

TRIBUNALE DI ASTI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione immobiliare n. 16/2018
Giudice dell'Esecuzione: Dr. P. Perfetti
Perito estimatore: Arch. Chiara Borgognone



Creditore procedente: *****
(Avv. *****)

Debitore esecutato: *****

La sottoscritta, Arch. Chiara Borgognone, con studio in Asti, piazza San Martino n. 6, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti con il n. 408, in data 20/03/2018 veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio e convocata all'udienza del 19/06/2018 per il conferimento dell'incarico.

In tale data, innanzi al Giudice dell'Esecuzione Dr. P. Perfetti, la scrivente accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

Il quesito peritale affidatole è il seguente:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede 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



Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. Omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

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

6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in casi 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione



realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva, dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

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

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

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

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 indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora



scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali provvedimenti 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 provvedimento, 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 a IVA). Nel caso del 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 decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 52:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo 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, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

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

Al fine di portare a termine quanto richiesto dal Giudice si è provveduto:

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di pignoramento, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;
- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili similari.

La sottoscritta, perito estimatore, reperiti gli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, riferisce quanto segue, segnalando che alla relazione sono allegati gli elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



QUESITO 1

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

RISPOSTA AL QUESITO 1)

Con lettera raccomandata A/R del 07/08/2018, notificata in data 09/08/2018, si è provveduto a comunicare ai debitori l'inizio delle attività di verifica e controllo degli immobili compresi nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in data 30/08/2018 ore 9.30.

Successivamente mi veniva comunicato dal Sig. ***** telefonicamente la sua indisponibilità all'incontro previsto e durante il colloquio telefonico veniva concordata nuova data.

Con successiva lettera raccomandata A/R del 30/08/2018 si è provveduto a fissare un nuovo sopralluogo in data 17/09/2018 ore 9.30. In tale data, alla presenza dei Sig.ri ***** , ***** e ***** , si procedeva al sopralluogo come da verbale allegato.

Per il completamento delle operazioni di rilievo si è provveduto a fissare un ulteriore sopralluogo in data 01/10/2018, previ accordi telefonici. In tale data, alla presenza del Sig. ***** , il CTU procedeva al sopralluogo come da verbale allegato.

QUESITO 2

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



RISPOSTA AL QUESITO 2)

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

In data 07/09/2018 la scrivente ha provveduto a segnalare, con Istanza al Giudice, un'inesattezza riscontrata nella documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo che riporta l'immobile identificato al Foglio ** Mappale *** anziché al Foglio ** Mappale *** oggetto di pignoramento. Si ritiene, tuttavia, che trattasi di un mero refuso che non ha inficiato la documentazione prodotta che risulta completa.

Si riporta, di seguito, l'elenco degli identificativi catastali e le quote di proprietà degli immobili e dei terreni oggetto di pignoramento così come riportate sull'Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/01/2018.

in Comune di Isola d'Asti (AT)

Proprietà per l'intero del Sig. *****,

NCEU Foglio ** Part. *** Sub * Cat. C/2

NCEU Foglio ** Part. *** Sub * Cat. A/2

in Comune di Isola d'Asti (AT)

Proprietà per l'intera nuda proprietà del Sig. *****,

per il diritto di usufrutto della Sig.ra *****,

NCT Foglio ** Part. ***

Si segnala, e sarà meglio specificato in seguito, che con Atto di Donazione eseguito dal Notaio ***, in data **/**/20** Rep. n. ****/**** la Sig.ra ***** , donava al Sig. ***** , la quota di Usufrutto relativamente agli immobili siti in Comune di Isola d'Asti (AT) censiti al NCT al Foglio ** Mappali *** , *** , *** , *** , il Sig. ***** , acquisiva così l'intera proprietà degli immobili, essendone già titolare della nuda proprietà. La Sig.ra ***** , non possiede, ad oggi, alcun diritto di proprietà sui terreni sopra elencati.**



2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

2.1.1 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto ad Asti il **/**/20** Reg. Generale **** Reg. Particolare ****
eseguito da Ufficiale giudiziario in data **/**/20** Num. Rep. ***/20**

a favore di:

***** , con sede in ***** , (**), codice fiscale n. ***** ,
relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro:

***** , (c.f. ***** ,), nato a ***** , (**) il **/**/19** , residente in ***** , (**),
via ***** , n. **

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1

***** , (c.f. ***** ,), nata a ***** , (**) il **/**/19** , residente in ***** , (**), via
***** , n. **

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1 ***

gravante sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n. 1:

- Immobile n.1: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. C/2, MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 203 mq
- Immobile n. 2: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. A/2, ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 9 vani

Unità Negoziale n. 2:

- Immobile n. 1: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 42 are 60 centiare
- Immobile n. 2: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 45 are 30 centiare
- Immobile n. 3: Comune di Isola d'Asti, NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 1 ettaro 15 are 10 centiare
- Immobile n. 4: Comune di Isola d'Asti, NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 69 are 10 centiare



***** Si segnala che alla data del pignoramento immobiliare la Sig.ra ***** non era più titolare del diritto di Usufrutto relativamente all'Unità Negoziale n.2 in virtù dell'Atto di Donazione eseguito dal Notaio ***** in data **/**/20** Rep. n. ****/****.**

2.1.2 IPOTECA LEGALE

iscritta, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ***
eseguito da ***** S.p.A in data **/**/20** Num. Repertorio **/****

a favore

***** S.p.A con sede in ***** (**) codice fiscale n. ***** somma iscritta Euro
*****, somma capitale Euro *****
relativamente all'Unità Negoziale n. 3 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

***** (c.f. *****), nato a ***** (**) il **/1**19**, residente in ***** (A**, via
***** n. **

relativamente all'Unità Negoziale n. 3 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 ***
relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

gravante sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n. 1: immobile non oggetto di pignoramento

Unità Negoziale n. 2: immobile non oggetto di pignoramento

Unità Negoziale n. 3:

- Immobile n. 1: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 42 are 60 centiare
- Immobile n. 2: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 45 are 30 centiare
- Immobile n. 3: Comune di Isola d'Asti, NCT Foglio **, Part. **
TERRENO, consistenza 1 ettaro 15 are 10 centiare
- Immobile n. 4: Comune di Isola d'Asti, NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 69 are 10 centiare

Unità Negoziale n. 4:

- Immobile n.1: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. A/2,
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 9 vani



- Immobile n. 2: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. C/2, MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 203 mq

***** Si segnala che alla data dell'iscrizione dell'ipoteca legale il Sig. *****, relativamente all'Unità Negoziale n.3, era titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 in virtù dell'Atto di Donazione eseguito dal Notaio ***** in data ***/20** Rep. n. ****/****.**

2.1.3 ATTO DI DONAZIONE

trascritto, ad Asti, in data ***/20** Reg. generale *** Reg. Particolare ***
eseguito da NOTAIO ***** in data ***/20** Num. Repertorio ****/****

a favore

***** (c.f. *****), nato a ***** (**), il ***/19**, residente in ***** (**), via ***** n. **, DONATARIO

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto in regime di Bene Personale, per la quota di 1/1

contro

***** (c.f. *****), nata a ***** (**), il ***/19**, residente in ***** (**), via ***** n. **, DONANTE

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1

relativa ai seguenti immobili:

