

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 167/2020 Reg. Gen

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da

Creditore procedente: SPV PROJECT SRL

Creditore iscritto non intervenuto:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI –
Piazza della Libertà, 23 - Asti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

G.E.: Dott. Pasquale PERFETTI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



pag. 4-9

1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 10-11
2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA' pag. 12-15	
3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag. 16-34
4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	pag. 35-36
5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO	pag. 37
6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO	pag. 38-39
7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	pag. 40-47
8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	pag. 48-53
9) VENDITA IN LOTTI	pag. 54-56
10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO	pag. 57-59
11) VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE	pag. 60-61
12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag. 62
13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI	pag. 63-64
14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE	pag. 65



15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI
DI VENDITA pag. 66-72

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE pag. 73

17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA
DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a,b,c
DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006
LETTERE d,e,f. pag. 74

18) CONCLUSIONI pag. 75

ALLEGATI ALLA RELAZIONE pag. 76-78

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSO

- che all'udienza del 29 Giugno 2021 la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; 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 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'articolo 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 sopprimerli 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 caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate;

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

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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 denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n. 1078;



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 superfici o servitù 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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene



venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

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

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.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **08/03/2022** data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, oltre copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08, e una copia cartacea di cortesia

per le G.E.

- f) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



1) **LETTERA DI AVVISO AL DEBITORE**

Premesso che all'udienza del 29 Giugno 2021, la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II – n. 207, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione in epigrafe indicata:

il C.T.U. dopo aver espletato regolare verifica presso gli Uffici Tecnici dei Comuni ove risultano ubicati gli immobili, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/07/2021 ore 9,00 presso l'immobile esecutato, ubicato nel Comune di Montegrosso d'Asti, (At), Via Gallareto n. 10, per svolgere le operazioni peritali nell'arco dell'intera giornata, previo avviso con lettera raccomandata del 13/07/2021. (*allegato 1*)

La lettera raccomandata relativa a questo primo sopralluogo, è stata inviata ai Sig.ri [REDACTED]

Tale comunicazione risultava essere stata ritirata in data 15/07/2021; nessuno dei soggetti esecutati però, contattava il C.T.U. il quale, considerato il periodo estivo, e la distanza tra il Comune di Montegrosso d'Asti (At), ed il Comune di Bra (Cn), ove ha sede lo studio del C.T.U., in data 26/07/2021, lo stesso C.T.U., previo deposito al G.E. Dott. Pasquale PERFETTI, di comunicazione in cui illustrava la suddetta problematica (*allegato 2*), provvedeva ad inviare nuova lettera raccomandata ai Sig.ri [REDACTED], in cui veniva fissata, quale nuova data per il sopralluogo presso gli immobili ubicati nel Comune di Montegrosso d'Asti (At), il giorno 03/09/2021 ore 9,00 per proseguire nell'arco dell'intera giornata (*allegato 3*).

In data 28/07/2021 il Sig. [REDACTED] però contattava il C.T.U. per manifestare la propria disponibilità a svolgere il sopralluogo nella giornata stessa (come comunicato nella prima lettera raccomandata), scusandosi per non aver contattato lo stesso C.T.U. nei giorni precedenti; nell'occasione il C.T.U. comunicava di aver provveduto all'invio della seconda lettera raccomandata, ed il Sig. [REDACTED] manifestava subito la propria disponibilità per il giorno 03/09/2021 alle ore 9,00.

Come si evince dal verbale di sopralluogo (*allegato 4*), il giorno 03/09/2021, il sopralluogo si svolge regolarmente alla presenza di entrambi i soggetti esecutati.

Successivamente il C.T.U. provvedeva a riordinare i documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegrosso d'Asti (At), a redigere parte della presente relazione di perizia tecnica d'ufficio, a contattare i relativi uffici Anagrafe e Stato civile dei diversi Comuni, al fine di reperire i diversi Certificati di Matrimonio, di Residenza e di Stato di Famiglia.

In data 21/09/2021, il C.T.U. trasmetteva all'Ill.mo G.E. Dott. Pasquale PERFETTI, richiesta di proroga (*allegato 5*) per le motivazioni in essa contenute.

In data 25/10/2021 lo scrivente C.T.U. contattava telefonicamente la Sig.ra [REDACTED]

██████████, e congiuntamente stabilivano di effettuare sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), ove risiede la di lei madre, per il giorno 28/10/2021 alle ore 9,00.

In data 27/10/2021 l'esecutata, nella persona della Sig.ra ██████████, contattava il C.T.U. chiedendo di poter rinviare, per motivi di salute, il sopralluogo fissato per il giorno 28/10/2021 alle ore 9,00, al giorno 4/11/2021 ore 9,00 presso l'immobile sito nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), Via Gerardi n. 12.

In data 4/11/2021, come concordato si dava corso al sopralluogo sui fabbricati siti nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), come da verbale di sopralluogo (*allegato 4*).



2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 2° comma c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

Per quanto concerne gli immobili in Montechiaro d'Asti (AT):

alla Signora [REDACTED], per i diritti pari a 1/2 (un mezzo) dei mappali 97 subalterni 1 - 2 - 3 e per i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) del mappale 1048 ad essa pervenuti come segue:

- Successione legittima in morte del padre [REDACTED] nato a Montechiaro il [REDACTED] e deceduto a Torino il [REDACTED], denuncia registrata ad Asti il 14 gennaio 1980 n. 50 volume n. 1076, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 18 luglio 1981, Registro Generale n. 6219, Registro Particolare n. 5042;

- Verbale di Conciliazione del Tribunale di Asti in data 26 Ottobre 1999, repertorio n. 37/99, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26 giugno 2000 ai nn. 5549/3962, inerente al solo mappale 1048 (ex 97/c), in forza del quale venivano trasferiti dalle signore [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzata, alla signora [REDACTED] nata a Frinco (AT) il [REDACTED] i diritti pari alla metà del detto mappale; pertanto, alle predette [REDACTED] rimangono i diritti di comproprietà pari a 1/4 (un quarto) ciascuna dello stesso;

- Alla Signora [REDACTED], per i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) del mappale 93 sub. 3 per atto di vendita a notaio Gian Giacomo Novarese di San Damiano d'Asti in data 15 Giugno 1989, repertorio n. 17585, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 24 giugno 1989 ai nn. 4738/3320;

Per quanto concerne gli immobili in Montegrosso d'Asti (AT):

- Al Signor [REDACTED] per i diritti pari a 6/16 (sei sedicesimi) della nuda proprietà del mappale 808 per atto di donazione a rogito notaio Stefano Bertone di Refrancore in data 7 Dicembre 1995, repertorio n. 77615, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 22 Dicembre 1995 ai nn. 8338/6213;

- Al Signor [REDACTED] per i diritti pari a 2/16 (due sedicesimi) della nuda proprietà e a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà del mappale 808, ad esso così pervenuti:

- Con atto rogito notaio Stefano Bertone di Refrancore in data 7 Dicembre 1995, repertorio n. 77615, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 22 Dicembre 1995 ai nn. 8339/6214 la signora [REDACTED] nata a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] cedeva i suoi diritti pari a 1/8 (un ottavo) della nuda proprietà ai signori [REDACTED], nato ad Asti il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED], come sopra generalizzato, in ragione di 1/16 (un sedicesimo) della nuda proprietà ciascuno;

- In data 24 Aprile 2005 è deceduto il predetto [REDACTED] lasciando a succedergli quale unico erede il fratello [REDACTED]; avendo i genitori, [REDACTED] e [REDACTED], rinunciato alla predetta eredità con verbale del Tribunale di Asti ivi registrato in data 20 giugno 2005 al n. 1001 (denuncia registrata ad Asti al n. 6, volume n. 1938 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 29 aprile 2006 ai nn. 4605/3111) accettazione tacita trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Asti in data 6 Agosto 2010 ai nn. 8196/5409;

- Con atto a rogito notaio Stefano Bertone di Villanova d'Asti in data 12 Settembre 2007, repertorio n. 124543, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26 Settembre 2007 ai nn. 11908/7600 il predetto signor [REDACTED], come sopra generalizzato, acquistava da [REDACTED] nato a Nizza Monferrato il [REDACTED] e [REDACTED], nato a Nizza Monferrato il [REDACTED], i diritti pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà. I suddetti diritti erano loro pervenuti per atto di donazione a rogito notaio Gabriele Garbarino di Ovada del 5 Aprile 1991 repertorio n. 36238/3865, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 2 Maggio 1991 ai nn. 3320/2456 e successiva riunione di usufrutto in morte della donatrice [REDACTED] deceduta il 10 Aprile 2007;

Nel ventennio in esame antecedente il pignoramento succitato le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali (per servitù di passaggio) del Tribunale di Asti in data 26 Ottobre 1999, repertorio n. 37/99, a favore e contro le signore [REDACTED] nata a Frinco (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a Montechiaro d'Asti (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a Montechiaro d'Asti (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26 Giugno 2000 ai nn. 5550/3963, relativo alle porzioni distinte con il mappale 97 subalterno 3 e mappale 1048;

ISCRIZIONI CONTRO:

- Proporzionale quota dell'ipoteca giudiziale iscritta complessivamente per la somma di Euro 500.000,00 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 25 Luglio 2012 ai nn. 6173/801 a favore di Unicredit SPA con sede in Roma (RM), codice fiscale 00348170101 ed a carico di [REDACTED] nata a Montechiaro d'Asti (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] nato ad Asti (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] nato a Montegrosso d'Asti (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e "[REDACTED]" con sede in Asti, codice fiscale [REDACTED], a garanzia della complessiva somma di euro 387.377,23, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna del 20 Luglio 2012, repertorio n. 1124/2012, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente certificazione oltre che su altre porzioni immobiliari;

