impianto elettrico e d'illuminazione, completo d'impianto antifurto e impianto citofonico;
- > fossa biologica per lo scarico delle acque reflue;

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE.

Le due unità immobiliari pignorate, pur essendo catastalmente distinte, costituiscono, di fatto, un unico alloggio indiviso con locali comunicanti e parti comuni, in cui vivono tre distinti nuclei familiari legati da vincolo di parentela.

Unità distinta al F. 94 particella n. 241 sub 2 (ora variato per aggiornamento catastale in sub. 4):

Occupava la porzione sud del fabbricato, si articola su tre piani, ha accesso diretto dalla scalinata sulla facciata principale attraverso un portoncino a due ante con specchiature vetrate all'inglese da cui si accede all'unità immobiliare così composta:

Al piano rialzato:

- Ingresso: ambiente di circa 32 mq, diviso in due parti da una parete curvilinea che delimita la scala che conduce al piano primo, è pavimentato con piastrelle di cotto naturale e dà accesso a tinello e soggiorno, oltre che al subalterno 3.

- Soggiorno: situato a destra dell'ingresso, misura circa 52 mq ed è pavimentato come l'ingresso; è dotato di un ampio vano di accesso con una porta a due ante di legno; un grande camino rivestito in pietra occupa la parete di fondo. Sono presenti quattro finestre, che si affacciano sulla piscina e sul giardino, e una portafinestra che consente, attraverso una scala esterna, di accedere al solarium della piscina e al giardino.
- Tinello: situato di fronte all'ingresso, vi si accede attraverso un piccolo disimpegno, da cui si accede anche alla cucina e da cui parte la scala che conduce al piano seminterrato. Misura circa 24 mq ed è pavimentato come l'ingresso. Sono presenti due finestre, che si affacciano verso il cortile, e una portafinestra che consente, attraverso una scala esterna, di accedere cortile stesso.
- Cucina: ambiente di circa 13 mq, immediatamente a sinistra del disimpegno di cui sopra, vi si accede dal tinello e dal corridoio del sub. 3. Ha pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura e le pareti rivestite con tozzetti in ceramica sino all'altezza di 2 metri circa; è presente una portafinestra che da accesso ad un balcone con affaccio sul cortile.

Al piano primo, cui si accede dalla scala sulla destra dell'ingresso, rivestita con pedate ed alzate di marmo, sono presenti i seguenti locali:

- Soggiorno: vi si accede direttamente dalla scala su cui un tempo si affacciava direttamente, prima che fosse realizzata una parete, in aderenza alla ringhiera metallica rimasta a vista, a chiudere il vano; misura circa 26 mq ed è pavimentato con un parquet in listellini di legno posati a quadrotti. Sono presenti due finestre e una portafinestra che consente di accedere all'ampio balcone sottostante il timpano di facciata.
- Disimpegno: vi si accede dal soggiorno attraverso un vano privo di porta e disimpegna la cucina, il bagno e una camera; misura circa 4 mq ed è pavimentato come il soggiorno.
- Cucina: ambiente di circa 17 mq, immediatamente a destra del disimpegno, pavimentato con lo stesso parquet del soggiorno; la parete attrezzata con lavello e piano cottura è rivestita con tozzetti in ceramica sino all'altezza di 2 metri circa; sono presenti una finestra e una portafinestra che da accesso all'ampio terrazzo con affaccio sulla piscina. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di grande formato; è delimitato sul perimetro da una ringhiera di ferro sostenuta da pilastri intonacati; è presente un gazebo a struttura metallica. Sul terrazzo è installato uno scaldabagno a gas, per la produzione di acqua calda per cucina e bagno.

- Bagno: costituisce un ambiente di circa 7 mq cui si accede dal disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento a parete, alto circa 2 m; è presente una finestra con affaccio sul terrazzo. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino e vasca con idromassaggio.
- Camera: ambiente di circa 19 mq a sinistra del disimpegno con pavimentazione in parquet come gli altri ambienti prima descritti; è presente una portafinestra che da accesso al terrazzo.
- Camera: ambiente di circa 21 mq, pavimentato come gli altri, cui si accede direttamente dalla camera adiacente o dal disimpegno del subalterno 3; è dotato di due finestre con affaccio sul cortile e una portafinestra con uscita su un balcone verso cortile.

Al piano seminterrato, si accede dalla scala che si affaccia sul disimpegno al piano terra, di fronte all'ingresso, rivestita con gradini sagomanti e alzate in klinker. Sono presenti i seguenti ambienti, tutti accessibili dal locale di circa 15 mq, situato al fondo della scala, pavimentato anch'esso con piastrelle di klinker:

- Tavernetta: situata di fronte alla scala, misura circa 53 mq ed è pavimentata come il disimpegno; è dotata di un ampio vano di accesso con una porta a due ante di legno; è presente un grande forno a legna in muratura e una zona cottura delimitata da un bancone in muratura con ripiano di legno. Sono presenti quattro finestre, a filo soffitto all'interno e a 40 cm da terra all'esterno, che si affacciano sulla piscina e sul giardino, e una portafinestra che consente, attraverso una scala esterna, di accedere al solarium della piscina e al giardino.
- Bagno: costituisce un ambiente di circa 5 mq cui si accede a sinistra del disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento a parete, alto circa 2 m; è presente una finestra con affaccio sul cortile. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, vaso alla turca, bidet, lavandino e doccia dotata di box in cristallo.
- Lavanderia: locale di circa 12 mq adiacente al bagno, cui si accede a sinistra del disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di klinker, mentre la parete attrezzata con lavatoio è rivestita con piastrelle di ceramica sino a circa 2 m; è presente un cancello in ferro con vetri all'inglese, che si apre direttamente sul cortile.
- Cantina: situata a destra della scala, a una quota inferiore di circa 20 cm, misura circa 47 mq ed è pavimentata con piastrelle in ceramica di piccolo formato; è dotata di un'ampia scaffalatura in muratura e legno; è presente una finestra a filo soffitto all'interno e a 40 cm da terra all'esterno, che si

affaccia sul giardino.

- Locale di sgombero: misura circa 40 mq e ha pavimento in battuto di calcestruzzo; vi si accede direttamente dal cortile tramite due cancelli in ferro con vetri all'inglese. E' in continuità con l'analogo locale del sub 3, con cui costituisce un unico ambiente.

Piscina esterna: realizzata sul lato sud del fabbricato, ha una vasca rettangolare di circa 40 mq, profonda 1,30 m, con scala di accesso semicircolare su un lato, è dotata di bocchette di ricambio acqua e di telo di copertura con avvolgitore motorizzato. E' contornata da un solarium di circa 56 mq pavimentato con piastrelle di gres porcellanato di grande formato con sottostante impianto di riscaldamento a pannelli radianti (indicato dal proprietario esecutato, ma di cui non si è potuto verificare il funzionamento). E' coperta da una pompeiana realizzata con travi lamellari di legno cui sono stati interposti abusivamente pannelli in policarbonato trasparenti. A lato del solarium è stato realizzato un porticato di circa 22 mq con la stessa pavimentazione, da cui si accede a un locale spogliatoio/servizio igienico di circa 7 mq, con pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato di vario formato, dotato di lavabo, water, bidet e doccia.