Unità Negoziale n. 1:

- Immobile n. 1: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 42 are 60 centiare
- Immobile n. 2: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 45 are 30 centiare
- Immobile n. 3: Comune di Isola d'Asti, NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 1 ettaro 15 are 10 centiare
- Immobile n. 4: Comune di Isola d'Asti, NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 69 are 10 centiare

Unità Negoziale n. 2: immobili non oggetto di pignoramento



2.1.4 IPOTECA VOLONTARIA

DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ***
eseguito da NOTAIO ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****/*****

a favore

***** S.p.A., con sede in ***** (**), codice fiscale n. ***** somma iscritta Euro
*****, somma capitale Euro *****

relativamente a tutte le Unità Negoziali per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

contro

***** (c.f. *****), nato a ***** (**), il **/**/195** residente in ***** (**), via
***** n. ** DEBITORE IPOTECARIO

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà in regime di Bene personale, per la
quota di 1/1

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Nuda Proprietà in regime di Bene personale,
per la quota di 1/1

***** (c.f. *****), nata a ***** (**), il **/**/19**, residente in ***** (**), via
***** n. ** DEBITORE IPOTECARIO

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Usufrutto, per la quota di 1/1

***** (c.f. *****), nata a ***** (**), il **/**/19**, residente in ***** (**), via
***** n. ** DEBITORE NON DATORE IPOTECA

gravante sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n. 1:

- Immobilità n. 1: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. C/2,
MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 203 mq
- Immobilità n. 2: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. A/2,
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 9 vani

Unità Negoziale n. 2:

- Immobilità n. 1: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 42 are 60 centiare
- Immobilità n. 2: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 45 are 30 centiare
- Immobilità n. 3: Comune di Isola d'Asti, NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 1 ettaro 15 are 10 centiare



- Immobile n. 4: Comune di Isola d'Asti, NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 69 are 10 centiare

2.1.5 ATTO DI DONAZIONE

trascritto, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****
eseguito da NOTAIO ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****/*****

a favore

***** (c.f. *****), nato a ***** (**) il **/**/19**, residente in ***** (**), via
***** n. **, DONATARIO
relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto in regime di Bene Personale, per la
quota di 1/1 ***

contro

***** (c.f. *****), nata a Isola d'Asti (**) il **/**/19**, residente in ***** (**), via
***** n. **, DONANTE
relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto, per la quota di 1/1

relativa sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n. 1:

- Immobile n.1: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. A/2,
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 9 vani
- Immobile n.2: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. C/2,
MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 203 mq

***** A seguito della donazione il Sig. ***** diviene unico ed esclusivo proprietario dell'immobile Fg. ** Part. *** Sub. * e *, essendone già titolare della nuda proprietà.**

2.1.6 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

nota di trascrizione in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****

a favore

***** (c.f. *****), nato ad ***** (**) il **/**/19** (figlio erede)
relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3
relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/6
***** (c.f. *****), nata a ***** (**) il **/**/19** (coniuge erede)

Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/6

***** (c.f. *****), nato a ***** (**) il **/**/19** (figlio erede)

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/6

contro

***** (c.f. *****), nato a ***** (**) il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/2

Immobili:

Unità Negoziale n. 1:

- Immobili n.da 1a12: non oggetto di pignoramento

- Immobile n.13: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. A/3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 3,5 vani, Via ***** -

Immobile n.14: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. C/2, MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consist. 170 mq, Via *****

- Immobile n.15: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO, consistenza 45 are 30 centiare

- Immobile n.16: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO, consistenza 1 ettaro 15 are 10 centiare

- Immobile n.17: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO, consistenza 69 are 10 centiare

Unità Negoziale n. 2:

- Immobile n.1: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO, consistenza 42 are 60 centiare

2.1.7 ATTO DI DIVISIONE

trascritto, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****

eseguito da NOTAIO ***** in data **/**/20** Num. Repertorio ****

a favore

***** (c.f. *****), nato ad ***** (**) il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 3 nessun diritto

relativamente all'Unità Negoziale n. 4 nessun diritto



***** (c.f. *****), nato a ***** (**) il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 3 per il diritto di Nuda proprietà in regime di Bene Personale per la quota di 1/1

relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di Nuda proprietà in regime di Bene Personale per la quota di 1/1

***** (c.f. *****), nata a ***** (**) il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 3 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1

relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1

contro

***** (c.f. *****), nato ad ***** (**) il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3

relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/6

***** (c.f. *****), nato ad ***** (**) il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà in regime di Bene Personale per la quota di 1/3

relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà in regime di Bene Personale per la quota di 1/6

***** (c.f. *****), nato ad ***** (**) il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3

relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 4/6

relativa sui seguenti immobili:

Unità Negoziali n. 1 e 2: non oggetto di pignoramento

Unità Negoziale n. 3:

- Immobile n.1: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. A/3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 3,5 vani, Via *****
- Immobile n.2: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. C/2, MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consist. 170 mq, Via *****
- Immobile n.3: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO, consistenza 45 are 30 centiare
- Immobile n.4: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO, consistenza 1 ettaro 15 are 10 centiare
- Immobile n.5: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO, consistenza 69 are 10 centiare



Unità Negoziale n. 4:

- Immobilità n.1: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***
TERRENO, consistenza 42 are 60 centiare



2.1.8 COSTITUZIONE DI VINCOLO DI TRASFERIMENTO DI CUBATURA

trascritto, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****

Atto di vincolo eseguito da NOTAIO ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****

a favore

***** (c.f. *****)

relativamente a tutte le Unità Negoziali per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

contro

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19** relativamente all'Unità Negoziale n. 2

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3

gravante sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n. 1:

- Immobilità n.1: non oggetto di pignoramento

Unità Negoziale n. 2:

- Immobilità n.1: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***

TERRENO, consistenza 42 are 60 centiare

- Immobilità n.2: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***

TERRENO, consistenza 45 are 30 centiare

- Immobili n. da 3 a 5: non oggetto di pignoramento

2.1.9 COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO

trascritto, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****

Atto di vincolo eseguito da NOTAIO ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****

a favore

***** (c.f. *****)

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1



Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



contro

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

gravante sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n. 1:

- Immobile n.1: Comune di Isola d'Asti, NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. A/3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 3,5 vani, Via *****

2.1.10 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

nota di trascrizione in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****

ATTO PER CAUSA DI MORTE eseguito da UFFICIO DEL REGISTRO in data **/**/19** Num.