- Proporzionale quota dell'ipoteca giudiziale iscritta complessivamente per la somma di euro 350.000,00 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 19 Novembre 2012 ai nn. 9160/1178 a favore di Cassa di Risparmio di Asti SPA con sede in Asti (AT), codice fiscale 00060550050 ed a carico di [REDACTED] nata a Montechiaro d'Asti (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] nato Asti (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] nato a Montegrosso d'Asti (AT) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e "[REDACTED]" con sede in Asti, codice fiscale [REDACTED], a garanzia della somma di euro 303.016,54, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti del 14 Novembre 2012, repertorio n. 7141, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente certificazione oltre che su altre porzioni immobiliari;

- proporzionale quota dell'ipoteca giudiziale iscritta complessivamente per la somma di Euro 111.000,00 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 6 Dicembre 2012 ai nn. 9739/1257 a favore di Cassa di Risparmio di Asti SPA con sede in Asti (AT), codice fiscale 00060550050 ed a carico di [REDACTED] nata a Montechiaro d'Asti (AT) il [REDACTED]

██████ (C.F. ██████████), e ██████████, nato a Montegrosso d'Asti (AT) il ██████████ (C.F. ██████████), a garanzia della somma di euro 76.000,00, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti del 23 Novembre 2012, repertorio n. 7371, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente certificazione oltre che su altre porzioni immobiliari;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONI CONTRO:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 25 Gennaio 2021 ai n.ri 647/520 in favore della società "SPV PROJECT 155 S.R.L.", con sede legale in Milano (MI), codice fiscale e P.IVA 08806390962 e contro i signori ██████████, nata a Montechiaro d'Asti (AT) il ██████████ (C.F. ██████████), ██████████, nato Asti (AT) il ██████████ (C.F. ██████████), ██████████, nato a Montegrosso d'Asti (AT) il ██████████ (C.F. ██████████)

ALTRE FORMALITA':

Nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima redatta a supporto dell'Esecuzione Immobiliare n. 167/2020, come attestato nella visura catastale del 30/06/2021, risultano essere distinti al N.C.E.U. così come di seguito riportato:

- Comune di Montegrosso d'Asti (At)

Foglio 13 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T - 1 – Via Gallareto, 10

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Usufrutto per 8/16 – **Soggetto non eseguito**
- [REDACTED], nato a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Nuda proprietà per 6/16 – **Soggetto eseguito**
- [REDACTED], nato a Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Nuda proprietà per 2/16 e proprietà per 1/2 – **Soggetto eseguito**

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 1 - Categoria C/2 – Consistenza: 25 Mq. – Rendita €. 30,99 – Piano T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 2 - Categoria A/2 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita €. 328,98 – Piano T – 1 – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 3 - Categoria Area Urbana - Consistenza: 306 Mq. – Via Gerardi

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €. 161,13 – Piano S. Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/2 – **Soggetto non eseguito**

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 1048 – Categoria: Area Urbana – Consistenza: 13 Mq. – Via Gerardi, 20

Intestata a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 3/12 – **Soggetto non esecutato**

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 3/12 – **Soggetto esecutato**

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] –
Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**

Tutti i sopraelencati immobili sono stati, per facilitarne la narrazione, così raggruppati:

GRUPPO 'A'

- Comune di Montegrosso d'Asti (At)

Foglio 13 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T - 1 – Via Gallareto, 10

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] –
Usufrutto per 8/16 – **Soggetto non esecutato**

- [REDACTED], nato a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Nuda proprietà per 6/16 – **Soggetto esecutato**

- [REDACTED], nato a Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Nuda
proprietà per 2/16 e proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

GRUPPO "B"

• Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 1 - Categoria C/2 – Consistenza: 25 Mq. – Rendita €. 30,99 –
Piano T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 2 - Categoria A/2 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita €. 328,98 –
Piano T – 1 – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 3 - Categoria Area Urbana - Consistenza: 306 Mq. – Via Gerardi

Intestati a:

• [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**

• [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

• Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 1048 – Categoria: Area Urbana – Consistenza 13 Mq. – Via Gerardi, 20

Intestata a:

• [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 3/12 – **Soggetto non esecutato**

• [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 3/12 – **Soggetto esecutato**

• [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] –
Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**

GRUPPO "C"

• Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €. 161,13 – Piano S/Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO 'A'

- **Comune di Montegrosso d'Asti (At)**

Foglio 13 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T - 1- Via Gallareto, 10

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] –
Usufrutto per 8/16 – **Soggetto non esecutato**
- [REDACTED], nato a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Nuda proprietà per 6/16 – **Soggetto esecutato**
- [REDACTED], nato a Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Nuda
proprietà per 2/16 e proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**







Proprietà sita nel Comune di Montegrosso d'Asti (At), in Via Gallareto n. 10 come sopra descritta.

Nello specifico trattasi di fabbricato residenziale – molto probabilmente ex fabbricato rurale, successivamente accatastato, costituito da n. 2 piani fuori terra, piano terreno e primo, e da piano seminterrato.

Piano terreno: adibito ad abitazione e locale di sgombero (ex stalla).

Piano primo: adibito ad abitazione e locale di sgombero (ex fienile); anche il sottotetto risulta adibito a locale di sgombero.

Piano Seminterrato: adibito a cantina.

Completano la proprietà due fabbricati uno ad un solo piano fuori terra – adibito a locale di sgombero, avente lunghezza di circa mt. 5,80 e profondità di manica di circa mt. 3,55; l'altro, a due piani fuori terra, con annesso porticato, ha una dimensione di circa mt. 7,20 per mt. 4,00. I fabbricati presentano accesso e affaccio su area – cortile privato al quale si accede da Via Gallareto n. 10, tramite passo carraio con cancello in ferro.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare versano in stato di abbandono totale, non sono abitati, e risultano colmi di vecchi arredi, macerie, ed elettrodomestici abbandonati.

L'intero complesso risulta costituito da n. 3 corpi di fabbrica.



Il fabbricato principale, con destinazione d'uso principalmente residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra più il piano seminterrato; ha una lunghezza di circa mt. 26,50 ed una profondità di manica di circa mt. 5,10; la facciata risulta essere in mattoni pieni e lasciati a vista (non intonacati) con serramenti in legno e persiane in legno.

Il fabbricato, oltre che essere disabitato, e versare in totale stato di abbandono, è stato dichiarato inagibile dal Comune di Montegrosso d'Asti – Settore tecnico – Servizio Tecnico e Manutentivo, in data 09/06/2016 in seguito a sopralluogo dello stesso responsabile del settore (*allegato 6*): tutto ciò vale per tutti i corpi di fabbrica, come si evince anche dalla documentazione fotografica che costituisce parte integrante della presente relazione.

Il C.T.U., dotato di idonei dispositivi di sicurezza personali, è entrato a piano terreno e a piano primo del fabbricato per rendersi meglio conto della situazione, e può stilare la seguente descrizione:

a piano terreno si accede ad una piccola camera che funge da ingresso, ove risulta collocata la scala che conduce al piano primo. Da tale ingresso, sulla destra si accede ad una prima camera con pareti a mattoni a vista, un camino, soffitto a voltini intonacati e pavimento in piastrelle di cotto; l'altezza interna risulta compresa tra i 242 cm. a centro voltino, ed i 233 cm. misurati sotto putrella.

La camera successiva, risulta priva di camino, ha le pareti intonacate, e comunica direttamente con l'esterno da cui parte la scala che conduce al piano seminterrato destinato a cantina e locale di sgombero.

Allo stato del sopralluogo tale scala risulta parzialmente crollata, e pertanto non è stato possibile accedere al piano seminterrato.

La porzione di fabbricato che si sviluppa sulla parte sinistra rispetto all'ingresso, presenta caratteristiche analoghe agli ambienti precedentemente descritti, mentre per quanto riguarda l'ultimo ambiente – ex stalla, ora locale di sgombero, la pavimentazione risulta inesistente, e quindi il camminamento avviene direttamente su terra battuta.

La scala che conduce a piano primo presenta gradini in pietra e ringhiera in ferro a disegno semplice.

A piano primo risultano collocate quattro camere, due a destra e due a sinistra della scala; presentano tutte pareti intonacate, soffitto con voltini intonacati e altezza variabile tra i cm. 277 misurata a centro volta, e cm. 268 misurata sotto putrella. La pavimentazione risulta in marmette di cemento.

La porzione destinata a locale di sgombero (ex fienile) risulta accessibile solo dall'esterno, poggiando una scala alla facciata del fabbricato, cosa che per questioni di sicurezza, il C.T.U. ha evitato di fare.

Si evidenzia il fatto che a differenza di quanto indicato sulla scheda catastale, (*allegato 7*), la

porzione del fienile risulta tamponata e non totalmente aperta.

Per quanto riguarda gli altri due fabbricati posti nel cortile, segnaliamo che quello più piccolo, ad un solo piano fuori terra, presenta una copertura realizzata con pannelli in fibra di cemento.

L'area su cui insistono gli immobili, risulta individuata sugli elaborati di P.R.G.C. vigente nel Comune di Montegrosso d'Asti (At), come Area di completamento - B - "Zona B 3.2" e regolate dall'Art. 35 - Tab. 3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono aree "costituite prevalentemente da edifici recenti, tali aree non richiedono interventi di ristrutturazione profonda di edifici, così come non sono previsti interventi significativi di riordino viabile".

La costruzione dei fabbricati sopra descritti risulta essere stata autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Relativamente all'anno di costruzione, nessun documento è stato reperito presso l'Archivio Comunale ma, analizzandone le caratteristiche tecnico-costruttive, possiamo ben ritenere che il fabbricato (ex rurale), sia stato edificato agli inizi del '900.