Unità distinta al F. 94 particella n. 241 sub 3 (ora variato per aggiornamento catastale in sub. 5):

Occupava la porzione nord del fabbricato, si articola su quattro piani e ha accesso, oltre che dal disimpegno del sub 2, da una scala esterna posta lungo la facciata nord, attraverso un portoncino a due ante con specchiature vetrate all'inglese, da cui si accede all'unità immobiliare così composta:

Al piano rialzato:

- Ingresso: ambiente di circa 8 mq, pavimentato con piastrelle di cotto che dà accesso a una camera e al soggiorno, da cui è separato solo da un muretto basso.
- Soggiorno: situato a destra dell'ingresso, misura circa 16 mq ed è pavimentato come l'ingresso; è dotato di una portafinestra che consente di accedere ad un balcone che si affaccia sul giardino.
- Camera: ambiente di circa 20 mq a sinistra dell'ingresso con pavimentazione in cotto come gli altri ambienti prima descritti; sono presenti due finestre che si affacciano su cortile.
- Disimpegno: vi si accede dall'ingresso, attraverso un vano privo di porta, e distribuisce il bagno, la seconda camera e la cucina facente del sub 2;

misura circa 10 mq ed è pavimentato come ingresso e soggiorno.

- Bagno: costituisce un ambiente di circa 7 mq a sinistra del disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti, alto circa 2 m; è presente una portafinestra con accesso al balcone su cui si affaccia anche la cucina del sub 2. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino e vasca; è presente anche l'attacco lavatrice e uno scaldabagno elettrico.
- Camera: ambiente di circa 15 mq a destra del disimpegno, con pavimentazione in cotto come gli altri ambienti prima descritti, adibito a salotto; vi si accede direttamente anche dall'ingresso del sub 2; è presente una portafinestra che consente di accedere ad un balcone che si affaccia sul giardino. Sul balcone è collocata l'unità esterna di un impianto di condizionamento.

Al piano primo, ora si accede solo dalla scala del sub 2; esiste una scala indipendente nel disimpegno, che condurrebbe direttamente al primo piano, il cui vano è stato chiuso con una soletta in tavelloni di laterizio, poggianti su due profilati metallici laterali, che dovrà essere rimossa; sono presenti i seguenti locali:

- Disimpegno: ora vi si accede dal soggiorno del sub 2, ma sarà accessibile direttamente dalla scala da ripristinare; misura circa 16 mq ed è pavimentato con il parquet in listellini di legno posati a quadrotti, in continuità con quello del sub 2; dà accesso al bagno, a una camera, alla cucina e ad un altro piccolo disimpegno.
- Cucina: ambiente di circa 14 mq, immediatamente a destra del disimpegno, pavimentato con piastrelle in ceramica; le pareti non sono rivestite; è presente una portafinestra che dà accesso ad un balcone con affaccio sul cortile.
- Bagno: costituisce un ambiente di circa 5 mq cui si accede dal disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti, alto circa 2 m; è presente una portafinestra che dà accesso allo stesso balcone della cucina. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino e doccia dotata di box in cristallo; è presente uno scaldabagno elettrico. Sul balcone è collocata l'unità esterna di un impianto di condizionamento le cui due unità interne sono nelle due camere.
- Camera: ambiente di circa 17 mq a sinistra del disimpegno con pavimentazione in parquet come gli altri ambienti prima descritti; è presente una finestra che dà affaccio sul giardino.

- Disimpegno: in continuità con il precedente, misura circa 3 mq ed è pavimentato con il parquet; dà accesso al bagno, a una camera e al terrazzo.
- Camera: ambiente di circa 18 mq, pavimentato come gli altri, cui si accede dal piccolo disimpegno; è dotata di due finestre con affaccio sul cortile.
- Bagno: costituisce un ambiente di circa 5 mq cui si accede dal disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti, alto circa 2 m; è presente una finestra con affaccio sul loggiato a lato del terrazzo. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino e vasca; è presente l'attacco per la lavatrice.
- Terrazzo: misura circa 21 mq e vi si accede direttamente dal disimpegno; è pavimentato con piastrelle in Klinker; è delimitato sul perimetro da un parapetto in muratura intonacato; si presenta in cattivo stato di manutenzione per la presenza di evidenti distacchi di intonaco su tutto il perimetro causati da ristagno delle acque piovane non correttamente smaltite che hanno ingenerato anche la presenza di muffe nei giunti del pavimento e dello zoccolo perimetrale. Sul confine a nord il terrazzo diventa un piccolo loggiato di circa 4 mq che si affaccia sul cortile; è presente uno scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda per cucina e bagni.

Al piano sottotetto, si accede dalla scala che parte dal disimpegno al piano primo, rivestita con gradini e alzate di legno. Sono presenti i seguenti locali, tutti accessibili dal disimpegno di circa 7 mq situato in sommità della scala, pavimentato con piastrelle di klinker di colore chiaro:

- Sgombero: situato di fronte alla scala, misura circa 95 mq ed è pavimentato come il disimpegno; è un unico grande locale illuminato da un grande abbaino e da un lucernario in falda, dotato di impianto di riscaldamento; comunica con un locale di circa 22 mq delimitato da una parete in cartongesso, privo di illuminazione naturale. L'altezza del locale va da un minimo di 60 cm sul perimetro a un massimo di 3,18 m al colmo.
- Bagno/sgombero: costituisce un ambiente di circa 10 mq cui si accede a sinistra del disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti di altezza variabile; è presente un piccolo lucernario. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino; è presente uno scaldabagno elettrico. L'altezza del locale va da un minimo di 1,36 m a un massimo di 2,05 m, il locale non ha

i requisiti igienico sanitari per l'utilizzo come bagno e pertanto dovranno essere rimosse le apparecchiature e dovrà essere utilizzato come locale di sgombero.

- Sottotetto/Sgombero: sono presenti altri due locali: uno pavimentato e intonacato di circa 16 mq e uno grezzo, privo di finiture, di circa 40 mq utilizzati come locali deposito.

Al piano seminterrato, si accede solo dall'esterno o dall'autorimessa del sub 2; è presente un unico locale:

- Locale di sgombero: misura circa 40 mq e ha pavimento in battuto di calcestruzzo; vi si accede direttamente dal cortile tramite un cancello in ferro con vetri all'inglese. E' in continuità con l'analogo locale del sub 2, con cui costituisce un unico ambiente.

Le altezze interne dei locali al piano rialzato e al piano primo sono di circa 3,00 m, quelle del seminterrato di circa 2,30.

Le ulteriori caratteristiche costruttive del fabbricato sono:

- Serramenti esterni: in legno verniciato di colore scuro, con vetri semplici all'inglese, e persiane esterne anch'esse di legno scuro che necessitano di manutenzione; quasi tutte le aperture sono dotate d'inferriate;
- Serramenti interni: porte di legno verniciato di colore chiaro, a battente con pannelli pieni impreziositi da cornici;
- Portoncini d'ingresso: porte a due ante di legno naturale chiaro con vetrate all'inglese, dotate di serratura semplice.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia autonoma (marca Sonneekraft) funzionante a gas metano, con integrazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda della piscina, installata nell'anno 2011;
- Scaldabagni elettrici e a gas per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico;

- Antenna TV;
- Impianto di condizionamento composto da due unità interna in due camere al piano primo ed due unità esterna su balconi;
- Rete di scarico delle acque reflue con fossa Imhof presumibilmente collegata alla fognatura pubblica.

Gli impianti sono correttamente funzionanti.