Repertorio **/****

a favore

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19** (coniuge erede)

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/6

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19** (figlio erede)

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/6

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19** (figlio erede)

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/3

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/6

contro

***** (c.f. *****), nato ad ***** (** il **/**/19**

relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/2



Immobili:

Unità Negoziale n. 1:

- Immobili da 1 a 6: non oggetto di pignoramento
- Immobile n. 7: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO
- Immobile n. 8: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO
- Immobile n. 9: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO
- Immobile n. 10: non oggetto di pignoramento
- Immobile n. 11: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, Sub *
FABBRICATO RURALE
- Immobile n. 12: non oggetto di pignoramento
- Immobile n. 13: Comune di Isola d'Asti (AT), NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. A/4,
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
- Immobile n. 12: non oggetto di pignoramento

Unità Negoziale n. 2:

- Immobile n.1: Comune di Isola d'Asti (AT), NCT Foglio **, Part. ***, TERRENO

Unità Negoziale n. 3:

- Immobile n.1: non oggetto di pignoramento

2.2 ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Sono stati acquisiti i seguenti documenti allegati in calce alla presente:

- Planimetrie aggiornate degli immobili e relativo elaborato planimetrico
- Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento
- Visure catastali aggiornate
- Estratto di PRGC e N.T.A

2.3 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle visure catastali e dei registri immobiliari, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, tutti gli immobili risultano di proprietà di:

***** (c.f. *****), nato ad ***** (**) il **/**/19** residente in ***** (**) via ***** n. ** per quota 1/1 di piena proprietà.

La Sig.ra ***** non possiede, ad oggi così come alla data del pignoramento, alcun titolo di proprietà sugli immobili pignorati.



Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



Provenienza del fabbricato (Fg. **, Part. *** Subalterni * e *), in ordine cronologico:

- 1965: il Sig. *****, nato a ***** il **/**/19**, con Atto di Compravendita a rogito Notaio ***** in data **/**/19** Rep. **** trascritto ad Asti in data **/**/19** ai n.ri ****/**** acquistava dai Sig.ri ***** ved. ***** nata a ***** il **/**/18**, ***** nata a ***** il **/**/19** e ***** nato a ***** il **/**/19**, per la quota di 1/1 il fabbricato all'epoca accatastato in parte a N.C.E.U Partita 150 Fg. **, Part. *** Sub. *, Strada Comunale ***** n. *, piano primo, Categoria A/4 Classe 2, vani 3 rendita lire 240, in parte a N.C.T. Partita 1642 Fg. **, Part. *** Sub. * fabbricato rurale, compresa area di pertinenza.

- 2000: i Sig.ri ***** nato a ***** il **/**/19**, ***** nato ad ***** il **/**/19** e ***** nata a ***** il **/**/19** ricevono il fabbricato sopra descritto dal Sig. ***** per le quote di 1/3 ciascuno, in forza di Successione trascritta in Asti in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****.

- 2003: con Atto di Divisione trascritto, ad Asti in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare **** eseguito da Notaio ***** in data **/**/20** Num. Repertorio ****, il Sig. ***** riceve la Nuda proprietà per la quota di 1/1 e la Sig.ra ***** mantiene l'Usufrutto per la quota di 1/1 del fabbricato accatastato a N.C.E.U. Fg. ** Part. *** Sub. * Cat. A/3, abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani e a NCEU Foglio **, Part. ***, Sub *, Cat. C/2, magazzini e locali di deposito, consist. 170 mq.

- 2010: con Atto di Donazione trascritto, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare **** eseguito da Notaio ***** in data **/**/20** Num. Repertorio ****/****, la Sig.ra ***** cede il diritto di Usufrutto a favore del figlio, *****, che diviene unico ed esclusivo proprietario dell'immobile sopra descritto, essendone già titolare della nuda proprietà.

Provenienza Part. ***:

- 1997: il Sig. *****, nato a ***** il **/**/19**, con Atto di Compravendita a rogito Notaio ***** in data **/**/19** Rep. ***** registrato ad Asti in data **/**/19** al n. ***** acquistava il terreno in oggetto dal Sig. ***** nato a ***** il **/**/19**, per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni;

- 2000: i Sig.ri ***** nato a ***** il **/**/19**, ***** nato ad ***** il **/**/19** e ***** nata a ***** il **/**/19** ricevono il terreno sopra descritto dal Sig. ***** per le quote di 1/6 ciascuno, in forza di Successione trascritta in Asti in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****.

- 2003: con Atto di Divisione trascritto, ad Asti in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare



*** eseguito da Notaio ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****, il Sig. ***** riceve la Nuda proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 e la Sig.ra ***** cede la proprietà del terreno per la quota di 4/6 e acquisisce l'Usufrutto per la quota di 1/1.

- 2014: con Atto di Donazione trascritto, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale *** Reg. Particolare *** eseguito dal Notaio ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****/**** la Sig.ra ***** cede il diritto di Usufrutto a favore del figlio, *****, che diviene unico ed esclusivo proprietario del terreno essendone già titolare della nuda proprietà.

Provenienza Part. ***:

- 1965: il Sig. ***** , nato a ***** il **/**/19**, con Atto di Compravendita a rogito Notaio ***** in data **/**/19** Rep. **** trascritto ad Asti in data **/**/19** ai n.ri ****/**** acquistava dai Sig.ri ***** ved. ***** nata a ***** il **/**/18**, ***** nata a ***** il **/**/19** e ***** nato a ***** il **/**/19** , per la quota di 1/1 il terreno in oggetto all'epoca così accatastato Fg. ** Part. **, Prato Irrig, Classe I, Sup. are 45,30

- 2000: i Sig.ri ***** nato a ***** il **/**/19** , ***** nato ad ***** il **/**/19** e ***** nata a ***** il **/**/19** ricevono il terreno sopra descritto dal Sig. ***** per le quote di 1/3 ciascuno, in forza di Successione trascritta in Asti in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare ****.

- 2003: con Atto di Divisione trascritto, ad Asti in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare **** eseguito da Notaio ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****, il Sig. ***** riceve la Nuda proprietà dell'immobile in regime di bene personale per la quota di 1/1 e la Sig.ra ***** acquisisce l'Usufrutto per la quota di 1/1.

- 2014: con Atto di Donazione trascritto, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale *** Reg. Particolare *** eseguito dal Notaio ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****/**** la Sig.ra ***** cede il diritto di Usufrutto a favore del figlio, *****, che diviene unico ed esclusivo proprietario del terreno essendone già titolare della nuda proprietà.

Provenienza Part. Ite *** e ***

- 1969: il Sig. ***** , nato a ***** il **/**/19**, con Atto di Compravendita a rogito Notaio ***** in data **/**/19** Rep. **** trascritto ad Asti in data **/**/19** ai n.ri ****/**** acquistava dai Sig.ri ***** nato a ***** il **/**/19** e ***** nato a ***** il **/**/18** per la quota di 1/1 i terreni in oggetto all'epoca così accatastati Fg. ** Part. **, Prato Irrig, Classe I, Sup. are 115,10 e Fg. ** Part. **, Prato Irrig. Classe I, Sup. are 69,10.

- 2000: i Sig.ri ***** nato a ***** il **/**/19** , ***** nato ad ***** il **/**/19** e

***** nata a ***** il **/**/19** ricevono i terreni sopra descritti dal Sig. ***** per le quote di 1/3 ciascuno, in forza di Successione trascritta in Asti in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare **** ..

- 2003: con Atto di Divisione trascritto, ad Asti in data **/**/20** Reg. generale **** Reg. Particolare **** eseguito da Notaio ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****, il Sig. ***** riceve la Nuda proprietà dei terreni in regime di bene personale per la quota di 1/1 e la Sig.ra ***** acquisisce l'Usufrutto per la quota di 1/1.