- Autorizzazione Edilizia n. 16 del 04/05/1981, avente ad oggetto: lavori a fabbricato rurale esistente, quali:

- revisione del tetto;
- costruzione cordolo in sommità muri portanti per la posa delle tavole dormienti;
- abbassamento trave di colmo per riduzione pendenza delle falde;
- sostituzione travi e listelli inservibili;
- installazione lucernari per dare luce all'interno del solaio (*allegato 8*);

- Comunicazione del 19/03/2010 - Protocollo n. 2117 - Cat. 6/1 U.T. - intervento volto all'eliminazione delle porzioni di tetto pericolante (*allegato 9*);

- Denuncia di Inizio attività del 24/03/2010 - Protocollo n. 2263 - Cat. 6/3 avente ad oggetto: rifacimento della copertura del fabbricato abitativo e del locale ad uso sgombero posto nel cortile:

- Inizio lavori: non reperito
- Fine lavori: 08/05/2012 (*allegato 10*)

- Certificato di Inagibilità emesso dal Comune di Montegrosso d'Asti - Settore Tecnico - Servizio Tecnico e Manutentivo - Prot. N. 3402 del 09/06/2016. (*allegato 6*)

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale e della relativa pertinenza – cantina, risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 131,44
Cantina e locale di sgombero posto a piano interrato	Mq. 81,90
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 6,40

La superficie commerciale risulta essere circa:

Abitazione	Mq. 199,68
Cantina e locale di sgombero posto a piano interrato	Mq. 81,90 x 1/4 = Mq. 20,47
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 6,40 x 1/2 = Mq. 3,20
Totale	Mq. 223,35

La superficie utile calpestabile dei locali di sgombero risulta essere così quantificata:

Locale di sgombero a un solo piano fuori terra	Mq. 13,92
Locale di sgombero a due piani fuori terra	Mq. 27,20
Locale di sgombero – tettoia	Mq. 22,08
Locale di sgombero piano terreno – ex stalla	Mq. 27,72
Locale di sgombero piano primo – ex fienile	Mq. 27,72
Totale	Mq. 118,64

La superficie commerciale di tutti i locali di sgombero risulta essere circa: Mq. 150,00

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "B":

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 1 - Categoria C/2 – Consistenza: 25 Mq. – Rendita €. 30,99 – Piano T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 2 - Categoria A/2 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita €. 328,98 – Piano T – 1 – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 3 - Categoria Area Urbana - Consistenza: 306 Mq. – Via Gerardi

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 1/2 – **Soggetto non eseguito**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 – **Soggetto eseguito**
- **Comune di Montechiaro d'Asti (At)**

Foglio 8 – Particella 1048 – Categoria: Area Urbana – Consistenza 13 Mq. – Via Gerardi, 20

Intestata a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 3/12 – **Soggetto non eseguito**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 3/12 – **Soggetto eseguito**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] –
Proprietà per 1/2 – **Soggetto non eseguito**





ASTE
GIUDIZIARIE.it





Proprietà sita nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), Via Gerardi, 20

Nello specifico trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare a due piani fuori terra, ubicato nella zona centrale del Comune di Montechiaro d'Asti (At).

Il fabbricato presenta accesso principale, pedonale, da Via Gerardi 22, e accesso carraio da Via Gerardi 20; l'accesso carraio conduce all'area verde interna, ove affaccia l'edificio stesso. L'androne carraio risulta essere di proprietà delle Sig.re [REDACTED] e [REDACTED], e risulta gravato da doppia servitù di passaggio, in quanto dallo stesso si accede sia al fabbricato posto in aderenza (guardando la facciata principale, sulla destra), avente civico 18, distinto a catasto al Foglio 8 – Particella 98, sia al fabbricato posto in aderenza (guardando la facciata principale, sulla sinistra), distinto a catasto al Foglio 8 – Particella 93-94.

L'area verde interna, su cui si affaccia il fabbricato oggetto di esecuzione, si sviluppa in una riva discendente fino alla strada inferiore. Tutta l'area risulta recintata, e l'accesso, superato l'androne carraio, avviene tramite cancello in ferro.

Da tale area si accede, tramite scala in mattoni, alla cantina che pare occupi la stessa superficie del fabbricato; il C.T.U. non ha potuto visionarla, in quanto chiusa da un doppio cancello in ferro con catena e lucchetto, di cui pare sia stata smarrita la chiave; inoltre, la proprietà sostiene di non averla mai utilizzata in quanto particolarmente ammalorata e umida.



A copertura della scala di accesso alla cantina, per motivi di sicurezza, è stata posta una copertura in ferro (una lastra).

Dalla stessa area verde, tramite porta in ferro, si accede al piano seminterrato del fabbricato; tale piano "nasce" dal dislivello che si rileva tra la quota del piano strada – Via Gerardi, e la quota del piano dell'area verde. Tale scantinato, suddiviso in due locali, presenta un'altezza variabile tra i 178 cm. ed i 148 cm. nell'ambiente più grande, ed un'altezza variabile tra i 198 cm. ed i 206 cm., nel locale più piccolo, ove trova collocazione la caldaia.

La pavimentazione della centrale termica risulta essere in battuto di cemento, mentre la pavimentazione del locale scantinato risulta essere in ceramica, piastrelle formato cm. 20x20, di colore bianco.

Entrambi i locali risultano intonacati e tinteggiati.

La scala che pone in collegamento questo piano, con il piano superiore del fabbricato (piano terreno rispetto alla quota strada di Via Gerardi), ove trovano collocazione l'autorimessa, un magazzino, e la scala che conduce al piano primo (ove si trova l'abitazione), presenta gradini in cemento.

Piano terreno: a piano terreno trovano collocazione un'ampia autorimessa, di circa 25 Mq., con altezza cm. 400, pavimentazione in battuto di cemento, saracinesca avvolgibile, automatica, in ferro, ed un serramento in legno, a vetro singolo, con avvolgibile in plastica, che affaccia sull'area verde interna.

Da tale autorimessa, tramite porta in legno rialzata di due gradini, si accede ad un magazzino che presenta una superficie di circa 10 Mq., un'altezza interna di circa 367 cm, pavimentazione in ceramica color nocciola. Tale magazzino si apre, da un lato, sulla scala che da accesso al sottostante locale scantinato, e dall'altra sul pianerottolo della scala principale – scala di ingresso – che conduce ai locali abitati posti a piano primo.

Tale ingresso risulta accessibile dal civico 24 di Via Gerardi, tramite serramento in alluminio e vetro, ed il piano risulta rialzato di due gradini rispetto al marciapiede della strada. I gradini esterni, così come il pianerottolo/ingresso, e l'intera scala, risultano realizzati in marmo chiaro.

Da tale scala si accede tramite porta in legno non blindata, direttamente all'unità residenziale posta a piano primo. Tale unità risulta costituita da un soggiorno, un cucinino, un bagno e due camere da letto; tutti i locali si affacciano sul disimpegno.

L'altezza interna di tutti i locali risulta essere di circa 300 cm, tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno e della cucina, presentano la stessa pavimentazione in marmo chiaro un po' rosato.

Il bagno risulta dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, ed accanto al lavabo trova collocazione la lavatrice. La pavimentazione del bagno è in ceramica formato cm. 20x20, colore marrone, mentre il rivestimento, in colore chiaro, si sviluppa a tutta altezza.

La cucina presenta una pavimentazione in ceramica color verde scuro, ed un rivestimento in ceramica chiaro, con decori floreali, che si sviluppa per un'altezza pari a cm. 280 circa.

Le porte interne sono in legno e vetro, i serramenti esterni in legno e vetro singolo, con avvolgibile in plastica, e risultano essere a due battenti con vasistas superiore per quanto riguarda bagno e cucina (presentano uguale disegno), a quattro battenti, per quanto riguarda il soggiorno ed una camera da letto che affacciano sulla via, mentre i serramenti che affacciano sull'area verde interna, risultano essere a due e a tre battenti.

Il disimpegno si apre su un balcone che affaccia sull'area verde interna, mentre il soggiorno ed una camera da letto si aprono su ampi balconi che affacciano su Via Gerardi.

Tutti e tre i balconi presentano la stessa tipologia di ringhiera in ferro, e la stessa tipologia di pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore scuro, e fascia in marmo chiaro.

Il fabbricato si presenta tanto in interno, quanto in esterno, in buono stato di conservazione, anche se le tipologie delle finiture, denotano tutti i loro anni.

L'area su cui insistono i suddetti immobili risulta individuata sugli elaborati di P.R.G.C. vigente nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), come "Nuclei residenziali consolidati di antica formazione - BNA" ricadente nell'ambito di insediamento commerciale: addensamento storico rilevante di tipo A1, e come tale facente riferimento all'Art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione in particolare al comma 6.2.1 "Nuclei residenziali consolidati di antica formazione BNA" e all'Art. 4.7.1. "Una Tantum per adeguamento igienico- funzionale"

La costruzione dei fabbricati sopra descritti risulta essere stata autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 205 del 16/04/1971 intestata a [REDACTED], avente ad oggetto la ricostruzione di un fabbricato civile da adibirsi ad uso abitazione.

- Inizio lavori: 02/08/1971

- Fine lavori: 05/07/1972

- Dichiarazione di abitabilità del 05/09/1972

(allegato 11)

- Licenza di ampliamento fabbricato esistente, n.406 rilasciata il 06/02/1976, intestata a [REDACTED], avente ad oggetto ampliamento fabbricato di civile abitazione (più precisamente di due camere nel cortile con spostamento della scala nella nuova porzione di manufatto; costruzione terrazzo adiacente alla nuova opera avanti la camera letto esistente, con trasformazione di finestra in porta balcone). – Intervento mai realizzato.