Nel complesso trattasi di un'unità immobiliare che si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con tipologia e finiture tipiche di un fabbricato residenziale di pregio, che richiede solo interventi di manutenzione ordinaria ad alcune parti di intonaco e ai serramenti esterni per riportarlo alle ordinarie condizioni di utilizzazione.

COERENZE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari è libero su tre lati e confina a ovest con il giardino privato e Corso Luigi Einaudi, a sud con la piscina, il giardino privato e Via Repubblica, a est con il cortile e la particella mappale n. 246 del F. 94 di altra proprietà, a nord con altro edificio di uso residenziale, di altra proprietà sul mappale n. 375 del F. 94.

QUESITO 4:

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Lo Scrivente C.T.U. ha verificato presso gli uffici comunali del Comune di Cherasco che il sig. (omissis) è coniugato con la sig.ra (omissis) e che con atto in data 09/05/1987, REP 1249275, del notaio Bonomo Donatella gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni, come risulta dall'atto di matrimonio, che si allega, contratto il 18/03/1984 nel Comune di Cherasco.

QUESITO 5:

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e dall'esame delle planimetrie

acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo, ha riscontrato che gli identificativi catastali, nonché i dati censuari delle unità immobiliari pignorate presenti negli archivi informatici catastali all'atto del pignoramento, sono quelli indicati negli atti del 20/10/2016 repertorio n. 4625 a favore di (omissis) e di (omissis) e del 16/01/2017 repertorio n. 172/2017 a favore di (omissis); si rileva soltanto che le unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati al Foglio: 94 - Particella: 241 - sub: 2 e 3 sono in capo al creditore pignorato sig. (omissis) per la quota di ½ di nuda proprietà.

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata e dal sopralluogo effettuato in data 22/09/2017 e successivamente in data 07/03/2018 presso gli immobili pignorati individuati al Catasto Fabbricati al Foglio: 94 - Particella: 241 - sub: 2 e 3, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato la presenza alcune lievi divergenze fra le planimetrie depositate in Catasto e lo stato di fatto riscontrato sul posto, oltre alla presenza del locale sottotetto non accatastato e di pertinenze esterne legittimamente realizzate ma non ancora accatastate.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad aggiornare, in conformità a quanto rinvenuto durante i sopralluoghi, sia il tipo mappale relativo alla particella n. 241, F.94 sia le planimetrie catastali dei due subalterni oggetto di pignoramento.

Le principali difformità rilevate sull'unità residenziale individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 94, Particella 241, sub 2, divenuta a seguito di aggiornamento catastale sub. 4, derivano dal mancato aggiornamento delle planimetrie catastali a seguito dell'intervento di modifiche al fabbricato ed ampliamento realizzato con D.I.A. nel 2007, e sono principalmente le seguenti:

- Al piano seminterrato nel locale tavernetta una finestra è stata trasformata in porta di collegamento con l'esterno, i due finestrini sui lati obliqui non erano indicati;
- Al piano terreno nell'ingresso la scala che conduce al piano superiore è stata disimpegnata attraverso la realizzazione di una parete in cartongesso non indicata che suddivide in due l'ambiente; il locale pranzo/soggiorno è

stato delimitato rispetto all'ingresso da una parete non rappresentata. Nel soggiorno una finestra è stata trasformata in porta finestra di collegamento verso l'esterno; la cucina presenta una porta di comunicazione verso il subalterno 3 non rappresentata nelle planimetrie.

La nuova scala di collegamento esterna, il locale bagno/spogliatoio, la piscina ed i porticati non sono catastalmente rappresentati. Il porticato a copertura dell'ingresso presenta pilastratura a sezione circolare anziché quadrata come rappresentato.

- Al piano primo il disimpegno/soggiorno è stato delimitato rispetto al vano scala da una parete, ha due finestre non indicate poste simmetricamente a lato della porta finestra che da accesso al balcone, che in continuità con il piano sottostante presenta pilastratura a sezione circolare anziché quadrata; il locale posto in adiacenza rispetto al soggiorno/ingresso è una cucina dotata di tutti gli impianti necessari anziché una camera; non è presente la porta di divisione catastalmente indicata a creare l'antibagno; il balcone a sud a seguito della realizzazione di nuovi locali al piano sottostante è stato ampliato e divenuto un terrazzo.

Le principali difformità rilevate sull'unità residenziale individuata al Catasto Fabbricati al Foglio: 94 - Particella: 241 - sub: 3 divenuta a seguito di aggiornamento catastale sub. 5, sono le seguenti:

- Al piano terreno il locale adiacente l'ingresso indicato catastalmente come cucina è una camera; il locale soggiorno risulta diviso in due ambienti da una parete cieca; sul corridoio è presente una porte di comunicazione con la cucina del sub. 3 non rappresentata; la scala che conduce al piano superiore è stata chiusa al livello del solaio creando un piccolo locale ripostiglio.
- Al piano primo non vi si accede dal piano sottostante essendo stata resa inaccessibile la scala di collegamento, bensì dal vano scala del subalterno 2; la camera posta a nord est è una cucina munita di tutti gli impianti necessari; il terrazzo presenta una parziale chiusura a confine con altra proprietà a creare un piccolo loggiato non indicato.
- Il piano sottotetto cui si accede attraverso la scala al primo piano non era indicato nelle planimetrie catastali.

Come indicato in premessa lo Scrivente Perito ha provveduto ad aggiornare a Catasto Fabbricati il tipo mappale della particella 241 per l'inserimento in mappa degli ampliamenti, e ha poi provveduto all'aggiornamento dei subalterni n. 2 e n. 3 con causale "Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni", adeguando le planimetrie dei subalterni alla situazione odierna, presentando il modello DOCFA Protocollo n.° CN0062856 del 26/04/2018.

A seguito delle variazioni apportate l'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili risulta essere la seguente:

Catasto Fabbricati: Foglio: 94 - Particella: 241 - sub: 4 - Cat.: A/7 - cl: 2- Cons.: 13 vani - Sup. 435 mq - Rend. 1.275,65 - corso Luigi Einaudi n. 10 - Piano S1-T-1.

Intestato a:

- (omissis) nata a Cherasco (CN) il 29/07/1927 (OMISSIS) proprietaria per la quota di 1/2 e Usufruttuaria per la quota di 1/2.
- (omissis) nato a Cherasco (CN) il 23/04/1955 (OMISSIS) proprietario per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

Catasto Fabbricati: Foglio: 94 - Particella: 241 - sub: 5 - Cat.: A/7 - cl: 1- Cons.: 11 vani - Sup. 285 - Rend. 908,96 - corso Luigi Einaudi n. 10 - piano S1-T-1-2.

Intestato a:

- (omissis) nata a Cherasco (CN) il 29/07/1927 (OMISSIS) proprietaria per la quota di 1/2 e Usufruttuaria per la quota di 1/2.
- (omissis) nato a Cherasco (CN) il 23/04/1955 (OMISSIS) proprietario per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

La Particella: 375, F.: 94, sub: 21 non ha subito variazioni catastali.

QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il compendio immobiliare pignorato è inserito in area che il vigente P.R.G.C. Variante Parziale 15R approvato con delibera n. 42 del 20/06/2017 classifica come:

ART. 6.3 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI (E)

1. Sono le aree prevalentemente residenziali esistenti, in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

2. In queste aree sono consentite le destinazioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie elencate al presente comma. Le destinazioni sussidiarie non possono superare il 35% della SUL complessiva dell'edificio, con la sola eccezione di quelle elencate ai successivi punti d), i) e l) che possono superare tale percentuale. Sono fatte salve percentuali maggiori già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale 1R. Le modifiche normative al presente comma apportate con la Variante parziale 1R si applicano alle istanze pervenute al Comune successivamente alla data di adozione della stessa Variante parziale 1R, mentre sono fatte salve quelle antecedenti per le quali è in corso di ultimazione il procedimento amministrativo di rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Per destinazioni sussidiarie alla residenza si intendono:

- a) servizi sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani auto sufficienti, residenze sanitarie protette;
- b) attrezzature a carattere religioso connesse a luoghi di culto già in essere alla data di adozione della Variante Parziale 1R;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar;
- e) locali di divertimento, escluse discoteche;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile lorda non superiore ai mq. 200 e attività di ricerca anche a carattere innovativo finalizzato alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici;
- g) commercio al dettaglio secondo le disposizioni comunali di adeguamento agli indirizzi e criteri della L.R. 28/99 e successive deliberazioni regionali applicative;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati provinciali, regionali e statali; l) alberghi e pensioni;

- m) autorimesse di uso pubblico e privato;
- n) modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali e ad esclusivo uso degli stessi;
- o) servizi sociali assistenziali verificati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

In relazione alle destinazioni sussidiarie di cui al presente comma, nel caso di SUL superiore a mq 50, relativi ai punti "c", "e", "h", "o" l' Amministrazione Comunale (fatte salve le predette destinazioni sussidiarie già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale 1R) dovrà chiedere la verifica dei seguenti parametri:

- dotazioni minime di aree a parcheggi ai sensi della Legge n° 122/89;
- qualora l'intervento avvenga all'interno di un edificio plurifamiliare e/o condominiale dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., ancorché in assenza di opere edilizie, l'assenso dei comproprietari dell'immobile o dell'assemblea condominiale;
- l'altezza dei locali non può essere inferiore a mt 3,00;
- qualora le aree a parcheggio di cui al precedente punto 1) vengano ad essere individuate su aree di proprietà occorre allegare l'assenso degli stessi o dell'assemblea condominiale;
- venga allegato il parere favorevole preventivo igienico - sanitario relativo alla salubrità degli ambienti;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei V.V.F.F. inerente alla prevenzione incendi qualora richiesto dalla normativa vigente;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei Vigili Urbani del comune in merito alla localizzazione dell'intervento con particolare riferimento ai problemi di traffico, parcheggio ed in generale alla sicurezza della circolazione stradale;
- dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento da reperire in aree limitrofe all'intervento.

3. In queste aree il P.R.G. si attua mediante permesso di costruire diretto con i seguenti tipi di intervento:



a) Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti come definiti dagli art. 3.4-3.5-3.6 delle presenti Norme.

b) Interventi di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia.
Gli indici e parametri sono quelli definiti al successivo punto l) del comma 4°, fatto salvo il riutilizzo delle volumetrie esistenti.

c) Interventi di ampliamento e di nuovo impianto ammessi nei casi descritti ai punti seguenti. Gli ampliamenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente, mentre i fabbricati accessori possono essere realizzati anche con corpo autonomo. In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante, fatto salvo il rispetto della distanza dai fabbricati, mentre in caso di ampliamento planimetrico si devono rispettare le distanze dalle strade, fabbricati e confini come prescritte agli art. 2.4- 2.5-2.6.

4. Aumenti di volumetria delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni sono ammessi nei seguenti casi:

l) la volumetria residenziale esistente sul lotto di proprietà su cui sorgono non raggiunge la densità edilizia fondiaria di 1 mc/mq. In tal caso sono ammessi aumenti di volumetria fino a raggiungere la densità suddetta, tenendo conto delle volumetrie esistenti e nel rispetto delle modalità di applicazione ed utilizzazione degli indici di cui all'art. 2.1, comma 2. Tali incrementi dovranno inserirsi organicamente sia come materiali sia come dimensioni nell'ambiente costruito esistente con i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10,50 (3 piani f.t.) entro il perimetro del capoluogo e delle frazioni Roreto e Bricco, escluse le aree indicate con asterisco; in quest'ultime, in quelle dei nuclei minori e nelle restanti aree l'altezza massima è limitata a mt. 7,50
- rapporto di copertura 1/3
- distanze da confini, fabbricati, strade: vedere art. 2.4-2.5-2.6
- parcheggi privati: vedere art. 4.2
- aree di cessione per servizi pubblici: dovrà essere garantita la dotazione minima di aree a servizio pubblico di cui all'art. 21 della LR 56/77 smi, con

esclusione dei soli ampliamenti contenuti entro il 20% del volume esistente per le abitazioni unifamiliari. Le modalità di cessione sono regolate dall'articolo 9.1.

Il) Per gli edifici unifamiliari è ammesso un aumento "una tantum" del 20% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc., per esigenze tecnico-funzionali, distributive e igienico-sanitarie. Tale aumento è consentito anche in deroga all'indice di densità edilizia fondiaria e al rapporto di copertura stabiliti al punto precedente, con un minimo di mq. 25 di superficie utile netta comunque consentito. Per gli edifici plurifamiliari è ammesso in deroga agli indici di cui sopra un ampliamento massimo di mq. 25 di superficie utile netta per esigenze tecnico-funzionali e distributive. Gli ampliamenti descritti al presente punto Il) non sono cumulabili con quelli ammessi al punto I) e devono rispettare i parametri di altezza e distanze fissati dallo stesso.

5. Nelle "aree di ristrutturazione" individuate sulle planimetrie del P.R.G.C., gli interventi ammessi sono quelli indicati ai punti a), b) e c) del comma 3°.

Inoltre gli interventi dovranno risultare coordinati, a giudizio della Commissione Edilizia, nell'ambito dello stesso gruppo di edifici che si affacciano su un unico cortile o spazio aperto e dovranno garantire la conservazione delle caratteristiche ambientali (altezza massima prevista ai suddetti punti a), b) e c), materiali, orientamento e disposizione dei fabbricati).

6. I progetti di intervento dovranno comprendere anche la documentazione sulle condizioni e le destinazioni degli edifici dello stesso gruppo.

7. In questi ambiti è ammesso il cambiamento di destinazione di uso da non residenziale a residenziale, per gli edifici non più utilizzati per le esigenze delle aziende agricole. Gli interventi di ampliamento previsti al comma 4 del presente articolo sono ammessi solo nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare, a tal fine, volumi non residenziali esistenti.

8. Nei fabbricati residenziali posti in aree E interne ai centri abitati i sottotetti, o parti di essi, nelle dimensioni esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione del P.R.G.C., qualora siano praticabili possono

essere utilizzati per ospitare locali accessori di abitazioni sottostanti; qualora abbiano i requisiti di abitabilità previsti dalla L.R. n. 21/1998 è ammessa la loro utilizzazione come ampliamento delle abitazioni sottostanti o come abitazione autonoma. Gli interventi del presente comma sono consentiti in deroga all'indice di densità edilizia, sono attuati mediante permesso di costruire convenzionato e sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione e della monetizzazione sostitutiva delle aree di cessione per servizi pubblici nella misura stabilita dal presente articolo; inoltre in aggiunta a tali contribuzioni dovranno concorrere al completamento delle opere di urbanizzazione pubbliche che servono la zona interessata dagli interventi, secondo quantità e modalità stabilite dal Comune nel permesso di costruire convenzionato in relazione alla dimensione degli interventi. Nel caso di locali abitabili la volumetria ai fini del pagamento delle contribuzioni di cui sopra dovrà essere calcolata con un'altezza virtuale di mt. 3.

QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

In data 04/12/2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cherasco sono state consultate, le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di pignoramento individuato al F. 94 mappale n. 241 (sub. 2 e 3 - alloggi in villino):

- **Licenza di Costruzione pratica edilizia n. 981 anno 1974** del 22/11/1974 richiesta dai coniugi (omissis) e (omissis) per: "costruire un fabbricato ad uso civile abitazione" in viale dei pioppi rif. catastali F. 94, mappali 241, 249, 250.
- **Denuncia di Inizio Attività 006078/2007** del 26/04/2007 per "modifiche a fabbricato" sito in corso L. Einaudi 10 censito a catasto edilizio urbano al F. 94 mappale n. 241 consistenti in: "modifiche a fabbricato, costruzione di vano scala di comunicazione fra i piani, piscina e muro".
- **Denuncia di Inizio Attività 009072/2007** del 28/06/2007 relativa a "variante di modifiche a fabbricato" sito in corso L. Einaudi 10 censito a catasto edilizio urbano al F. 94 mappale n. 241 consistenti in: "riposizionamento della piscina per non interferire durante lo scavo con le

radici delle piante”.

Sono state reperite inoltre le seguenti pratiche edilizie riferite all'attuale mappale al F. 94 sub. 375:

- **Concessione Edilizia Onerosa n. 98/041 prot. 2632** del 04/11/1998 per “costruzione fabbricato plurifamigliare di civile abitazione” in via Ferraretto angolo corso L. Einaudi, rif. catastali F. 94, mappali 241, 375.
- **Concessione Edilizia Onerosa n. 116/99** del 05/08/1999 per “variante alla concessione edilizia n. 98/041 prot. 2632 del 04/11/1998 per costruzione fabbricato plurifamigliare di civile abitazione” in via Ferraretto angolo corso L. Einaudi, rif. catastali F. 94, mappali 241, 375.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 005230/2000** per “variante al fabbricato di cui alle concessioni edilizie n. 98/041 del 04/11/1998 e variante n. 116/99 del 05/08/1999 per “modifiche interne al fabbricato”.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 001049/2000** per “modifica a muretto di recinzione”.

Dagli accertamenti effettuati si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento individuate al Catasto Fabbricati al F. 94 mappale n. 241 (sub. 2 e 3 - alloggi in villino) compongono il fabbricato residenziale costruito con Licenza di Costruzione n. 981/1974, e successiva variante, che insisteva su di un unico ampio lotto libero costituito dalle particelle F. 94 mappali 241, 249, 250 (alla data del 1974, oggi particelle 241 e 375) poi accatastato nel 1989.

Parte residua del lotto (alla data attuale il mappale individuato al F. 94 particella 375) venne utilizzato per realizzare una nuova costruzione con Concessione Edilizia Onerosa n. 98/041 nel 1998, e successive varianti; di questa nuova costruzione, l'ente urbano individuato al Foglio: 94 - Particella: 375 - sub: 21 corso Luigi Einaudi n. 8 è rimasto in capo all'esecutato ed è oggetto di pignoramento.

Con Denuncia di Inizio Attività 006078/2007 del 26/04/2007 e successiva D.I.A. in variante è stata realizzata una piscina di pertinenza del fabbricato principale con i relativi locali accessori, non accatastati al termine dei lavori.

Dal raffronto fra quanto visionato sul posto e la documentazione reperita si sono riscontrate lievi imprecisioni o discordanze nelle disposizioni delle tramezzature

interne e sugli elementi costituiti delle facciate.

Sostanzialmente le principali difformità rilevate complessivamente per l'immobile (C. F. al Foglio: 94 - Particella: 241) rispetto alle pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- Al piano seminterrato sono presenti due aperture non indicate negli elaborati grafici una nel locale della C.T. ed una nel disimpegno di accesso alla C.T. ed alla tavernetta.
- Al piano terreno l'ingresso, che originariamente doveva essere un locale unico, è stato suddiviso, disimpegnando la scala che conduce al piano superiore, con la realizzazione di una parete in cartongesso; il locale pranzo/soggiorno, anziché essere in continuità con l'ingresso, è stato delimitato da una parete e vi si accede attraverso una porta; la cucina presenta una porta aggiuntiva di comunicazione verso il corridoio; la scala secondaria, che conduce al piano superiore, è stata chiusa al livello del solaio creando un piccolo locale ripostiglio. Esternamente il porticato d'ingresso presenta pilastratura a sezione circolare anziché quadrata e la scalinata d'accesso ha una conformazione in parte differente.
- Al piano primo il disimpegno/soggiorno è stato chiuso verso il vano scala con una parete; ha due finestre, non indicate nelle pratiche edilizie, poste simmetricamente a lato della porta finestra che da accesso al balcone, che in continuità con il piano sottostante, presenta pilastratura a sezione circolare anziché quadrata; due locali indicati come "letto" sono in realtà cucine munite di tutti gli impianti necessari; il terrazzo a confine con il mappale 375 di altra proprietà presenta una parziale chiusura a creare un piccolo loggiato non indicato nelle pratiche edilizie.
- Il piano sottotetto, non è planimetricamente rappresentato nella pratica edilizia originaria per cui non è possibile riscontrare eventuali difformità relative alla suddivisione interna degli ambienti; è presente un bagno di servizio cui dovranno essere rimosse le apparecchiature sanitarie non avendo le altezze necessarie, ed è presente un abbaino non rappresentato nella sezione e nei prospetti allegati all'istanza originaria negli elaborati grafici. Nella conformazione attuale i locali del sottotetto non hanno le caratteristiche di altezza interna e di rapporto areo illuminante tali da considerarli abitativi; le norme di piano in allineamento con L. R. Piemonte 21/98 sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi consente il recupero

oneroso di locali sottotetto a condizione che vengano rispettati i parametri di altezza media minima di 2,40 m con minimo di 1,60 m, oltre al corretto rapporto areo illuminante; pertanto, qualora l'assegnatario volesse recuperare tale locale ai fini abitativi, dovrà presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Cherasco specifica istanza con progetto di adeguamento.

- Il nuovo porticato adiacente al fabbricato principale è stato parzialmente chiuso a creare un locale bagno/spogliatoio di servizio ai locali della piscina non inserito nella pratica edilizia; in corrispondenza della piscina il nuovo muro ha un'apertura differente a rispetto a quella prevista.
- La pompeiana di copertura parziale della piscina è stata coperta da lastre di policarbonato trasparente incrementando il parametro della superficie coperta rispetto a quanto previsto originariamente in progetto; sarà possibile mantenere la copertura poiché esiste della superficie coperta residua pertinente il lotto.

Premesso quanto sopra, si può riferire, anche rispetto a quanto emerso dal confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Cherasco, che il fabbricato costituito dai subalterni 2 e 3 del mappale n. 241 F. 94 è stato realizzato in conformità rispetto alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Cherasco; esistono lievi variazioni sia interne sia esterne con incremento dei parametri edilizi rispetto a quanto autorizzato/depositato che dovranno essere sanate con apposita/e pratica/che edilizia/e di SCIA in sanatoria per opere compiute (ai sensi dell'art. 37 del T.U.E.), da presentarsi presso l'ufficio tecnico del comune di Cherasco a cura degli assegnatari degli immobili, il cui costo è complessivamente stimato in € 6.500 per il subalterno 2 e € 4.000 per il subalterno 3, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria e costi di progettazione della pratica edilizia, che saranno decurtati dal valore complessivo degli immobili.