- 2014: con Atto di Donazione trascritto, ad Asti, in data **/**/20** Reg. generale *** Reg. Particolare *** eseguito dal Notaio ***** in data **/**/20** Num. Repertorio *****/**** la Sig.ra ***** cede il diritto di Usufrutto a favore del figlio, ***** , che diviene unico ed esclusivo proprietario dei terreni in oggetto essendone già titolare della nuda proprietà.

QUESITO 3

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.);***

RISPOSTA AL QUESITO 3)

Identificativi catastali dei beni sottoposti a pignoramento

Comune di Isola d'Asti, NCEU

F	Part.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
**	***	*	Via ***** , *	T-1	A/2	2	9 vani	367,2
**	***	*	Via ***** , *	T	C/2	U	203 mq	335,49

Comune di Isola d'Asti, NCT

F	Part.	Qualità Classe		Superficie (mq)			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
**	***	ORTO IRRIG	U		42	60	€ 143,01	€ 68,20
**	***	ORTO IRRIG	U		45	30	€ 152,07	€ 72,53
**	***	ORTO IRRIG	U	1	15	10	€ 386,39	€ 184,28
**	***	ORTO IRRIG	U		69	10	€ 231,97	€ 110,63



Descrizione del fabbricato e del contesto:

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Isola d'Asti (AT), in via ***** al civico ** anziché al civico 1 come indicato sulle visure catastali, a circa 2,5 Km dal centro del paese. La zona è pianeggiante di fondovalle, parallela alla Statale per Alba ed è connotata da edifici isolati di tipo rurale alternati a campi coltivati.

La zona non è servita da rete fognaria comunale e rete gas metano.

Il fabbricato in oggetto non presenta caratteri costruttivi o tipologici particolari, nè elementi architettonici di pregio; nel complesso si tratta di una costruzione rurale dotata di grande semplicità.

I beni oggetto di pignoramento riguardano esclusivamente una porzione del fabbricato identificato a NCEU al Foglio ** Part. ***, e precisamente i subalterni 5 e 7.

Al Subalterno 7 corrisponde la porzione adibita ad abitazione, al Subalterno 5 la parte adibita a magazzino, porticato e locali di deposito; la porzione di fabbricato non oggetto di pignoramento appartenente ad altra proprietà è identificata al Subalterno 4 (si veda Elaborato Planimetrico).

Il cortile che circonda il fabbricato su tre lati, accatastato come Bene Comune Non Censibile (Subalterno 3), risulta in condivisione ai sub. 4,5, e 7. Sul cortile comune insiste una tettoia di altra proprietà (Sub. 4).

I fabbricati in oggetto si affacciano su tre lati sul cortile comune (Sub. 3) mentre sul lato est il sub 7 risulta in aderenza alla porzione di fabbricato di altra proprietà (Sub. 4).

I coerenti della particella *** su cui insiste il fabbricato sono così identificabili:

- NCEU Fg. ** Part. *** Proprietà *****
- N.C.T. Fg. ** Part. *** Proprietà *****
- N.C.T. Fg. ** Part. *** Proprietà ***** e *****
- Via ***** (limitatamente al Sub. 4 non oggetto di pignoramento)

L'accesso al cortile comune e ai fabbricati avviene da via *****, attraverso una stradina sterrata che insiste sul mappale adiacente (Part. n. ***) gravata da servitù di passaggio ormai consolidata.

Il cortile risulta parzialmente pavimentato con battuto di cemento, limitatamente alla porzione di marciapiede antistante il fabbricato, per il resto risulta sterrato. Non sono presenti recinzioni di delimitazione della proprietà.

NCEU, F., Part. ***, Subalterno ***

Caratteristiche esterne:

La struttura portante verticale del fabbricato è in muratura, i solai del piano terra sono in parte

Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



costituiti da voltine in laterizio in parte da solai in laterocemento, mentre i solai del primo piano sono piani in laterocemento; le murature perimetrali delle facciate esposte a sud e ad est presentano finitura esterna ad intonaco e tinteggiatura, mentre la facciata nord presenta muratura a vista.

Il tetto è a padiglione, con struttura in legno e manto di rivestimento in coppi; sui fronti sud e ovest il tetto presenta un aggetto in laterocemento, il fronte nord presenta passafuori in legno con perlinato a vista. La lattoneria, canali di gronda e pluviali, sono in rame.

Il piano sottotetto non è abitabile e risulta accessibile tramite una botola a piano primo.

Le aperture di facciata, di dimensioni e proporzioni tradizionali, presentano serramenti in legno con doppio vetro ad eccezione delle finestre dei locali cucina, disimpegno e bagno del piano terra che presentano vetro singolo e inferriate, tutti dotati di zanzariere e sistemi di oscuramento a persiane in legno; i davanzali esterni sono in pietra di Luserna.

Il portoncino a piano terra di accesso all'unità abitativa ubicata a piano primo è in legno non blindato.

Sul prospetto sud, a piano terreno, è presente una grande apertura con portone in ferro di accesso al locale di sgombero.

A piano primo, sul fronte sud sono presenti due balconi con soletta in cemento, ringhiera in ferro e pavimentazione in ceramica, sul lato est è presente un ampio terrazzo sovrastante il magazzino ubicato a piano terreno. Il terrazzo, che presenta pavimentazione in gres ceramico, parapetto in muratura e ringhiera in ferro, risulta parzialmente coperto da una copertura con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Caratteristiche interne:

I locali rappresentati sulle planimetrie catastali, sia a piano terra che a piano primo, corrispondono sia dal punto di vista della distribuzione interna che dimensionale, alla realtà.

Il piano terra presenta un locale di sgombero da cui si accede ai locali cucina, disimpegno e bagno. Questi locali sono collegati direttamente con la porzione di fabbricato non oggetto di pignoramento (Sub. 4) di altra proprietà. Al quesito 8 sono indicati i costi dei lavori edili ed impiantistici necessari per rendere indipendente questa porzione del piano terra dall'unità abitativa adiacente di altra proprietà (Sub. 4).

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, zanzariera e inferriata, i davanzali esterni sono in Luserna, quelli interni in Serizzo lucido.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.



Il bagno e' completo di lavatrice, doccia, vasca, wc, bidet, lavandino e lavatoio in ceramica, dotati di rubinetteria in acciaio.

I locali cucina e disimpegno presentano soffitto a voltine in laterizio intonacate e tinteggiate (h media cm 260) mentre il bagno presenta solaio piano con altezza interna cm 225.

La proprietà, sull'Atto di Divisione eseguito dal Notaio ***** in data ** luglio 20** Rep. *****, ha dichiarato che la costruzione di questi locali ha avuto inizio in data anteriore al 1 settembre 1967. Questa porzione di piano terra non è stata interessata dall'intervento di ristrutturazione del 2003-2004.

Il locale di sgombero si presenta piuttosto grezzo, con solaio a voltine in laterizio intonacate e non tinteggiate (h media cm 265), pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e non tinteggiate, portone di ingresso in ferro e finestra di piccole dimensioni in ferro verso il retro del fabbricato.