(allegato 12)

- Richiesta di proroga della licenza edilizia per un anno del 03/02/1977.

• Autorizzazione n. 572/1980 del 14/11/1980 intestata a [REDACTED], avente ad oggetto "l'autorizzazione a collocare un box in lamiera di dimensioni (mt. 4,50 x 2,40 x h. 2,50), ad uso magazzino, su terreno di sua proprietà Foglio 8 – Particella 97."

(allegato 13)

• Autorizzazione n. 699/1982 del 19/06/1982, intestata a [REDACTED], avente ad oggetto il "rispristino e allungamento del cornicione a ml. 1,10 dal lato nord del fabbricato di sua proprietà sito in Via Gerardi, 12."

(allegato 14)

• Autorizzazione n. 1/86 del 10/01/1986, intestata a [REDACTED] – Rinnovo Autorizzazione 572/1980 per collocazione box in lamiera.

(allegato 15)

• Autorizzazione n. 28/86 del 23/12/1986, intestata a [REDACTED] – richiesta per "rilascio autorizzazione relativa a collocazione box in lamiera (aut. N. 1/86). Le opere saranno realizzate sulla proprietà distinta a catasto al Foglio 8 – Particella 97."

(allegato 16)

• Autorizzazione n. 37/1987 del 22/12/1987, intestata a [REDACTED] avente ad oggetto: "richiesta rilascio rinnovo autorizzazione a collocazione box in lamiera (aut. N. 1/86). Le opere saranno realizzate sulla proprietà distinta a catasto al Foglio 8 – Particella 97".

(allegato 17)

• Domanda di autorizzazione per opere edilizie n. 2/89 del 03/01/1989, intestata a [REDACTED], avente ad oggetto il "rinnovo di autorizzazione relativa a collocare un box in lamiera sulla proprietà distinta a catasto al [REDACTED]"

(allegato 18)

• Denuncia di Inizio Attività n. 77/2020 del 11/11/2020 intestata a [REDACTED] e [REDACTED], avente ad oggetto "realizzazione di opere di recinzione cortiliva asservita a passaggio, di recinzione parziale cortili mediante muretti e cancellata di recinzione e/o rete metallica, cancelli carrai e pedonali."

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: 03/07/2001

(allegato 19)

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale e della relativa pertinenza – cantina – risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 86,16
Scantinato + Magazzino	Mq. 54,49
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 9,80

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 95,80
Cantina	Mq. 71,46 x 1/4 = Mq. 17,86
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 9,80 x 1/2 = Mq. 4,90
Totale	Mq. 118,56

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere circa Mq. 29,51

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa Mq. 36,08

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "C"

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €. 161,13 – Piano S. Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**





Proprietà sita nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), Via Gerardi. In realtà tale fabbricato



non risulta accessibile dalla pubblica via, ma gode di un diritto di passaggio che grava sull'androne del fabbricato ubicato in Via Gerardi, 20, distinto a catasto al Foglio 80-particella 97 - e poi attraversando il cortile – area verde – di proprietà dello stesso, si accede al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra per quanto riguarda l'affaccio interno, ed un solo piano fuori terra per quanto riguarda l'affaccio sulla pubblica via.

Tale differenza di quote nasce dal dislivello esistente tra la quota del piano strada e la quota del cortile (infatti il passo carraio risulta fortemente in pendenza).

Il fabbricato di fatto risulta inagibile e buona parte dello stesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di stima, risulta crollata.

A piano seminterrato è collocata la cantina che risulta accessibile tramite scala posizionata nel cortile. Per ragioni di sicurezza, il C.T.U. non ha effettuato l'accesso al piano.

L'accesso al piano terreno avviene tramite una porta in legno che apre su di un piccolo ingresso in cui trova collocazione la scala che conduce al piano primo.

Piano Terreno: vi risultano collocati due ambienti di medie dimensioni, di altezza pari a circa cm. 280, pavimentazione in piastrelle di cotto, serramenti in legno a vetro singolo con scuri in legno.

Il terzo ambiente, decisamente più ampio, individuato sulla cartografia catastale come locale di sgombero, risulta totalmente inaccessibile, in quanto buona parte della soletta risulta crollata all'interno dell'ambiente stesso.

La scala che conduce al piano primo presenta pedate in pietra di Luserna.

Il C.T.U., dotato di dispositivi di sicurezza personali, e con le dovute accortezze, è salito al piano primo, ma solamente per effettuare una ricognizione visiva dei luoghi; per ragioni di sicurezza non ha però potuto effettuare alcuna misurazione.

Piano primo: vi trovano collocazione tre locali. Possiamo affermare che la disposizione dei locali indicata sulla cartografia catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Tutta la parte "esterna" del fabbricato, ovvero la tettoia che troviamo indicata sulla scheda catastale, ed il relativo soppalco, oggi non sono più esistenti.

L'area su cui insistono i suddetti immobili risulta individuata sugli elaborati di P.R.G.C. vigente nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), come "Nuclei residenziali consolidati di antica formazione – BNA" ricadente nell'ambito di insediamento commerciale: addensamento storico rilevante di tipo A1, e come tale facente riferimento all'Art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione in particolare al comma 6.2.1 "Nuclei residenziali consolidati di antica formazione BNA" e all'Art. 4.7.1. "Una Tantum per adeguamento igienico- funzionale"

Non è stato rivenuto alcun provvedimento edilizio che attesti la costruzione del fabbricato sopra descritto, ma analizzandone le caratteristiche tecnico-costruttive, possiamo ben ritenere che lo stesso sia stato edificato agli inizi del '900.

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale e della relativa pertinenza - cantina - risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 61,60
Cantina	Mq. 34,76
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. =====

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 82,50
Cantina	Mq. 34,76 x 1/4 = Mq. 8,69
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. =====
Totale	Mq. 91,19

La superficie utile calpestabile dei locali di sgombero risulta essere così quantificata:

Locale di sgombero piano terreno	Mq. 27,90
Locale di sgombero - sottotetto -	Mq. 30,80
Totale	Mq. 58,78

La superficie commerciale di tutti i locali di sgombero risulta essere circa: Mq. 71,28



4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il C.T.U. ha effettuato le seguenti verifiche:

- previa consultazione presso l'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune Montegrosso d'Asti (At), ove l'esecutato, nella persona del Sig. [REDACTED], risulta essere residente in Via Gallareto 12/A (*allegato 20*)

- presso il Comune di Montegrosso d'Asti (At), ove ha reperito il Certificato di Matrimonio, dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia:

[REDACTED], nato il [REDACTED], a Montegrosso d'Asti (At), coniugato con [REDACTED], nata il [REDACTED] a Montechiaro d'Asti (At), in regime di separazione dei beni.

Il matrimonio è stato contratto il [REDACTED] nel Comune di Montechiaro d'Asti (At) – Anno [REDACTED] (*allegato 21*)

Annotazioni marginali:

Con atto in data 03/08/1977 del Notaio Dott. Corrado Giazzi del Distretto Notarile di Asti, gli sposi [REDACTED], nato a Montegrosso d'Asti (At) il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti (At) il [REDACTED] residenti in Asti, Via [REDACTED] n. 36, hanno stipulato convenzioni di cui all'Art. 228 I° comma della legge 19.05.1975 n. 151. – Annotata il 10/09/1977

Il C.T.U. ha proseguito le sue indagini presso il Comune di Asti, ove l'esecutata, nella persona della Sig.ra [REDACTED], risulta essere residente in Via Nicola Brovardi n. 36 (*allegato 22*)

L'indagine è proseguita:

- presso l'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Asti (At), ove l'esecutato, nella persona del Sig. [REDACTED], risulta essere residente in Via Nicola Brovardi n. 36.

La famiglia del Sig. [REDACTED], risulta essere così composta:

[REDACTED]

Nato il [REDACTED] in Asti (At)

[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

[REDACTED]

Nata il [REDACTED] in Tra Vinh (Vietnam)

[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

[REDACTED]

Nato il [REDACTED] in Asti (At)

[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

[REDACTED]

Nata il [REDACTED] in Asti (At)

[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

(allegato 23)

- presso il Comune di Asti (At) ove è stato reperito il Certificato di Matrimonio, dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia:

[REDACTED], nato il [REDACTED] a Asti (At), coniugato con [REDACTED], nata il [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Il matrimonio è stato contratto il [REDACTED] nel Comune di Asti (At) – [REDACTED]

Serie - n. 2 (allegato 24)

Annotazioni marginali:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio di Asti, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Montegrosso d'Asti), può affermare che le descrizioni di tutti i beni contenuti nel pignoramento, e individuati nel Gruppo "A" sono in tutto conformi allo stato dei luoghi.

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio di Asti, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Montechiaro d'Asti), può affermare che le descrizioni di tutti i beni contenuti nel pignoramento, e individuati nel Gruppo "B" sono in tutto conformi allo stato dei luoghi.

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio di Asti, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Montechiaro d'Asti), può affermare che le descrizioni di tutti i beni contenuti nel pignoramento, e individuati nel Gruppo "C" sono in tutto conformi allo stato dei luoghi.



6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

I certificati catastali risultano correttamente intestati ai soggetti eseguiti, occorre però specificare quanto segue:

IMMOBILI GRUPPO 'A'

da visura catastale, la Sig.ra [REDACTED] – soggetto non eseguito – nata il [REDACTED] nel Comune di Montegrosso d'Asti (At), risulta detenere l'usufrutto per 8/16; la Sig.ra [REDACTED], risulta deceduta il [REDACTED] nel Comune di Montegrosso d'Asti (At) pertanto, si è reso necessario redigere pratica relativa a riunione di usufrutto, e relativa domanda di voltura, presentata all'Agenzia delle Entrate di Asti in data 17/12/2021, (*allegato 25*) onde per cui allo stato attuale, gli immobili risultano essere così intestati:

- [REDACTED], nato a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 3/8 – **Soggetto eseguito**
- [REDACTED], nato a Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 5/8 – **Soggetto eseguito**

inoltre, occorre specificare che la cartografia catastale presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi, e più precisamente:

- omessa rappresentazione del balcone posto a piano primo;
- errato posizionamento di un'apertura – finestra;
- tamponamento del locale di sgombero.