E' stata reperita l'Autorizzazione di Abitabilità riferita al fabbricato residenziale, rilasciata in data 12/11/1984, pratica n. 921/74, protocollo 4912.

Dovrà quindi essere richiesta l'abitabilità dei locali oggetto di sanatoria.

In merito al subalterno 21, individuato al Catasto Fabbricati F. 94, mappale n.

375, nulla si ha da rilevare in quanto si trattasi di ente urbano non oggetto di trasformazione.

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile, costituito da due unità immobiliari, individuate al Catasto Fabbricati al F. 94 particelle n. 241 sub 4 e 5, intestate a (omissis) per la nuda proprietà di 1/2 e a (omissis) per la quota di 1/2 di proprietà e di 1/2 di usufrutto, pignorato solo pro quota nei confronti di (omissis); attualmente bonariamente suddiviso in tre alloggi comunicanti in quanto abitati da un unico nucleo familiare cui fa parte la sig.ra (omissis), ritenendo che esso sia divisibile in natura con la realizzazione di alcune opere di modesta entità consistenti nella chiusura delle porte di comunicazione, della riapertura del vano scala del sub. 5, dell'isolamento acustico delle pareti di divisione tra le due unità immobiliari, della separazione degli impianti elettrici, dell'installazione delle apparecchiature per la contabilizzazione dell'impianto di riscaldamento, per un importo complessivamente stimato in € 25.000, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla formazione di due lotti coincidenti con gli attuali subalterni, ipotizzando inoltre, come verbalizzato dal G.E. in udienza, l'ipotesi di vendita di un unico lotto.

Il subalterno 21, individuato al Catasto Fabbricati F. 94, mappale n. 375, ospita un pozzo ad uso irriguo utilizzato dalle altre due unità immobiliari pignorate. Pertanto sarà compreso nel lotto 2 in quanto il collettore delle tubazioni dell'impianto d'irrigazione è situato in aderenza al muretto di recinzione di tale lotto.

LOTTO 1

Comune di Cherasco

per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2:

Catasto Fabbricati:

- F. 94 particella n. 241 subalterno 4 - CORSO LUIGI EINAUDI n. 10, piano S1-T-1, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 13, superficie catastale 435 mq, rendita 1.275,65 euro.



LOTTO 2**Comune di Cherasco****per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2:**Catasto Fabbricati:

- F. 94 particella n. 241 subalterno 5 - CORSO LUIGI EINAUDI n. 10, piano S1-T-1-2, Cat. A/7, Cl. 1, Vani 11, superficie catastale 285 mq, rendita 908,96 euro.

per la quota di PIENA PROPRIETA' 1/1:Catasto Fabbricati:

- Foglio: 94 - Particella: 375 - sub: 21 - Cat. Area urbana - Cons.: 5 mq - corso Luigi Einaudi n. 8.

LOTTO UNICO**Comune di Cherasco****per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2:**Catasto Fabbricati:

- F. 94 particella n. 241 subalterno 4 - CORSO LUIGI EINAUDI n. 10, piano S1-T-1, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 13, superficie catastale 435 mq, rendita 1.275,65 euro.
- F. 94 particella n. 241 subalterno 5 - CORSO LUIGI EINAUDI n. 10, piano S1-T-1-2, Cat. A/7, Cl. 1, Vani 11, superficie catastale 285 mq, rendita 908,96 euro.

per la quota di PIENA PROPRIETA' 1/1:Catasto Fabbricati:

- Foglio: 94 - Particella: 375 - sub: 21 - Cat. Area urbana - Cons.: 5 mq - corso Luigi Einaudi n. 8.

QUESITO 10

Immobile pignorato pro quota.

Essendo l'immobile pignorato pro quota divisibile in natura con la realizzazione di alcune opere di modesta entità, nel determinare il valore dei singoli lotti il sottoscritto C.T.U. al successivo quesito n. 15 ha tenuto conto

delle quote dei singoli proprietari, definendo di ciascun lotto anche il valore della sola nuda proprietà, provvedendo alla determinazione del conguaglio in denaro necessario per compensare la differenza di valore dei due lotti.

QUESITO 11

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 22/09/2017 e successivamente in data 07/03/2018, lo Scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono occupate dal nucleo familiare dell'esecutato di cui fa parte anche la sig.ra (omissis) comproprietaria per ½ ed usufruttuaria per ½ degli immobili pignorati individuati al C.F. al F. 94, mappale 271, sub. 4 e 5.

Il sub. 21, mappale 375, F. 94 come evidenziato è un ente urbano e pertanto non rientra nel caso di specie.

QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata, l'edificio non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

QUESITO 14

Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

Trattandosi di immobile indipendente ed abitato da un unico nucleo familiare

non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, ma variabili e legate al tipo di utilizzo degli occupanti.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare sia a livello nazionale sia provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, negli ultimi tre anni, si è verificato il rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta e una diminuzione del gap tra domanda e offerta, sia nelle compravendite, sia nelle locazioni. La conseguenza è stata la marcata diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie e una lieve diminuzione o stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Quest'andamento evidenzia lo stato di grande sofferenza del mercato immobiliare piemontese che è influenzato negativamente dalla politica economica restrittiva sulla casa (tributi, tasse e balzelli vari), dalla carenza endemica di fondi, dall'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui delle banche. Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno sono il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita (8-10 mesi), l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

Le informazioni sull'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città, come certificato dall'Istat, nel secondo trimestre del 2016 hanno fatto registrare un +20,6%. Più in generale, nei primi 6 mesi dell'anno sono evidenti i segnali di crescita. Gli acquisti su base annua sono saliti del 19,4% e a fare da traino è stato soprattutto il settore abitativo con un +19,8%.

Il 2017 ha confermato il trend: aumento sensibile di compravendite e mutui, e ulteriore riduzione dei costi medi degli immobili. È questo lo scenario che gli analisti prevedono nei prossimi mesi per il mercato del mattone. Uno scenario tutto sommato positivo, in cui chi avrà la possibilità di investire potrà sfruttare una congiuntura particolarmente favorevole. La prudenza, visti gli ultimi anni contraddistinti dal segno meno, è massima. Nessuno si spinge ad azzardare

pronostici ma la sensazione è diffusa: ci sono tutte le condizioni affinché il 2018 possa essere, finalmente, l'anno in cui far segnare un punto di svolta rispetto al recente passato.

Le considerazioni esposte rendono evidente che, nel settore degli immobili residenziali, si sono sviluppati due ben distinti andamenti del mercato:

- o quello degli immobili di "pregio" che, per la loro collocazione, per le loro caratteristiche costruttive, tecnologiche, di finitura, si collocano ad un livello superiore alle unità immobiliari civili o di tipo economico, risentendo in maniera meno marcata l'attuale crisi economica, registrando un lieve movimento nelle quotazioni e nel numero delle compravendite;
- o quello degli immobili "ordinari", che ha risentito maggiormente della grave fase congiunturale, registrando forti perdite nel numero delle compravendite, nell'ordine del 30% - 40% negli ultimi due anni, con un sensibile calo nelle quotazioni di mercato; ciò è dovuto all'aumento dell'offerta per questa tipologia di immobili, a causa dei lunghi tempi di attesa per la vendita (mediamente 9 mesi), che immettono, su un mercato già saturo, nuovi prodotti che si sommano a quelli ancora invenduti ed in attesa di vendita.