A piano terra sono inoltre ubicati il vano scala che conduce al piano primo e un locale di sgombero retrostante, entrambi aventi altezza interna cm 250.

A piano primo troviamo soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto e un locale di sgombero. La scala di accesso è in marmo, i serramenti interni sono in legno a pannello pieno, i serramenti esterni sono in legno dotati di doppio vetro e zanzariere, i davanzali interni sono in marmo.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

Il bagno della zona giorno è dotato di doppio lavabo ad incasso con sottostante mobile in muratura e piano in marmo di Carrara, doccia, wc e bidet in ceramica, dotati di rubinetteria in acciaio e lavatrice.

Il bagno della zona notte è dotato di lavabo incassato con sottostante mobile in muratura e piano in marmo di Carrara, vasca idromassaggio, wc e bidet in ceramica, dotati di rubinetteria in acciaio e lavatrice.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

I soffitti interni sono piani di altezza pari a cm 280 ad accezione del locale di sgombero che presenta h cm 293.

In alcuni punti, soprattutto nei bagni e in una delle camere, si riscontrano, sul soffitto e negli angoli, muffe derivanti da fenomeni di condensa, causati probabilmente dalla mancanza di una coibentazione sull'estradosso del solaio.

I locali a piano primo, il vano scala e il locale di sgombero a piano terra collegato all'ingresso, sono stati realizzati nel 2003-2004 nell'ambito dell'intervento di "Recupero dei locali ex fienile a scopo residenziale".

In merito al locale di sgombero a piano primo si segnala che è stato dichiarato dalla proprietà come costruito ante 1967 (Atto di Divisione eseguito dal Notaio ***** in data ** luglio 20**



Rep. *****) ma è stato successivamente, nella pratica comunale del 2003 e sulle planimetrie catastali, declassato a locale di sgombero. Il locale presenta altezza interna cm 293, risulta servito dall'impianto di riscaldamento ma non soddisfa i requisiti aeroilluminanti.

Gli impianti:

I locali a piano terra e quelli dell'appartamento a piano primo presentano impianti separati.

A piano terra è presente una stufa a legna nel locale cucina e un radiatore nel bagno alimentato da caldaia a GPL ubicata nella porzione di fabbricato non oggetto di pignoramento (Sub. 4) di altra proprietà. Non è stato possibile accedere al locale tecnico in quanto ubicato in altra proprietà né sono stati forniti alla sottoscritta i dati relativi all'impianto e alla caldaia. Il locale di sgombero non è riscaldato.

La cottura degli alimenti avviene tramite bombola a gas.

Il contatore dell'impianto elettrico è collocato in un locale della proprietà adiacente, non è stato possibile prenderne visione.

Gli impianti sono privi di dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte.

Si rimanda al quesito 8 per la stima dei costi dei lavori edili ed impiantistici necessari per rendere indipendente questa porzione del piano terra dall'unità abitativa adiacente di altra proprietà (Sub. 4).

La porzione residenziale a piano primo presenta termosifoni alimentati da termocamino abbinato a caldaia a GPL ubicata in uno dei magazzini a piano terra. Il Sig. ***** riferisce che ad oggi l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto sia la caldaia che il termocamino necessitano di riparazioni.

La cottura degli alimenti avviene tramite bombola a gas.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento acquedotto Valtigione, il contatore è ubicato sul retro del fabbricato.

Il contatore dell'impianto elettrico è collocato in un locale della proprietà adiacente, non è stato possibile prenderne visione.

Gli impianti sono privi di dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte.

Si segnala che l'area è sprovvista di rete fognaria comunale; il proprietario riferisce che gli scarichi sono attualmente convogliati in due fosse Imhoff ubicate sul retro del fabbricato. Ad oggi non risulta, agli atti, autorizzazione allo scarico da parte del comune né dichiarazione di conformità dell'impianto di scarico.



La porzione di fabbricato F.**, Part. ***, Subalterno * sviluppa una superficie utile calpestabile così suddivisa:



Piano terra:

Sgombero	36,10 mq
Cucina	21,40 mq
Disimpegno	4,60 mq
Bagno	11,70 mq
Ingresso/vano scala:	11,00 mq
Locale di sgombero: (compreso sottoscala)	14,50 mq



Piano primo:

Soggiorno	25,80 mq
Cucina:	17,70 mq
Camera 1:	16,00 mq
Camera 2:	10,00 mq
Camera 3:	10,80 mq
Bagno 1:	6,60 mq
Bagno 2:	6,50 mq
Disimpigni:	20,60 mq
Locale di sgombero:	16,90 mq
Terrazzo:	49,00 mq (di cui 32,30 coperto)
Balconi:	7,00 mq



NCEU, F., Part. ***, Subalterno ***

Caratteristiche esterne ed interne:

I magazzini a piano terra presentano struttura portante verticale con pilastri in c.a. e murature in mattoni in parte intonacate ed in parte a vista; i solai sono piani in laterocemento a vista privi di intonaco.

Il porticato a sud ovest presenta struttura portante e muratura con blocchetti in cls a vista e tetto a falda unica con travi in legno, ondulina a vista, manto di rivestimento in tegole e lattoneria in lamiera di alluminio.

Il porticato a nord, sul retro del fabbricato, presenta struttura portante con pilastri in c.a. e murature



Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



in mattoni a vista su tre lati; il tetto è a falda unica con travi in legno, ondulina a vista, privo di manto di rivestimento e lattoneria.

I pavimenti interni sono realizzati con battuto di cemento.

I portoni e i serramenti delle finestre sono in ferro.

La proprietà, sull'Atto di Divisione eseguito dal Notaio ***** in data ** luglio 20** Rep. *****, ha dichiarato che la costruzione di questi locali ha avuto inizio in data anteriore al 1 settembre 1967.

Impianti:

I locali adibiti a magazzino e porticato verso il cortile sono dotati di impianto elettrico esterno a vista ad esclusione del porticato sul retro che ne è privo.

La porzione di fabbricato F.**, Part. ***, Subalterno * sviluppa una superficie utile calpestabile così suddivisa:

Magazzino 1:	33,60 mq
Magazzino 2:	46,40 mq
Portico 1:	71,40 mq
Portico 2:	52,70 mq

NCT, F.**, Part.Ile ***, ***, ***, ***

I terreni risultano ubicati in località Chiappa, in prossimità del fabbricato in oggetto ma non confinanti. I terreni sono adiacenti fra loro e costituiscono, nel complesso, un appezzamento di estensione pari a 27.210,00 mq. L'accesso avviene da via Borra-Chiappa che costeggia a margine i terreni in oggetto. Attualmente i terreni sono raggiungibili anche direttamente dalla proprietà attraverso fondi di proprietà della famiglia ***** (Part.Ile ***, ***). I terreni sono prevalentemente coltivati a mais e parzialmente a colture orticole varie.