Considerato però l'inagibilità del fabbricato, e l'impossibilità ad effettuare un rilievo dettagliato degli ambienti, lo scrivente C.T.U. verificato che il numero dei vani risulta invariato, e pertanto invariata risulta la rendita del fabbricato stesso, non avendo quindi la possibilità di provvedere a redigere una corretta variazione catastale, ha ritenuto di voler considerare valido, per la redazione della presente relazione di perizia quanto al momento depositato presso l'Agenzia del territorio.

IMMOBILI GRUPPO 'B'

Il certificato catastale risulta correttamente intestato ai soggetti eseguiti, e l'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica redatta a supporto della Procedura Esecutiva 167/2020, è stato aggiornato.

Denuncia di Variazione catastale del 26/01/2022 (allegato n. 26) relativa all'immobile sito nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), e così distinti a catasto:

• Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 4 - Categoria A/2 – Consistenza: 6 vani – Rendita €. 303,68 – Piano S1 - T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 5 - Categoria C/6 – Consistenza: 30 Mq. – Rendita €. 55,78 – Piano T Via Gerardi, 12

L'area urbana – cortile di proprietà è stata soppressa e fusa nelle particelle sopra indicate.

IMMOBILI GRUPPO 'C'

In merito agli immobili precedentemente indicati, occorre precisare che il fabbricato risulta essere pressoché inagibile, per cui lo scrivente C.T.U. non ha potuto effettuare un dettagliato sopralluogo, ed una precisa misurazione dei locali.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di stima, redatta a supporto di esecuzione immobiliare, rileviamo il fatto che la tettoia aperta rappresentata sulla scheda catastale, così come pure il soppalco posto a piano primo, ed il locale di sgombero posto a piano primo, risultano crollati.

Non avendo la possibilità di provvedere a redigere una corretta variazione catastale, il C.T.U., ha ritenuto di voler considerare valido, per la redazione della presente relazione di perizia quanto al momento depositato presso l'Agenzia del Territorio.



IMMOBILI GRUPPO 'A'

- Comune di Montegrosso d'Asti (At)

Foglio 13 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T - 1 – Via Gallareto, 10

L'area su cui insistono gli immobili, risulta individuata sugli elaborati di P.R.G.C. vigente nel Comune di Montegrosso d'Asti (At), come Area di completamento – B – "Zona B 3.2" e regolate dall'Art. 35 – Tab. 3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono aree "costituite prevalentemente da edifici recenti, tali aree non richiedono interventi di ristrutturazione profonda di edifici, così come non sono previsti interventi significativi di riordino viabile".

Interventi ammessi:

- sistemazione del suolo e recinzione dei fondi;
- conservazione allo stato di fatto degli edifici con manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento e ristrutturazione;
- ampliamenti di edifici nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona;
- realizzazione di volumi tecnici per la dotazione di impianti tecnologici;
- trasformazioni di parti rustiche di edifici ad altri usi.

All'interno dei lotti liberi o di pertinenza delle abitazioni esistenti, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati o di edifici di servizio alla residenza. Intendendosi per tali, quelli che raggiungono un'altezza non superiore a mt. 3, misurata ai sensi dell'art. 15 comma 12 delle N.T.A.

La nuova edificazione per usi residenziali è ammessa esclusivamente nei lotti indicati in cartografia con apposita simbologia "di completamento" con il rispetto delle prescrizioni della relazione geologico- tecnica allegata alla terza variante. È ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni in rispetto alla dotazione di servizi igienici e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente, così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme.

Sono comunque ammessi 25 Mq. di superficie utile per abitazione.

E' consentita la demolizione e ricostruzione del manufatto, rispettando gli indici di zona.

Vincoli: Art. 28 Bis – Prescrizioni e vincoli di carattere geologico per l'edificazione sull'intero

territorio comunale - Classe II di Collina.

Classe II: rappresenta le "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (versanti interessati da fenomeni di soliflusso o antichi dissesti bonificati).

La IIa classe comprende tutta l'area collinare del territorio di Montegrosso d'Asti in quanto, non essendo possibile in questa fase effettuare un controllo puntuale delle caratteristiche geomorfologiche e geotecniche di tutto il territorio, si è ritenuto preferibile prevedere studi localizzati in occasione di ogni singolo intervento mediante esami strumentali".

(allegato 27)

IMMOBILI GRUPPO 'B'

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 4 - Categoria A/2 – Consistenza: 6 vani – Rendita €. 303,68 – Piano S1 - T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 5 - Categoria C/6 – Consistenza: 30 Mq. – Rendita €. 55,78 – Piano T Via Gerardi, 12

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 1048 – Categoria: Area Urbana – Consistenza 13 Mq. – Via Gerardi, 20

L'area su cui insistono i suddetti immobili risulta individuata sugli elaborati di P.R.G.C. vigente nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), come "Nuclei residenziali consolidati di antica formazione – BNA" ricadente nell'ambito di insediamento commerciale: addensamento storico rilevante di tipo A1, e come tale facente riferimento all'Art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione in particolare al comma 6.2.1 "Nuclei residenziali consolidati di antica formazione BNA" e all'Art. 4.7.1. "Una Tantum per adeguamento igienico- funzionale"

Art. 6.2.1 Nuclei residenziali consolidati di antica formazione BNA

1. Sono aree costituite da ambiti edilizi che rivestono particolare interesse ambientale per la qualità del sito in cui sono collocate, e per l'originaria conformazione del nucleo rurale.
2. È ammessa la ristrutturazione di tipo B per il recupero di fabbricati ex rurali per l'uso abitativo solo quando tali fabbricati sono compresi nell'edificio contenente l'abitazione o in annesso rustico separato ma facente parte dello stesso complesso edilizio e di volume superiore

a 300 mc.

- Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale o ex rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione all'interno delle corti, anche se già catastalmente determinata, di aree di pertinenza distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualsiasi natura.

- Qualora sussistano le condizioni per la riutilizzazione abitativa dei fabbricati ex rurali, devono essere rispettate le seguenti condizioni di tipo estetico:

- non è consentito tamponare in muratura le aperture ad arco, i loggiati e/o i fienili aperti, sia al piano terra che al piano primo al fine di salvaguardare *l'immagine originaria* dell'edificio.

Tali aperture possono essere chiuse con serramenti vetrati posti sull'intera luce dell'apertura. È vietato l'utilizzo di serramenti con partizioni di tipo *"all'inglese"*;

- è consentita la costruzione di una scala di accesso interna per il primo piano;

- le scale interne dovranno avere sviluppo rettilineo, fatta eccezione per piccole scale a chiocciola interne con diametro max. di 140 cm.;

- in presenza di una scala esterna di particolare pregio, di accesso al primo piano ne è vietata la demolizione e ne è prescritta la riutilizzazione come elemento distributore;

- è prescritta l'utilizzazione abitativa completa dei due piani;

- la suddivisione del piano terra e del piano primo in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi;

- i rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, piccole stalle o pollai in muratura, tettoie, forno, pozzo, ecc..., se di pregio, devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, non possono essere riutilizzati ai fini abitativi se non come locali accessori e di servizio.

3. È ammessa l'applicazione dell'art. 4.7 "Interventi una Tantum".

4. Sono ammessi, dove possibile ed esclusivamente per i pubblici esercizi (bar, ristoranti) esistenti, anche al fine di limitare l'inquinamento acustico, interventi di ampliamento della Superficie utile di calpestio da effettuarsi mediante la copertura di terrazzi già utilizzati dalla suddetta attività di pubblico esercizio. Tali interventi sono soggetti a Piani di recupero di iniziativa privata.

5. Al fine della riqualificazione ambientale delle aree BNA, esclusivamente per gli edifici estranei all'impianto originario del nucleo rurale, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione delle stesse quantità di superficie utile lorda nel rispetto delle norme di distanza, superficie coperta e di altezza, prescritte dalla scheda di area normativa e previa



presentazione di un preciso rilievo del preesistente, redatto e firmato da un professionista abilitato.

6. Al fine del mantenimento delle caratteristiche ambientali delle aree BNA, negli interventi dovranno essere mantenute e valorizzate le tipologie, formali e di materiali, originarie proprie delle borgate agricole (mantenimento di cortine murarie, muri pieni, corti; uso di materiali tipici come coppi, intonaci, mattoni pieni, acciottolati, pietre a lastra intera, ecc...)

È facoltà della CIE e dell'Ufficio Tecnico Comunale il richiedere l'impiego di specifici materiali a tutela e a salvaguarda dei nuclei originari delle borgate e/o di singoli edifici aventi caratteristiche tipologiche di pregio.

Devono essere mantenuti, salvo casi di dimostrata impossibilità, le quote e i dislivelli del terreno esistenti, le opere di sostegno esistenti e tutte le essenze arboree di alto fusto tipiche del paesaggio collinare.

Il nuovo arredo vegetazionale deve essere realizzato ad integrazione di quello esistente, utilizzando essenze arboree autoctone.

Il progetto dovrà prevedere anche il tipo, le dimensioni, il posizionamento delle recinzioni verso gli spazi pubblici e tra spazi privati, con indicazione delle eventuali essenze arbustive che vi saranno accostate.