La complessità del mercato immobiliare fa trasparire la crescente tendenza che sta diffondendosi nei mercati immobiliari: la prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture, mentre si manifesta un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso, ecc.), sia per caratteristiche intrinseche (rifiniture, dotazione di impianti tecnologici, vetustà, ecc.), indirizzati, peraltro, verso una platea di compratori con elevata disponibilità economica. La domanda per quest'ultima tipologia d'immobili si è stabilizzata o sta lievemente aumentando, contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre, per la tipologia d'immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (in particolare ubicati nelle periferie delle città), è cresciuta considerevolmente l'offerta ed è diminuita la domanda, anche a causa della grave crisi congiunturale che ha colpito più duramente la platea di probabili compratori con reddito medio-basso.

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta.

La città di Cherasco, è situata 288 metri sopra il livello del mare, sulla terrazza fluviale formata dalla Stura di Demonte e dal Tanaro, conta 8.422 abitanti.

È nata il 12 novembre 1243 per volontà del Comune di Alba e del vicario di Federico II, Manfredi Lancia; conserva tuttora la struttura a "castrum romanum": una pianta quadrata con le vie che si intersecano in modo parallelo e perpendicolare. Si presenta con larghe strade, portici e molti edifici civili e religiosi di età medievale e barocca.

Cherasco fu degli Angioini, poi dei Visconti e in balia degli spagnoli e dei francesi nella prima metà del '500, fino a quando passò definitivamente ai Savoia (1559). Nel 1630 divampò la guerra e questa volta ad essa si aggiunse la peste che si diffuse in tutto il Piemonte; Cherasco immune dal contagio ospitò la corte con tutto il seguito. L'anno seguente soggiornarono a Cherasco i plenipotenziari di Austria, Francia, Spagna, Mantova e Monferrato, il cardinale Mazzarino e il Re Vittorio Amedeo I che vi firmarono la pace che poneva termine alla guerra per la successione di Mantova e Monferrato. Nel 1706 la corte, ritiratasi da Torino assediata dai francesi, soggiornò ancora a Cherasco. Nel 1796 venne firmato l'armistizio tra Vittorio Amedeo III e la Francia che significò la definitiva sconfitta dello Stato Sabauda e la consegna di Cherasco a Napoleone.

Una storia illustre e importante, che l'ha resa protagonista per secoli.

Oggi il nome di Cherasco è legato ai Mercati dell'Antiquariato, alle mostre d'arte di Palazzo Salmatoris e a due specialità gastronomiche, le Lumache e i "Baci di Cherasco"; le prime famose grazie all'Istituto Internazionale di Elicicoltura e l'Associazione Nazionale degli Elicicoltori, che promuovono su larga scala l'allevamento del mollusco, i secondi cioccolatini a base di nocciole e cioccolato fondente, presenti in tutte le pasticcerie della Città.

Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, ubicate nel Comune di Cherasco, in Corso Luigi Einaudi n. 10, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore delle unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati

periodicamente su riviste specializzate): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari);

- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

Si ha precisamente:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2017)

Comune di Cherasco: - fabbricati residenziali, in zona "Semicentrale/ZONA URBANA TRA VIA FERRARIS, VIA GALIMBERTI, VIA DA MILANO VIA CORINO, FONDOVALLE" in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Ville e Villini	1.200,00	1.800,00

BORSINO IMMOBILIARE (APRILE 2018)

Comune di BRA in "Zona Urbana tra Via Ferraris, Via Galimberti, Via Da Milano Via Corino, Fondovalle"

	€/mq	€/mq
Ville e Villini (in buono stato)	1.025,00	1.538,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Da informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare cuneese, lo

Scrivente Perito ha potuto riscontrare che, nell'attuale fase di congiuntura economica, esistono delle oggettive difficoltà a trattare questo tipo d'immobili indirizzati verso una platea di compratori caratterizzati da un reddito medio, che hanno subito le maggiori conseguenze della congiuntura economica.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare nel Comune di Cherasco e nelle sue frazioni ha evidenziato un sempre minor apprezzamento degli immobili a destinazione residenziale, sicuramente dovuto a una politica di eccessiva incentivazione dell'attività edilizia, non sempre adeguatamente armonizzata e programmata dal P.R.G.C., che ha avuto come conseguenza l'edificazione, negli ultimi anni, di numerosi agglomerati residenziali di diversa tipologia edilizia (villette a schiera, villette uni-bifamiliari), che hanno di fatto saturato l'offerta di unità residenziali, con la ovvia conseguenza della presenza di un numero eccessivo di unità residenziali invendute, il decremento dei prezzi di mercato e l'allungamento dei tempi di compravendita delle unità abitative.

Nel periodo d'indagine si sono individuati tre immobili in vendita nella stessa zona con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, sia come tipologia sia come ubicazione.

In conclusione, il fenomeno di stagnazione dei prezzi degli immobili residenziali di medio e discreto pregio che si è verificato in tutta la Provincia di Cuneo, nella zona in esame si è amplificato, per l'immissione nel mercato di un'elevata quantità d'immobili a destinazione residenziale che ha aumentato notevolmente l'offerta, contro una richiesta che andava scemando.

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato del bene da stimare:

- 1) L'ubicazione e la posizione del fabbricato (in Corso Luigi Einaudi n. 10), in una zona molto apprezzata nel mercato immobiliare della Provincia di Cuneo per la vocazione residenziale del quartiere e la tranquillità della cittadina;
- 2) Presenza di un mercato immobiliare per destinazioni residenziali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre del 2017;



- 3) Posizione del fabbricato, molto prossimo al centro di Cherasco;
- 4) Buon orientamento del fabbricato, posto in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi a due piani fuori terra, con ampie aree verdi pertinenziali, e un comodo tessuto viario;
- 5) Buon apprezzamento commerciale del compendio immobiliare se suddiviso in lotti, meno apprezzato se caratterizzato da due unità immobiliari in comproprietà e con le parti comuni indivise e servitù da definire;
- 6) Caratteristiche di finitura interne ed esterne del fabbricato, buone;
- 7) Presenza di giardino, cortile e locali pertinenziali.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare il valore commerciale unitario di 1.500,00 €/mq alle unità a destinazione residenziale.

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati a dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati a dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40

La presenza della piscina a servizio di questo subalterno comporta un incremento del suo valore di circa il 10%.

Il sottoscritto CTU provvederà poi ad effettuare il calcolo del valore della nuda proprietà prendendo in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni compiuti) verificando percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà. I coefficienti sono redatti periodicamente dal Ministero delle Finanze e sono basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore (oggi 0,30%).

Età usufruttuario	Usufrutto	Nuda proprietà
da 87-92 anni	15 %	85 %

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate.