I coerenti delle particelle sono così identificabili:

- N.C.T. Fg. ** Part. *** Proprietà ***** , ***** , *****
- Via *****
- N.C.T. Fg.** Part. *** Proprietà *****
- N.C.T. Fg.** Part. *** Proprietà ***** , *****
- N.C.T. Fg. ** Part. *** Proprietà ***** , ***** , ***** S.R.L.
- N.C.T. Fg.** Part. *** Proprietà ***** , ***** , ***** S.R.L.
- N.C.E.U. Fg. ** Part. *** Proprietà ***** SPA, ***** , *****
(impianto fotovoltaico)

Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it

QUESITO 4

4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

RISPOSTA AL QUESITO 4)

A seguito di istanza presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Teano (CE), la sottoscritta ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio del Sig. ***** avvenuto in Teano (CE) in data ** settembre 19** con ***** in cui non risultano annotazioni; pertanto si desume che i coniugi hanno scelto il regime di comunione dei beni.

Presso l'ufficio Stato Civile del Comune di Costigliole d'Asti (AT) la sottoscritta ha, inoltre, acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio della Sig.ra ***** avvenuto in data **/10/19** in Costigliole d'Asti (AT) con il Sig. *****. Non vi sono annotazioni; pertanto si desume che i coniugi hanno scelto il regime di comunione dei beni.

La Sig.ra ***** è attualmente vedova.

QUESITO 5

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

RISPOSTA AL QUESITO 5)

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione acquisita, la scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- L'indirizzo riportato sull'atto di pignoramento e sulle visure catastali non corrisponde a quello reale. L'indirizzo attuale è infatti Via ***** n. ** anziché Via ***** n. *.

Per quanto riguarda l'identificazione catastale dei beni pignorati si segnala che i dati riportati nel pignoramento, pur consentendo l'identificazione dell'immobile, risultano completi solo parzialmente.

Nel pignoramento vengono infatti indicate le seguenti coordinate catastali:



Catasto Fabbricati, Fg. **, Part. ***, Sub. *

Catasto Fabbricati, Fg. **, Part. ***, Sub. *

e non viene fatto alcun riferimento al cortile comune identificato catastalmente al Subalterno 3, classificato come Bene Comune Non Censibile ovvero come cortile comune ai Sub. 4,5,7.

Il Sub.3 risulta, infatti, una pertinenza dell'immobile pignorato e non risulta separabile dai subalterni citati nel pignoramento. (Si veda Elaborato Planimetrico)

QUESITO 6

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

RISPOSTA AL QUESITO 6)

Dal punto di vista catastale non si riscontrano difformità tra la situazione in atti e la situazione esistente; l'Estratto di Mappa, l'Elaborato Planimetrico e le Planimetrie catastali dei Sub. 5 e 7 corrispondono con la situazione rilevata. L'unica difformità riguarda il numero civico.

QUESITO 7

7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

RISPOSTA AL QUESITO 7)

I fabbricati e i terreni ricadono in Area Agricola.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Isola d'Asti il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni n. 30/2018 in data 20/09/2018 il quale attesta che i terreni ricadono in Area Agricola, Classe di Edificabilità II b - Aree di pianura con Fascia di rispetto stradale (ai sensi dell'art. 25 delle NTA).

Sul CDU non è riportato il vincolo di trasferimento di cubatura che ricade sui terreni identificati a NCT al F. ** Particelle ***, ***, costituito con Atto di vincolo del Notaio ***** in data **/**/20**
Num. Repertorio *****.

QUESITO 8

8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva, dettagliatamente la tipologia di abusi*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

RISPOSTA AL QUESITO 8)

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare presso l'Archivio e l'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Isola d'Asti la conformità urbanistica ed edilizia dei beni oggetto di pignoramento e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Si elencano, di seguito, i provvedimenti autorizzativi presi in esame:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. **/20** Prot. n. **** del **/**/20**: "Recupero locali ex fienile a scopo residenziale".
- VARIANTE FINALE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. **/20** Prot. n. **** del **/**/20**: "Recupero locali ex fienile a scopo residenziale".
- COMUNICAZIONE DI AVVENUTA ULTIMAZIONE DEI LAVORI E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELLE OPERE ESEGUITE Prot. n. **** del **/**/20**.

Dall'esame delle pratiche non sono emerse difformità o violazioni alla normativa urbanistico – edilizia.

Essendo il Sig. ***** coltivatore diretto, l'intervento di recupero della porzione rurale del fabbricato a fini abitativi non ha comportato il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione grazie alla stipula di Atto di vincolo ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

La sottoscritta ha provveduto a calcolare l'importo degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione da corrispondere al Comune di Isola d'Asti in caso di alienazione dell'immobile a privato.

Tale importo non è dovuto in caso di assegnazione a soggetto avente titolo (agricoltore) (si veda risposta al quesito 13).

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si è fatto riferimento al calcolo della volumetria allegato alla DIA n. **/20** Prot. n. **** del **/**/20**: "Recupero locali ex fienile a scopo residenziale" in cui veniva approvato da parte del Comune di Isola d'Asti il calcolo della volumetria oggetto di intervento e la volumetria derivante dai terreni vincolati.

Il Contributo di Costruzione è stato determinato con metodo tabellare in base alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale.

I conteggi sono stati validati dal Comune di Isola d'Asti.



- Oneri di Urbanizzazione	€ 15.058,53
- Costo di Costruzione	€ 11.929,42
<u>TOTALE Oneri di Urbanizzazione Costo di Costruzione</u>	<u>€ 26.987,95</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In merito all'esistenza di Dichiarazione di Agibilità occorre fare alcune precisazioni.

Per quanto riguarda i locali a piano terra destinati a cucina, bagno e disimpegno, essendo stati realizzati, come dichiarato dalla proprietà sull'Atto di Divisione del Notaio ***** in data ** luglio 20** Rep. *****, prima del 1 settembre 1967 non è prevista dichiarazione di agibilità.

In merito ai locali interessati dai lavori di recupero della porzione rurale (anni 2003-2004) si è verificato che al termine dei lavori non è stata presentata richiesta di Agibilità.

E' possibile richiederla ad oggi tramite presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). La pratica richiede la presentazione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti (impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e rete di adduzione gas) alle normative vigenti e la dichiarazione di conformità dell'impianto di scarico delle acque reflue, ad oggi non presenti.

La documentazione catastale e il certificato di collaudo statico delle strutture risultano già agli atti.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato, si precisa che l'APE redatto nell'ambito della presente perizia avrà scadenza 31/12/2019 per i motivi descritti al quesito 18 e pertanto, in caso di vendita oltre questa data, occorrerà provvedere a redigerlo nuovamente.

