

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Minardi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11

All'udienza del 18/10/2022, il sottoscritto Arch. Minardi Carlo, con studio in Via Cattedrale, 1 - 14100 - Asti (AT), email c.minardi58@gmail.com, PEC carlo.minardi@archiworldpec.it, Tel. 329 9503162, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocchetta Tanaro (AT) - Frazione Mogliotti n.12 (Coord. Geografiche: Lat. Nord 44°-51" - Lat. Est 8°-20")

fabbricato di civile abitazione, composto da piano terra e piano primo, con annesso cortile quest'ultimo delimitato da recinzione e cancello carrabile.

Il piano terra è composto da: ingresso/tinello, ripostiglio (adibito a cucina con annesso dispensa)**** Omissis

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**** Omissis ****

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocchetta Tanaro (AT) - Frazione Mogliotti n.12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Rocchetta Tanaro, l'esecutata è deceduta il 25/09/2022. **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con corte comune (Part. 218-219), a Sud-Est con stessa Ditta e proprietà **** Omissis **** e a Nord-Ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,65 mq	85,80 mq	1	85,80 mq	2,70 m	Terra e P. Primo
Balcone scoperto	8,19 mq	8,19 mq	0,25	2,05 mq	0,00 m	Primo
Magazzino	14,75 mq	19,38 mq	0,2	3,88 mq	2,70 m	Terra
Cortile	270,00 mq	270,00 mq	0,18	48,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				140,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale del paese di Rocchetta Tanaro. **** Omissis ****

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1999 al 15/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 207, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 4 Superficie catastale 84 mq Rendita € 111,55
Dal 15/03/2002 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 207, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 4

		Superficie catastale 84 mq Rendita € 111,55
Dal 05/11/2012 al 25/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 207, Sub. 1 Categoria A3 Superficie catastale 84 mq Rendita € 111,55

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	207	1		A3	U	4.0	82 mq	111,55 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito a verifiche su cartacea e da sopralluoghi effettuati, si è riscontrato alcune difformità al pianto terra rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici depositati in comune relativi alla Concessione Edilizia n.73/1987: 1) porta comunicante tra tinello e garage;

2) piccolo locale, adibito a dispensa, all'interno del suddetto garage;

3) modifiche sul prospetto Nord-Ovest: sugli elaborati depositati in comune risultano alcune aperture (portone ingresso al p.t. e finestra al piano primo) ma nella situazione reale non sono state realizzate. **** Omissis ****

**** Omissis ****

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. **** Omissis ****

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono. **** Omissis ****

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari. **** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato **** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: piano terra h=2,68 e piano primo h=2.72

Str. verticali: in cemento armato e compagnatura (rif. elaborati tecnici pratica edilizia prot. nr. 2727p del 21/09/1987)-presenza di micro fessurazioni sul prospetto principale (ingresso abitazione) e stato di degrado per il balcone in cemento armato con ringhiera in ferro, presenta deterioramenti con il ferro di armatura in vista in alcune zone.

Solai: latero cemento.

Copertura: a falde in legno.

Manto di copertura: tegole, da ristrutturare.

Pareti esterne ed interne: muratura intonacate, interni in tramezzi in mattoni. Il tutto ristrutturato nel 1987.

Pavimentazione interna: piano terra e piano primo in piastrelle.

Infissi esterni ed interni: finestre e porte-finestre in alluminio con vetro camera e antoni oscuranti in legno, manca quello della finestra del bagno. Porte interne tamburate, portone ingresso in legno e vetro e portone ingresso, locale garage, in ferro e vetro. Piccola finestra, locale garage, in ferro e vetro.

Scala: in cemento armato rivestita in granito.

Impianto elettrico sottotraccia;

Idrico: bagno piano primo composta da: lavabo, wc, bidè, doccia e allaccio lavatrice;

Impianto termico: alimentato da caldaia murale, ubicata nel locale ripostiglio al piano terra, mancante di libretto di controllo annuale, per riscaldamento e acs.

Terreno esclusivo: corte esclusiva in stato di abbandono.

**** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Libero, in quanto la debitrice è deceduta. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1997 al 16/12/1999	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 02/11/1997 - UR Sede Alessandria (AL) Registrazione Volume 1218 n.21 registrato in data 30/04/1998 - Successione di [REDACTED] [REDACTED] tura n.3360.1/1998 - Pratica n.145672 in atti dal 10/10/2000			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/11/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/1997 al 16/12/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/11/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1998 al 02/11/1997	**** Omissis ****	Atto 2: fusione del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 (nr. E00316.1/1998)			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/12/1999 al 15/03/2002	**** Omissis ****	Atto 3 - del 16/12/1999 Pubblico ufficiale PINCA Sergio sede di Asti (AT) Repertorio n.102796- Divisione Trascrizione n.23.1/2000 Reparto PI di Asti - Pratica n.11117 in atti dal 30/03/2000			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PINCA Sergio	16/12/1999	102796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Asti	30/03/2000		
		Registrazione			
Dal 15/03/2002 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BATTAGLIA Andrea	15/03/2002	9045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Asti	09/04/2002		
		Registrazione			
Dal 15/03/2002 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Atto del 15/03/2002 Pubblico ufficiale BATTAGLIA Andrea - sede di Canelli (AT) repertorio n.9045 - Compravendita Trascrizione n.2614.1/2002			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BATTAGLIA Andrea	15/03/2002	9045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Asti	09/04/2002		
		Registrazione			
Dal 05/11/2012	**** Omissis ****	Atto 5 - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/12/2012 - UU sede di Asti (AT) Registrazione Volume 9990 registrato in data 04/11/2013 - Pratica n.AT0084588 in atti dal 14//2013			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU ASTI	04/11/2013		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ASTI aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Iscritto a ASTI il 25/11/2008
Reg. gen. 11658 - Reg. part. 2096
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 52.000,00
Rogante: BATTAGLIA Andrea
Data: 24/11/2008
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto per causa morte - Certificato di denunciata successione.**
Trascritto a Asti il 29/11/2013
Reg. gen. 9573 - Reg. part. 6929
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Eredità devoluta per legge da parte del sig. **** Omissis **** al coniuge **** Omissis ****, rinunciano: i genitori, i fratelli e il nipote, con verbale del Tribunale di Asti in data 31/01/2013 Reg.to a Asti il 07/02/2013 al nr. 347 Serie 4. **** Omissis ****

• ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a ASTI il 07/06/2022

Reg. gen. 6743 - Reg. part. 5243

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G.C. del Comune di Rocchetta Tanaro, individua la Frazione Mogliotti, come: " Zona di riordino" (art. 13 p.2 delle N.T.A.)**** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione edilizia nr. 73/87 con contributo, rilasciata alla signora **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito a verifiche su cartacea e da sopralluoghi effettuati, si è riscontrato alcune difformità al pianto terra rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici depositati in comune relativi alla Concessione Edilizia n.73/1987: 1) porta comunicante tra tinello e garage;

2) piccolo locale, adibito a dispensa, all'interno del suddetto garage;

3) modifiche sul prospetto Nord-Ovest: sugli elaborati depositati in comune risultano alcune aperture (portone ingresso al p.t. e finestra al piano primo) ma nella situazione reale non sono state realizzate.

Il costo complessivamente ipotizzato per la redazione della pratica di sanatoria, la variazione catastale, le spese di segreteria, la sanzione amministrativa e l'onorario professionale di un tecnico abilitato, è pari ad € 3.500,00 oltre iva di legge; tale costo sarà debitamente scorporato dal valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento.

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocchetta Tanaro (AT) - Frazione Mogliotti n.12
fabbricato di civile abitazione, composto da piano terra e piano primo, con annesso cortile quest'ultimo delimitato da recinzione e cancello carrabile. Il piano terra è composto da: ingresso/tinello, ripostiglio (adibito a cucina con annesso dispensa)**** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 207, Sub. 1, Categoria A3Valore di stima del bene: € 49.077,00

Lo Scrivente C.T.U., al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Rocchetta Tanaro, Fraz. Mogliotti n.12, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate 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 sui siti internet specializzati): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia 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,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
11 di 13

il valore commerciale del compendio.

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:

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato: in una zona periferica e in campagna;
- Presenza di un mercato immobiliare in ripresa nell'ultimo semestre;
- Posizione decentrata del fabbricato rispetto al centro abitato di Rocchetta Tanaro e ai principali servizi ed esercizi commerciali;
- Buon orientamento ed esposizione fronte libero sia verso strada sia verso cortile esclusivo;
- Caratteristiche di finitura interne dell'unità immobiliare discrete ma visto lo stato di abbandono dell'immobile sarà necessario intervenire con una manutenzione.
- Posizione al piano terra, con accesso pedonale e carrabile.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare residenziale il valore commerciale unitario di 350,00 €/mq (Eurotrecentocinquanta/00).

**** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rocchetta Tanaro (AT) - Frazione Mogliotti n.12	140,33 mq	350,00 €/mq	€ 49.077,00	100,00%	€ 49.077,00
Valore di stima:					€ 49.077,00

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

Asti, li 01/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Minardi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Lettere operazioni peritali - verbali sopralluoghi (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute comunicazioni parti (Aggiornamento al 01/08/2023)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.73/1987 (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecarie (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavole rilievo e C.E. 73/1987 (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 29/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Proposta parcella (Aggiornamento al 31/07/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa (Aggiornamento al 06/05/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 30/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione beni pignorati (Aggiornamento al 01/08/2023)