7. Allo scadere del periodo concesso per l'ultimazione dei lavori questi dovranno essere effettivamente e totalmente compiuti, comprese le sistemazioni esterne e le recinzioni.

I fabbricati, le relative aree di pertinenza e le recinzioni dovranno essere mantenuti in buono stato di conservazione con l'esecuzione dei lavori di manutenzione e di riparazione, nonché di intonacatura e tinteggiatura delle parti deteriorate, salva la facoltà dell'Amministrazione di ingiungere l'esecuzione degli stessi al proprietario (R.D. 639/1910)

Art. 47.1 Una Tantum per adeguamento igienico-funzionale.

Nella misura massima di mq. 25 di superficie utile netta per ogni unità.

L'intervento deve prevedere prioritariamente il recupero di strutture esistenti o la sopraelevazione. Qualora ciò non sia possibile possono essere realizzati ampliamenti con incremento di superficie coperta a condizione che sia mantenuta in piena terra una superficie non inferiore al 20% del lotto di pertinenza dell'edificio.

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) l'edificio interessato all'intervento non deve essere in contrasto con la destinazione di area, fatto salvo quanto enunciato dal successivo art. 9.1 delle presenti norme;
- b) l'ampliamento deve essere finalizzato a migliorare i servizi od a garantire un migliore utilizzo dei locali;

c) l'ampliamento deve essere collegato direttamente con l'abitazione esistente e non costituire unità edilizia a sé stante.

2. Gli interventi indicati al presente articolo 4.7 non sono concessi per le opere di ampliamento e nuova costruzione già oggetto di Condono edilizio e per gli edifici che abbiano usufruito dell'Una Tantum in data successiva all'approvazione della variante generale n. 1 al P.R.G.C.

Art. 9 NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

9.1 Edifici ed attrezzature in contrasto con la destinazione di Area

1. Per gli edifici e le attrezzature in contrasto con le destinazioni ammesse dalle presenti norme, si applicano le seguenti prescrizioni:

- edifici residenziali – Per gli edifici aventi destinazione residenziale sono ammesse la manutenzione straordinaria ed ordinaria, la ristrutturazione edilizia con ampliamenti Una Tantum per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie di cui al precedente Art. 4.7.1 delle presenti norme.

(allegato 28)

IMMOBILI GRUPPO 'C'

• Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €. 161,13 – Piano S. Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14

L'area su cui insistono i suddetti immobili risulta individuata sugli elaborati di P.R.G.C. vigente nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), come "Nuclei residenziali consolidati di antica formazione – BNA" ricadente nell'ambito di insediamento commerciale: addensamento storico rilevante di tipo A1, e come tale facente riferimento all'Art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione in particolare al comma 6.2.1 "Nuclei residenziali consolidati di antica formazione BNA" e all'Art. 4.7.1. "Una Tantum per adeguamento igienico- funzionale"

Art. 6.2.1 Nuclei residenziali consolidati di antica formazione BNA

1. Sono aree costituite da ambiti edilizi che rivestono particolare interesse ambientale per la qualità del sito in cui sono collocate, e per l'originaria conformazione del nucleo rurale.

2. È ammessa la ristrutturazione di tipo B per il recupero di fabbricati ex rurali per l'uso abitativo solo quando tali fabbricati sono compresi nell'edificio contenente l'abitazione o in annesso rustico separato ma facente parte dello stesso complesso edilizio e di volume superiore a 300 mc.

- Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale o ex rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione all'interno delle corti, anche se già catastalmente determinata, di aree di pertinenza distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualsiasi natura.

- Qualora sussistano le condizioni per la riutilizzazione abitativa dei fabbricati ex rurali, devono essere rispettate le seguenti condizioni di tipo estetico:

- non è consentito tamponare in muratura le aperture ad arco, i loggiati e/o i fienili aperti, sia al piano terra che al piano primo al fine di salvaguardare *l'immagine originaria* dell'edificio.

Tali aperture possono essere chiuse con serramenti vetrati posti sull'intera luce dell'apertura. È vietato l'utilizzo di serramenti con partizioni di tipo *"all'inglese"*:

- è consentita la costruzione di una scala di accesso interna per il primo piano;

- le scale interne dovranno avere sviluppo rettilineo, fatta eccezione per piccole scale a chiocciola interne con diametro max. di 140 cm.;

- in presenza di una scala esterna di particolare pregio, di accesso al primo piano ne è vietata la demolizione e ne è prescritta la riutilizzazione come elemento distributore;

- è prescritta l'utilizzazione abitativa completa dei due piani;

- la suddivisione del piano terra e del piano primo in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi;

- i rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, piccole stalle o pollai in muratura, tettoie, forno, pozzo, ecc..., se di pregio, devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, non possono essere riutilizzati ai fini abitativi se non come locali accessori e di servizio.

3. È ammessa l'applicazione dell'art. 4.7 "Interventi una Tantum".

4. Sono ammessi, dove possibile ed esclusivamente per i pubblici esercizi (bar, ristoranti) esistenti, anche al fine di limitare l'inquinamento acustico, interventi di ampliamento della Superficie utile di calpestio da effettuarsi mediante la copertura di terrazzi già utilizzati dalla suddetta attività di pubblico esercizio. Tali interventi sono soggetti a Piani di recupero di iniziativa privata.

5. Al fine della riqualificazione ambientale delle aree BNA, esclusivamente per gli edifici

estranei all'impianto originario del nucleo rurale, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione delle stesse quantità di superficie utile lorda nel rispetto delle norme di distanza, superficie coperta e di altezza, prescritte dalla scheda di area normativa e previa presentazione di un preciso rilievo del preesistente, redatto e firmato da un professionista abilitato.

6. Al fine del mantenimento delle caratteristiche ambientali delle aree BNA, negli interventi dovranno essere mantenute e valorizzate le tipologie, formali e di materiali, originarie proprie delle borgate agricole (mantenimento di cortine murarie, muri pieni, corti; uso di materiali tipici come coppi, intonaci, mattoni pieni, acciottolati, pietre a lastra intera, ecc...)

È facoltà della CIE e dell'Ufficio Tecnico Comunale il richiedere l'impiego di specifici materiali a tutela e a salvaguarda dei nuclei originari delle borgate e/o di singoli edifici aventi caratteristiche tipologiche di pregio.

Devono essere mantenuti, salvo casi di dimostrata impossibilità, le quote e i dislivelli del terreno esistenti, le opere di sostegno esistenti e tutte le essenze arboree di alto fusto tipiche del paesaggio collinare.

Il nuovo arredo vegetazionale deve essere realizzato ad integrazione di quello esistente, utilizzando essenze arboree autoctone.

Il progetto dovrà prevedere anche il tipo, le dimensioni, il posizionamento delle recinzioni verso gli spazi pubblici e tra spazi privati, con indicazione delle eventuali essenze arbustive che vi saranno accostate.

7. Allo scadere del periodo concesso per l'ultimazione dei lavori questi dovranno essere effettivamente e totalmente compiuti, comprese le sistemazioni esterne e le recinzioni.

I fabbricati, le relative aree di pertinenza e le recinzioni dovranno essere mantenuti in buono stato di conservazione con l'esecuzione dei lavori di manutenzione e di riparazione, nonché di intonacatura e tinteggiatura delle parti deteriorate, salva la facoltà dell'Amministrazione di ingiungere l'esecuzione degli stessi al proprietario (R.D. 639/1910)

Art. 4.7.1 Una Tantum per adeguamento igienico-funzionale.

Nella misura massima di mq. 25 di superficie utile netta per ogni unità.

L'intervento deve prevedere prioritariamente il recupero di strutture esistenti o la sopraelevazione. Qualora ciò non sia possibile possono essere realizzati ampliamenti con incremento di superficie coperta a condizione che sia mantenuta in piena terra una superficie non inferiore al 20% del lotto di pertinenza dell'edificio.

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

a) l'edificio interessato all'intervento non deve essere in contrasto con la destinazione di area,

fatto salvo quanto enunciato dal successivo art. 9.1 delle presenti norme;

b) l'ampliamento deve essere finalizzato a migliorare i servizi od a garantire un migliore utilizzo dei locali;

c) l'ampliamento deve essere collegato direttamente con l'abitazione esistente e non costituire unità edilizia a sé stante.

2. Gli interventi indicati al presente articolo 4.7 non sono concessi per le opere di ampliamento e nuova costruzione già oggetto di Condono edilizio e per gli edifici che abbiano usufruito dell'Una Tantum in data successiva all'approvazione della variante generale n. 1 al P.R.G.C.

Art. 9 NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

9.1 Edifici ed attrezzature in contrasto con la destinazione di Area.

1. Per gli edifici e le attrezzature in contrasto con le destinazioni ammesse dalle presenti norme, si applicano le seguenti prescrizioni:

- edifici residenziali - Per gli edifici aventi destinazione residenziale sono ammesse la manutenzione straordinaria ed ordinaria, la ristrutturazione edilizia con ampliamenti Una Tantum per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie di cui al precedente Art. 4.7.1 delle presenti norme.

(allegato 29)



8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata al Comune di Montegrosso d'Asti (At) in data 12/07/2021, è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dei seguenti manufatti edilizi:

IMMOBILI GRUPPO 'A'

- Comune di Montegrosso d'Asti (At)

Foglio 18 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T - 1 – Via Gallareto, 10

Premesso che relativamente all'anno di costruzione, nessun documento risulta essere stato reperito presso l'archivio comunale, analizzando le caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato, e dialogato con la proprietà, possiamo ritenere che il fabbricato rurale fu edificato agli inizi del '900, e pertanto, possiamo dare per acquisito lo stato di legittimità.