LOTTO 1

Superficie commerciale dell'unità immobiliare F. 94 part. n. 241 sub 4

Superficie commerciale dell'unità immobiliare:



Locali residenziali:

Abitazione al piano rialzato:	mq 153,00
Abitazione al piano primo:	mq 135,00
Locali accessori piano seminterrato:.....	mq 207,00
Terrazzi, logge e portici:	mq 59,00
Balconi:.....	mq 35,00

Superficie commerciale:

$$\text{mq} [153,00 + 135,00 + 207,00 \times 0,35 + (25,00 \times 0,35 + 34,00 \times 0,10) + (25,00 \times 0,25 + 10 \times 0,10) + (25 \times 0,25 + 31 \times 0,10)] = 389,20$$

in c.t. mq 389,00

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore commerciale dell'unità immobiliare F. 94 part. n. 241 sub 4

$$\text{mq } 389 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 583.500,00$$

che, incrementato del 10% per la presenza della piscina, determina un valore pari a:

$$\text{€ } 583.500,00 + 10\% = \text{€ } 641.850,00$$

in c.t. € 642.000,00

(diconsi euro seicentoquarantaduemila/00)

Valore nuda proprietà dell'unità immobiliare F. 94 part. n. 241 sub 4

Considerando l'età di 90 anni dell'usufruttuario, del tasso di interesse legale dello 0,30%, del coefficiente moltiplicatore del 37,5 si hanno i seguenti valori:

Valore dell'usufrutto: € 72.000,00

Valore della nuda proprietà: € 568.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

Per determinare il valore del lotto 1 occorre scorporare al valore della nuda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietà sopra calcolata il costo della pratica di sanatoria delle opere abusive pari a 6.500,00 € e delle realizzazione delle opere di separazione delle due unità immobiliari pari a circa 25.000 €, suddivise in parti uguali.

Pertanto, il valore complessivo del lotto 1 sarà pari a:

€ 568.000,00 - € 6.500,00 - € 12.500,00 = € 549.000,00

in c.t. € 550.000,00

(diconsi euro cinquecentocinquantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Superficie commerciale dell'unità immobiliare F. 94 part. n. 241 sub 5 e

mappale 375 sub. 21

Superficie commerciale dell'unità immobiliare:

Locali residenziali:

Abitazione al piano rialzato:	mq	96,00
Abitazione al piano primo:	mq	98,00
Sottotetto non abitabile:	mq	175,00
Locali accessori piano seminterrato:.....	mq	49,00
Terrazzi, logge e portici:	mq	34,00
Balconi:.....	mq	14,00
Ente urbano:.....	mq	5,00

Superficie commerciale:

mq [96,00 + 98,00 + 175,00x0,35 + (25,00x0,35+24,00x0,10) +
(25,00x0,25+9x0,10) + 14,00x0,25 + 5,00x0,25] = 278,30

in c.t. mq 278,00

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore commerciale dell'unità immobiliare F. 94 part. n. 241 sub 5

mq 278 x 1.500,00 €/mq = € 417.000,00

in c.t. € 417.000,00

(diconsi euro quattrocentodiciassettemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore nuda proprietà dell'unità immobiliare F. 94 part. n. 241 sub 5

Considerando l'età di 90 anni dell'usufruttuario, del tasso di interesse legale dello 0,30%, del coefficiente moltiplicatore del 37,5 si hanno i seguenti valori:

Valore dell'usufrutto: € 46.912,50

Valore della nuda proprietà: € 370.087,50

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2**

Per determinare il valore del lotto 2 occorre scorporare al valore della nuda proprietà sopra calcolate il costo della pratica di sanatoria delle opere abusive pari a 4.000,00 € e delle realizzazione delle opere di separazione delle due unità immobiliari pari a circa 25.000 €, suddivise in parti uguali .

Pertanto, il valore complessivo del lotto 1 sarà pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 370.087,50 - \text{€ } 4.000,00 - \text{€ } 12.500,00 = \text{€ } 353.587,50}}$$

in c.t € 354.000,00

(diconsi euro trecentocinquantaquattromila/00)

**CONGUAGLIO**

Poiché il valore dei due lotti è differente e la proprietà è pari a ½ per ciascun proprietario occorrerà prevedere un conguaglio a favore dell'assegnatario del lotto di minor valore pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 550.000,00 - \text{€ } 354.000,00 / 2 = \text{€ } 98.000,00}}$$

(diconsi euro novantottomila/00)



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO

Per determinare il valore del lotto Unico occorre sommare i valori stimati della nuda proprietà dei singoli lotti sopra calcolata dividendola la cui quota di proprietà in capo al debitore esecutato è pari al 50%.

Ovviamente l'appetibilità commerciale delle due unità immobiliari indivise si riduce notevolmente per la difficoltà di trovare un acquirente interessato.

Pertanto, il valore complessivo del lotto unico sarà pari a:

$$\text{€ } 568.000,00 + \text{€ } 370.087,50 - \text{€ } 10.500,00 = \text{€ } 927.587,50$$

in c.t. € 928.000,00

(diconsi euro novecentoventottomila/00)

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 17

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto, è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto lo Scrivente C.T.U., essendo regolarmente iscritto nell'apposito elenco della Regione Piemonte, ha redatto il suddetto Attestato allegato alla presente Relazione Tecnica.

Come previsto dal D.Lgs 192/05 Art. 6 comma 5 la validità temporale dell'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre 2019 in quanto non è stato possibile accertare il rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio (durante le o.p. non sono risultati rapporti di controllo in corso di validità).

Pertanto l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a revisionare l'impianto di riscaldamento, fare eseguire le verifiche di legge e far predisporre una nuova attestazione di prestazione energetica. In caso di mancata vendita entro la scadenza alla scadenza della certificazione allegata alla presente, il delegato alla vendita dovrà provvedere a fare redigere una nuova attestazione provvisoria.


Bibliografia essenziale:

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Igino Michieli - Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte - Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccafora, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 18/05/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Cristina Baldi




ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INDICE

PREMESSA.....	2
QUESITO 1:.....	8
Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 2:.....	8
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	8
QUESITO 3:.....	14
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.	14
La zona dove sono ubicati gli immobili pignorati è quindi molto prossima al centro degli interessi economici e commerciali del paese ed è anche appetibile per la sua struttura urbanistica, caratterizzata da ampi viali alberati e da insediamenti a destinazione residenziale poco intensivi, con fabbricati aventi ridotto sviluppo in superficie e in altezza, inseriti in ampie aree verdi pertinenziali.....	15
QUESITO 4:.....	24
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.....	24
QUESITO 5:.....	24
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.....	24
QUESITO 6.....	25
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	25
QUESITO 7:.....	27
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	27
QUESITO 8.....	32
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.....	32
QUESITO 9.....	36
Costituzione dei lotti per la vendita.....	36
QUESITO 10.....	37
Immobile pignorato pro quota.....	37
QUESITO 11.....	38
Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.....	38
QUESITO 12.....	38
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.....	38
QUESITO 13.....	38
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..	38
QUESITO 14.....	38
Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	38
QUESITO 15.....	39
Determinazione del valore per la vendita.....	39
QUESITO 16.....	49
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	49
QUESITO 17.....	49
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	49

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Estratto di matrimonio
4. Estratto di P.R.G.C.;
5. Estratto N.T.A.;
6. Licenza di costruzione del fabbricato;
7. Certificato di abitabilità;
8. DIA per costruzione piscina;
9. DIA per variante piscina;
10. Estratto di mappa catastale;
11. DOCFA n.° 000AL7688 del 26/04/2018 per la variazione catastale dei subalterno 2 e 3 e relativa ricevuta di variazione con planimetrie catastali aggiornate;
12. A.P.E. e relativa ricevuta di trasmissione.
13. Progetto di suddivisione in lotti.
14. Osservazioni e risposta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina – Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141-353763
Partita IVA 01530740057 – email: info@aistudio.at - sito: www.aistudio.at