Per la richiesta tardiva di Agibilità si stimano i seguenti costi:

- Diritti di segreteria Comune di Isola d'Asti	€ 33,00
- 1 Marca da bollo	€ 16,00
- Sanzione amministrativa per tardiva presentazione	€ 464,00
- Oneri di un professionista per presentazione pratica compresa eventuale redazione di nuovo APE	€ 1.000,00
- Costi per redazione di dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti (esclusi eventuali costi derivanti dall'adeguamento degli impianti alle normative vigenti, qualora necessario)	€ 1.200,00
<u>TOTALE costi per Redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	<u>€ 2.713,00</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si stimano, di seguito, i costi necessari per rendere indipendente il piano terra dall'unità abitativa adiacente (Sub. 4) di altra proprietà, sia dal punto di vista distributivo che impiantistico (per la descrizione dei locali e degli impianti si rimanda al quesito 3).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



- Tamponamento porta (opere murarie, intonaci e tinteggiatura)	€ 300,00
- Modifiche all'impianto di riscaldamento, elettrico e idrico	€ 3.000,00
- Modifiche all'impianto di scarico reflui	€ 700,00
- Costi professionista per presentazione pratica urbanistica	€ 1.000,00
TOTALE opere edili e impiantistiche	€ 5.000,00

QUESITO 9

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

RISPOSTA AL QUESITO 9)

In considerazione della tipologia e delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta ritiene di formare due lotti di vendita al fine di meglio valorizzare il compendio immobiliare e favorire la vendita degli immobili.

La formazione di due lotti potrebbe, a parere della scrivente, rendere più appetibili a livello commerciale gli immobili pignorati in quanto il fabbricato potrebbe attrarre sia soggetti privati che imprenditori agricoli, mentre i terreni, per estensione, coltura e posizione, si ritiene che possano suscitare maggiore interesse da parte di agricoltori.

Il primo lotto sarà costituito dal fabbricato composto sia dal subalterno adibito ad abitazione che dal subalterno adibito a magazzini e locali di sgombero, così individuato catastalmente:

Comune di Isola d'Asti, NCEU

F	Part.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
**	***	*	Via ***** , **	T-1	A/2	2	9 vani	367,2

F	Part.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
**	***	*	Via ***** , **	T	C/2	U	203 mq	335,49



Il secondo lotto sarà costituito dai terreni, così individuati:

Comune di Isola d'Asti, NCT

F	Part.	Qualità Classe		Superficie (mq)			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
**	***	ORTO IRRIG	U		42	60	€ 143,01	€ 68,20
**	***	ORTO IRRIG	U		45	30	€ 152,07	€ 72,53
**	***	ORTO IRRIG	U	1	15	10	€ 386,39	€ 184,28
**	***	ORTO IRRIG	U		69	10	€ 231,97	€ 110,63

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

QUESITO 10

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

RISPOSTA AL QUESITO 10)

Gli immobili in oggetto sono stati pignorati nelle seguenti quote:

in Comune di Isola d'Asti (AT)

Proprietà per l'intero del Sig. *****

NCEU Foglio ** Part. *** Sub * Cat. C/2

NCEU Foglio ** Part. *** Sub * Cat. A/2

in Comune di Isola d'Asti (AT)

Proprietà per l'intera nuda proprietà del Sig. ***** ,

per il diritto di usufrutto della Sig.ra ***** ,

NCT Foglio ** Part. ***

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



Si ribadisce che con Atto di Donazione eseguito dal Notaio *** , in data **/**/20** Rep. n. ****/**** la Sig.ra ***** , donava al Sig. ***** , la quota di Usufrutto relativamente agli immobili siti in Comune di Isola d'Asti (AT) censiti al NCT al Foglio ** Mappali ** , ** , ** , ** ; il Sig. ***** , acquisiva così l'intera proprietà degli immobili. La Sig.ra ***** , non possiede, ad oggi, alcun diritto di proprietà sui terreni sopra elencati.**

Il compendio immobiliare è, a parere della scrivente, divisibile in due lotti di vendita per i motivi descritti nella risposta al quesito precedente.

QUESITO 11

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

RISPOSTA AL QUESITO 11)

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Registro di Asti e presso le locali Autorità di Pubblica Sicurezza, la sottoscritta ha potuto constatare che gli immobili risultano essere occupati dal proprietario Sig. ***** , e dalla Sig.ra ***** . Gli immobili pignorati risultano liberi da formali contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva. Sui terreni non sussistono contratti di tipo agrario.

QUESITO 12

12) **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

RISPOSTA AL QUESITO 12)

Gli immobili pignorati non ricadono in questa condizione.

QUESITO 13

13) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA AL QUESITO 13)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Isola d'Asti non sono emersi, sugli immobili in oggetto vincoli artistici, storici, alberghieri, né diritti demaniali o servitù pubbliche o usi civici. Non sussistono vincoli né oneri di natura condominiale.

In merito alla presenza di vincoli sugli immobili oggetto di pignoramento si precisa, che sul fabbricato oggetto di pignoramento (Fg. **, Part ***, Sub *) ricade un vincolo di destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola stipulato con Anno notarile del Notaio *****, in data **/**/20** Rep. *****.

Con lo stesso Atto il terreno accatastato a NCT Foglio **, Mappale ***, orto irrig. di are 42,60 e il terreno censito a NCT al Foglio 14, Mappale ***, orto irrig. di are 45.30 risultano gravati da vincolo di trasferimento di cubatura.

In caso di assegnazione dell'immobile a privato non avente titolo il vincolo di destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola potrà essere cancellato tramite la corresponsione al Comune di Isola d'Asti degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione stimati al Quesito 8 che ammontano complessivamente ad € 26.987,95. Questo passaggio richiede anche la stipula di un Atto di svincolo che si stima in € 1.500,00.

Tali somme non sono dovute in caso di assegnazione a soggetto avente titolo (agricoltore, coltivatore diretto...); in questo caso il fabbricato rimarrà gravato da vincolo di destinazione a servizio dell'attività agricola e non si renderà necessario stipulare nuovo atto di vincolo.

Il vincolo di trasferimento di cubatura sui terreni Foglio **, Mappali *** e *** non potrà essere cancellato in quanto, ai sensi della L.R. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i. i terreni la cui cubatura è già stata utilizzata ai fini edificatori sono destinati a "*non aedificandi*" e non sono ulteriormente utilizzabili per nuovi interventi edilizi da parte di imprenditori agricoli o soggetti aventi titolo.

QUESITO 14

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



RISPOSTA AL QUESITO 14)

Nel caso esaminato non sussistono spese condominiali né spese straordinarie già deliberate.
Le spese fisse sono relative alle utenze domestiche.



QUESITO 15

*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 provvedimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

RISPOSTA AL QUESITO 15)

Il criterio di stima utilizzato dalla scrivente per la determinazione del valore del fabbricato è quello basato sul procedimento “sintetico parametrico” consistente nella determinazione “del più probabile valore di mercato” del bene attraverso il confronto diretto con beni immobili simili per tipologia costruttiva, ubicazione, distanza dai servizi, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, finiture, dotazioni impiantistiche, con l'apporto di opportuni adeguamenti del valore unitario della superficie commerciale a mezzo di coefficienti di differenziazione in ragione alla vetustà, stato di conservazione e tipologia dell'edificio, etc.

Per la determinazione della superficie commerciale del fabbricato si è tenuto in considerazione, oltre alla superficie utile netta, del 100% dei muri divisorii e dei muri perimetrali su spazi aperti, 50% dei muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari, 35% della porzione di terrazzo coperto a piano primo, 25% dei balconi e della porzione di terrazzo scoperto a piano primo, 25% dei porticati a piano terra (eccetto tettoia sul retro a cui è stato applicato coefficiente del 10%), 25% dei magazzini e locali di sgombero. Per la determinazione del valore al mq la scrivente ha effettuato sia indagini presso operatori del settore sia la verifica delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre 2017.