Sono stati invece reperiti, presso gli archivi comunali, i seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 16 del 04/05/1981, avente ad oggetto: lavori a fabbricato rurale esistente, quali:
 - revisione del tetto;
 - costruzione cordolo in sommità muri portanti per la posa delle tavole dormienti;
 - abbassamento trave di colmo per riduzione pendenza delle falde;
 - sostituzione travi e listelli inservibili;
 - installazione lucernari per dare luce all'interno del solaio (*allegato 8*);
- Comunicazione del 19/03/2010 – Protocollo n. 2117 – Cat. 6/1 U.T. – intervento volto all'eliminazione delle porzioni di tetto pericolante (*allegato 9*);
- Denuncia di Inizio attività del 24/03/2010 – Protocollo n. 2263 – Cat. 6/3 avente ad oggetto: rifacimento della copertura del fabbricato abitativo e del locale ad uso sgombero posto nel cortile:
 - Inizio lavori: non reperito
 - Fine lavori: 08/05/2012 (*allegato 10*)

- Certificato di Inagibilità emesso dal Comune di Montegrosso d'Asti – Settore Tecnico – Servizio Tecnico e Manutentivo – Prot. N. 3402 del 09/06/2016. (*allegato 6*)

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sarebbe opportuno effettuare un rilievo completo e dettagliato del fabbricato, da depositare agli atti del Comune di Montegrosso d'Asti (At), in quanto l'unica cartografia di riferimento risulta essere quella catastale, rispetto alla quale si segnalano alcune difformità quali:

- omessa rappresentazione del balcone posto a piano primo;
- errato posizionamento di un'apertura – finestra;
- tamponamento del locale di sgombero.

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata al Comune di Montechiaro d'Asti (At) in data 01/07/2021, è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dei seguenti manufatti edilizi:

IMMOBILI GRUPPO B'

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 4 - Categoria A/2 – Consistenza: 6 vani – Rendita €. 303,68 – Piano S1 - T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 5 - Categoria C/6 – Consistenza: 30 Mq. – Rendita €. 55,78 – Piano T Via Gerardi, 12

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 1048 – Categoria: Area Urbana – Consistenza 13 Mq. – Via Gerardi, 20

La costruzione dei fabbricati sopra descritti risulta essere stata autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 205 del 16/04/1971 intestata a [REDACTED], avente ad oggetto la ricostruzione di un fabbricato civile da adibirsi ad uso abitazione.
- Inizio lavori: 02/08/1971
- Fine lavori: 05/07/1972

- Dichiarazione di abitabilità del 05/09/1972

(allegato 11)

• Licenza di ampliamento fabbricato esistente, n.406 rilasciata il 06/02/1976, intestata a [REDACTED], avente ad oggetto ampliamento fabbricato di civile abitazione (più precisamente di due camere nel cortile con spostamento della scala nella nuova porzione di manufatto; costruzione terrazzo adiacente alla nuova opera avanti la camera letto esistente, con trasformazione di finestra in porta balcone).- Intervento mai realizzato.

(allegato 12)

• Richiesta di proroga della licenza edilizia per un anno del 03/02/1977.

• Autorizzazione n. 572/1980 del 14/11/1980 intestata a [REDACTED], avente ad oggetto "l'autorizzazione a collocare un box in lamiera di dimensioni (mt. 4,50 x 2,40 x h. 2,50), ad uso magazzino, su terreno di sua proprietà Foglio 8 – Particella 97."

(allegato 13)

• Autorizzazione n. 699/1982 del 19/06/1982, intestata a [REDACTED], avente ad oggetto il "rispristino e allungamento del cornicione a ml. 1,10 dal lato nord del fabbricato di sua proprietà sito in Via Gerardi, 12."

(allegato 14)

• Autorizzazione n. 1/86 del 10/01/1986, intestata a [REDACTED] – Rinnovo Autorizzazione 572/1980 per collocazione box in lamiera.

(allegato 15)

• Autorizzazione n. 28/86 del 23/12/1986, intestata a [REDACTED] – richiesta per "rilascio autorizzazione relativa a collocazione box in lamiera (aut. N. 1/86). Le opere saranno realizzate sulla proprietà distinta a catasto al Foglio 8 – Particella 97."

(allegato 16)

• Autorizzazione n. 37/1987 del 22/12/1987, intestata a [REDACTED] avente ad oggetto: "richiesta rilascio rinnovo autorizzazione a collocazione box in lamiera (aut. N. 1/86). Le opere saranno realizzate sulla proprietà distinta a catasto al Foglio 8 – Particella 97".

(allegato 17)

• Domanda di autorizzazione per opere edilizie n. 2/89 del 03/01/1989, intestata a [REDACTED], avente ad oggetto il "rinnovo di autorizzazione relativa a collocare un box in lamiera sulla proprietà distinta a catasto al Foglio 8 – Particella 97, Via Gerardi 12"

(allegato 18)

♦ Denuncia di Inizio Attività n. 77/2020 del 11/11/2020 intestata a [REDACTED], avente ad oggetto "realizzazione di opere di recinzione cortiliva asservita a passaggio, di recinzione parziale cortili mediante muretti e cancellata di recinzione e/o rete metallica, cancelli carrai e pedonali."

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: 03/07/2001

(allegato 19)

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che l'immobile non risulta comunque conforme alle norme urbanistiche vigenti, ed ai provvedimenti edilizi sopra elencati: si rilevano alcune difformità nella dimensione degli ambienti, ma soprattutto è stato realizzato un aumento di volumetria non autorizzato, in quanto parte del balcone posto a piano primo – affaccio interno cortile – risulta essere stato inglobato nel soggiorno. Ciò ha determinato un incremento di volumetria esistente, maggiore rispetto a quanto autorizzato con licenza Edilizia n. 205 del 16/04/1971.

Tale volumetria aggiuntiva, pari a circa Mc.16,00, risulta sanabile presentando al Comune di Montechiaro d'Asti regolare richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria.

I costi della suddetta pratica possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di segreteria – Comune di Montechiaro d'Asti = **€. 150,00**

2- Oneri di urbanizzazione – da versarsi al Comune di Montechiaro d'Asti = €. 5,26/Mc.

Porzione in ampliamento = Mc. 16,00 X €. 5,26/Mc. = **€. 84,16**

3- Costo di costruzione da versarsi al Comune di Montechiaro d'Asti = 1/3 del 5% del costo di tutte le lavorazioni eseguite determinato con computo metrico estimativo su base del prezzario regionale.

Importo lavori stimati = €. 50.000,00 considerando parziale smantellamento e successivo rifacimento della copertura = €. 50.000,00 x 1/3 x 5% = **€. 833,00**

4- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavole comparative, redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 3.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

5- Redazione di perizia statica sulla base del modello 2-DGR65-7656 del 21/04/2014 contenente denuncia strutturale e nomina del collaudatore = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

6- Parcella professionale per redazione di dichiarazione di conformità degli impianti = €.
300,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

7- Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = €. **200,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

8- Acquisto certificato per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) = €. **15,00**

9- Parcella per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) = €. **350,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

10-Diritti catastali – da versarsi all'Agenzia delle Entrate = €. **50,00 per ogni scheda = €.
100,00** (una scheda per l'autorimessa ed una scheda per l'unità residenziale)

11-Parcella professionale per redazione di pratica catastale = €. **800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

- **Totale generale = €. 7.832,16 + IVA (22%) + quota parte 4% Contributo Inarcassa**

- **Diconsi euro settemila-ottocento-trentadue/16 + IVA (22%) + quota parte 4% Contributo Inarcassa**

IMMOBILI GRUPPO "C"

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €.
161,13 – Piano S. Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14

Premesso che relativamente all'anno di costruzione, nessun documento risulta essere stato
reperito presso l'archivio comunale, analizzando le caratteristiche tecnico-costruttive del
fabbricato, e dialogato con la proprietà, possiamo ritenere che il fabbricato fu edificato agli
inizi del '900, e pertanto, possiamo dare per acquisito lo stato di legittimità.

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur
nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel
rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve
costatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul
punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9) VENDITA IN LOTTI

In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti il C.T.U. afferma che i beni esecutati sono vendibili in lotti così distinti e di seguito elencati:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A':

- EX FABBRICATO RURALE - ORA FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA n. 3 PIANI (INTERRATO – TERRENO - PRIMO) COMPRENSIVO DI PERTINENZE (n. 2 FABBRICATI POSTI NEL CORTILE)

Site nel Comune di Montegrosso d'Asti (At), Via Gallareto n. 10, intestati a:

- [REDACTED], nato a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 3/8 – **Soggetto esecutato**
- [REDACTED], nato a Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 5/8 – **Soggetto esecutato**

Foglio 13 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T - 1 – Via Gallareto, 10

VALORE IMMOBILE = €. 41.000,00
(diconsi euro quarantuno-mila/00)

VALORE LOTTO 1 = €. 36.900,00
(diconsi euro trentasei-mila-novecento)

Di cui:

3/8 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – **Soggetto esecutato** = €. 13.837,50
(diconsi euro tredicimila-ottocento-trentasette/50)

5/8 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – **Soggetto esecutato** = €. 23.062,50
(diconsi euro ventitremila-sessantadue/50)

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':

- FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA PIANO TERRENO (ADIBITO AD AUTORIMESSA E MAGAZZINO) – PIANO SEMINTERRATO (ADIBITO A CANTINA E

CENTRALE TERMICA) e PIANO PRIMO (ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE)

Site nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), Via Gerardi n. 12, intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- Proprietà per 1/2 - **Soggetto non esecutato**

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 - **Soggetto esecutato**

Foglio 8 - Particella 97 - Sub. 4 - Categoria A/2 - Consistenza: 6 vani - Rendita €. 303,68 -
Piano S1 - T - Via Gerardi, 12

Foglio 8 - Particella 97 - Sub. 5 - Categoria C/6 - Consistenza: 30 Mq. - Rendita €. 55,78 -
Piano T Via Gerardi, 12

L'area urbana - cortile di proprietà è stata soppressa e fusa nelle particelle sopra indicate.