Si è considerato il valore presente nella “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari” dell'Agenzia



Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it



delle Entrate della Provincia di Asti che valuta, relativamente al Comune di Isola d'Asti, i beni con caratteristiche simili (ovvero abitazioni civili con stato conservativo normale) con quotazioni tra 530-770 €/mq. Tuttavia, valutato lo stato di manutenzione dell'edificio e degli impianti, la zona, la distanza dal centro del paese e dai servizi, l'assenza in zona di sottoservizi (rete fognaria comunale e rete gas matano) si ritiene congrua una stima del valore unitario di 530,00 €/mq.

Ai locali abitativi a piano terra è stato applicato un coefficiente di riduzione di 0,70 che tiene in considerazione la vetustà dei locali e degli impianti e dell'attuale accesso da locale di sgombero adiacente; ai locali abitativi a piano primo è stato applicato un coefficiente di riduzione di 0,90 che tiene conto della mancanza di un accesso indipendente da Via Valle Tanaro e di pertinenze esclusive; questi fattori sono a parere della scrivente fortemente penalizzanti in quanto non consentono di rendere indipendente la porzione di fabbricato in oggetto dai fabbricati adiacenti.

Tali quotazioni tengono anche in considerazione il delicato momento che sta attraversando il mercato immobiliare, caratterizzato da una marcata stagnazione delle compravendite, quindi caratterizzato anche dalla scarsità di valori cui riferirsi per stimare gli immobili; pertanto la sottoscritta ha deciso di adottare valori prudenziali, mediati dall'esperienza personale in materia.

In ultima analisi, in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene di poter presumere che la cerchia dei possibili acquirenti sia limitata ai confinanti.

Per la determinazione del valore al mq dei terreni la sottoscritta ha fatto riferimento ai valori agricoli medi dei terreni pubblicati dalla Provincia di Asti riferiti all'anno 2018 anziché ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Asti in quanto aggiornati al 2005 e pertanto poco rappresentativi.

Il valore medio attribuito alla coltura Orto Irriguo nella regione agraria n. 3 Colline del Belbo e del Tiglione è pari a 43.512,00 €/Ha, ovvero 4,3512 €/mq.

In via prudenziale, ai fini della vendita, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 20% con conseguente valore medio di 3,50 €/mq.

Stima dell'immobile: Formazione dei lotti di vendita

LOTTO 1

Comune di Isola d'Asti (AT) – NCEU Foglio ** part. *, subalterno *, Cat. A/2**

Tipologia	Sup. mq	€/mq	coeff.	Stima €
Residenziale piano terra	52,90	530,00	0,70	€ 19.625,90
Residenziale piano primo (compreso ingresso e vano scala a p. terra)	165,10	530,00	0,90	€ 78.752,70



Locali di sgombero p. primo – p.terra (direttamente comunicanti con u.i.)	42,40	530,00	0,50	€ 11.236,00
Terrazzo p. primo (porzione coperta)	34,3	530,00	0,35	€ 6.362,65
Terrazzo p. primo (porzione scoperta)	17,9	530,00	0,25	€ 2.371,75
Balconi p. primo	7,00	530,00	0,25	€ 927,50
Locale di sgombero p. terra	44,10	530,00	0,25	€ 5.843,25
Totale				€ 125.119,75

Nella stima è compresa l'area di pertinenza comune.

Comune di Isola d'Asti (AT) - NCEU Foglio ** part. ***, subalterno *, Cat. C/2

Tipologia	Sup. mq	€/mq	coeff.	Stima €
Porticato su cortile	76,00	530,00	0,25	€ 10.070,00
Porticato su retro (tettoia)	56,10	530,00	0,10	€ 2.973,30
Magazzini p. terra	93,80	530,00	0,25	€ 12.428,50
Totale				€ 25.471,80

TOTALE LOTTO 1 **125.119,75 + 25.471,80 = 150.591,55 arrotondato a 150.000,00**

A dedurre:

a)	Opere murarie e impiantistiche per separare il p.t. dal Sub. 4 (compresi costi professionista per presentazione pratica urbanistica)	€ 5.000,00
b)	Costi pratiche di Agibilità	€ 2.713,00
c)	Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione	€ 26.987,95
d)	Atto di svincolo	€ 1.500,00
	Totale a dedurre	€ 36.200,95
	arrotondato a	€ 36.000,00

150.000,00 – 36.000,00 = € 114.000,00 (diconsi € centoquattordicimila/00)

Si specifica che in caso di assegnazione dell'immobile (LOTTO 1) a soggetto privato non avente titolo, oltre al valore stimato di 114.000,00, dovranno essere corrisposte le somme di cui ai punti a), b), c), d); in caso di assegnazione a soggetto avente titolo (agricoltore, coltivatore diretto....) dovranno essere corrisposte solo le somme di cui ai punti a) e b).



LOTTO 2**TERRENI**

Particella	Qualita' Classe	Superficie mq	Euro/mq	Stima €
F. **, Part. ***	ORTO IRRIG	4.260,00		
F. **, Part. ***	ORTO IRRIG	4.530,00		
F. **, Part. ***	ORTO IRRIG	11.510,00		
F. **, Part. ***	ORTO IRRIG	6.910,00		
Totale		27.210,00	€ 3,50	€ 95.235,00

valore arrotondato a 95.000,00 € (diconsi € novantacinquemila/00)

Bibliografia:

- Stima degli immobili: metodologia e pratica – Carnevali, Curatolo, Palladino, (Ed. Dei), 2007
- Fondamenti di Estimo – Teoria e Pratica delle Stime – D. Franchi (Ed. Bulfarini)
- www.borsinoimmobiliare.it

QUESITO 16

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

RISPOSTA AL QUESITO 16)

Gli immobili pignorati sono pervenuti al Sig. *****, a titolo personale. L'attuale proprietà è costituita da persone fisiche, pertanto la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 17

17) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla

Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it

deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 52:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo 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, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

RISPOSTA AL QUESITO 17)

L'immobile oggetto del pignoramento non appartiene alle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n.192/2005 e quindi non appartiene ad alcuna delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/5/07.

Pertanto l'immobile rientra nella casistica per cui è prevista la certificazione o attestato energetico.

L'immobile non è attualmente dotato di Attestato di prestazione energetica.

QUESITO 18

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



RISPOSTA AL QUESITO 18)

La sottoscritta ha provveduto personalmente a redigere Attestato di prestazione energetica dell'immobile da cui è emerso che esso ricade, secondo la normativa nazionale e piemontese, in classe E.

Si segnala che poiché non sono stati consegnati al certificatore i documenti che attestano il rispetto della normativa vigente ovvero il libretto di impianto ed i rapporti di controllo, l'APE redatto nell'ambito della presente perizia non avrà validità di 10 anni bensì fino al 31 dicembre del 2019.

Asti, lì 12 ottobre 2018



Il CTU

Arch. Chiara Borgognone



Arch. Chiara Borgognone
piazza San Martino n. 6, Asti – cell. 347.0364661 – chiara.borgognone@archiworldpec.it