- AREA URBANA

Site nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), Via Gerardi n. 20 intestati a:

Intestata a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- Proprietà per 3/12 - **Soggetto non esecutato**

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 3/12 - **Soggetto esecutato**

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il 22/09/1942 - C.F. [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 - **Soggetto non esecutato**

Foglio 8 - Particella 1048 - Categoria: Area Urbana - Consistenza 13 Mq. - Via Gerardi, 20

VALORE IMMOBILE: €. 73.660,80 (diconsi euro settanta-tremila-seicento-sessanta/80)

VALORE LOTTO 2 = €. 53.320,00 (diconsi euro cinquanta-tre mila-trecento-venti/00)

Di cui:

1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] - **Soggetto non esecutato** = €. 26.660,00
(diconsi euro ventisei-mila-seicento-sessanta), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al
successivo PUNTO 8

1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] - Soggetto esecutato = €. 26.660,00 (diconsi euro ventisei-mila-seicento-sessanta), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 8

All'area urbana (Particella 1048) non è stato attribuito alcun valore: all'atto di passaggio di proprietà dell'immobile, la stessa verrà trasferita secondo le quote di proprietà.

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "C":

- FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE A DUE PIANI FUORI TERRA E PIANO INTERRATO ADIBITO A CANTINA

Site nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), Via Gerardi n. 14, intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
- Proprietà per 1/2 - Soggetto non esecutato
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 - Soggetto esecutato

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €. 161,13 – Piano S. Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14
Intestati a:

VALORE IMMOBILE = €. 32.975,80

(diconsi euro trentaduemila-novecento-settantacinque/80)

VALORE LOTTO 1 = €. 29.650,00

(diconsi euro ventinovemila-seicento-cinquanta/00)

- Pari alla quota di proprietà 1/2 - Sig. [REDACTED] - Soggetto non esecutato =
€. 29.650,00/2 = €. 14.825,00 (diconsi euro quattordicimila-ottocento-venticinque/00)

- Pari alla quota di proprietà 1/2 - Sig. [REDACTED] - Soggetto esecutato =
€. 31.350,00/2 = €. 15.675,00 (diconsi euro quindicimila-seicento-settantacinque/00)

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

A seguito di visura presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti e dalla lettura delle Trascrizioni Contro, il C.T.U. può attestare che gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, tutti siti nel Comune di Montegrosso d'Asti (At), e così classificati:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A':

- Comune di Montegrosso d'Asti (At)

Foglio 13 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T - 1 – Via Gallareto, 10

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 3/8 – Soggetto esecutato
- [REDACTED], nato a Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 5/8 – Soggetto esecutato

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 4 - Categoria A/2 – Consistenza: 6 vani – Rendita €. 303,68 – Piano S1 - T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 5 - Categoria C/6 – Consistenza: 30 Mq. – Rendita €. 55,78 – Piano T Via Gerardi, 12

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/2 – Soggetto non esecutato
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 1048 – Categoria: Area Urbana – Consistenza 13 Mq. – Via Gerardi, 20

Intestata a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il 28/02/1929 - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 3/12 – **Soggetto non esecutato**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 3/12 – **Soggetto esecutato**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "C":

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €. 161,13 – Piano S. Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] 468H - Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

Trattandosi di diverse tipologie di immobili, collocati in due differenti Comuni della Provincia di Asti, e presentando fra loro stati di conservazione differente, i sopra indicati beni, ubicati parte nel Comune di Montegrosso d'Asti (At) e parte nel Comune di Montechiaro d'Asti (At), risultano divisibili in lotti secondo le indicazioni fornite al precedente quesito di stima (quesito n. 9), ovvero:

- **LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "A"**

- LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B'
- LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'C'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11) VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U. dopo essersi recato presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare quanto segue

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A':

- Comune di Montegrosso d'Asti (At)

Foglio 13 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T - 1 – Via Gallareto, 10

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Montegrosso d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 3/8 – Soggetto esecutato
- [REDACTED], nato a Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 5/8 – Soggetto esecutato

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 4 - Categoria A/2 – Consistenza: 6 vani – Rendita €. 303,68 – Piano S1 - T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 5 - Categoria C/6 – Consistenza: 30 Mq. – Rendita €. 55,78 – Piano T Via Gerardi, 12

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
– Proprietà per 1/2 – Soggetto non esecutato
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato
- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Intestata a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 3/12 – **Soggetto non esecutato**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 3/12 – **Soggetto esecutato**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere, ma gli stessi risultano condotti ed occupati dalla Sig.ra [REDACTED], madre dell'esecutata Sig.ra [REDACTED].

Evidenziamo il fatto che la Sig.ra [REDACTED] non solo risulta proprietaria per la quota pari ad 1/2 del fabbricato sopra descritto, ma gode anche del diritto di abitazione, essendo lo stesso fabbricato caduto in successione alla morte del Sig. [REDACTED], marito della Sig.ra [REDACTED], e padre della Sig.ra [REDACTED].

Pertanto, alla data del sopralluogo l'immobile di cui sopra risulta essere occupato.

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'C':

- **Comune di Montechiaro d'Asti (At)**

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €. 161,13 – Piano S. Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14

Intestati a:

- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – **Soggetto non esecutato**
- [REDACTED], nata a Montechiaro d'Asti il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Dagli accertamenti effettuati, non risulta alcun provvedimento al riguardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non sono soggetti a vincoli di natura artistica, storica, turistico – ricettiva di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A'

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo.

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B'

Per quanto riguarda questo gruppo di immobili segnaliamo l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Diritto di abitazione in favore della Sig.ra [REDACTED], soggetto non eseguito, proprietaria della quota pari ad 1/2.

Tale diritto in forza di successione del defunto coniuge [REDACTED], unico proprietario del fabbricato.

- Il fabbricato risulta gravato da una doppia servitù di passaggio concessa a favore del confinante (lato destro guardando la facciata su pubblica Via) distinto a catasto al Foglio 8 – Particella 98; ovvero, il passo carraio risulta di proprietà delle Sig.re [REDACTED], ma da tale passo carraio si accede al cortile della confinante proprietà.

- Il fabbricato risulta gravato da altra servitù di passaggio concessa a favore del confinante (lato sinistro guardando la facciata sulla pubblica Via), distinto a catasto al Foglio 8 – Particella 93

- Occorre tenere presente della tassa annua pari ad €. 60,00 per l'anno 2021, per occupazione suolo pubblico, relativa ai gradini di ingresso al fabbricato.

- Occorre precisare che nel gruppo di immobili che costituiscono il Lotto 2 risulta inserita anche l'area urbana, distinta a catasto al Foglio 8 – Particella 1048, i cui proprietari, risultano essere:

[REDACTED], Proprietà per 3/12 – **Soggetto non eseguito**

[REDACTED], Proprietà per 3/12 – **Soggetto eseguito**

[REDACTED], Proprietà per 1/2 – **Soggetto non eseguito**

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'C'

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, e indicati con la dicitura **LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A'**

Per tali immobili non risulta nessuna spesa di gestione e/o manutenzione in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare, con relative pertinenze, che insiste su area privata di proprietà, non facenti parte di alcun complesso immobiliare condominiale, per cui non si rilevano posizioni debitorie.

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B'.

Per tali immobili non risulta nessuna spesa di gestione e/o manutenzione in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare, che insiste su area privata di proprietà, non facente parte di alcun complesso immobiliare condominiale, per cui non si rilevano posizioni debitorie.

- Occorre tenere presente della tassa annua pari ad €. 60,00 per l'anno 2021, per occupazione suolo pubblico, relativa ai gradini di ingresso al fabbricato. Per l'anno in corso, tale tassa risulta essere stata regolarmente pagata, entro i termini di scadenza.

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'C'.

Per tale immobile non risulta nessuna spesa di gestione e/o manutenzione in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare, che insiste su area privata di proprietà, non facente parte di alcun complesso immobiliare condominiale, per cui non si rilevano posizioni debitorie.

15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (1° Semestre 2021) del Comune di Montegrosso d'Asti (At), pubblicate dall'Agenzia del Territorio, considerata l'ubicazione dell'immobile, e considerate le sue caratteristiche costruttive, preso atto che:

LOTTO 1 - CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A

Gli immobili versano in pessimo stato di conservazione, tant'è vero che è stato emesso dal Comune di Montegrosso d'Asti – Settore Tecnico – Servizio Tecnico e Manutentivo – Prot. N. 3402 del 09/06/2016 - Certificato di Inagibilità, pertanto a fronte di ciò, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: MONTEGROSSO D'ASTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1 - Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. x mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	Normale	455	680	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	420	L	0,9	1,2	L
Ville e villini	Normale	590	870	L	1,3	1,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

- ♦ Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "A"

- ♦ Comune di Montegrosso d'Asti (At)

Foglio 13 – Particella 808 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 11 vani – Rendita €. 380,63 – Piano S1 - T-1 – Via Gallareto, 10

Fabbricato residenziale	€. 150,00/mq.
-------------------------	---------------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	Valore/Mq.	Totale
Civile abitazione	Mq. 223,35	€. 150,00	€. 33.502,50
Locali di sgombero	Mq. 150,00	€. 50,00	€. 7.500,00

TOTALE GENERALE: = €. 41.000,00 (diconsi euro quarantuno mila/00)

TOTALE GENERALE (Unità residenziale + locali di sgombero) €. 41.000,00

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€. 41.000,00 x 10% €. - 4.100,00

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA

€. 36.900,00

(diconsi euro trentaseimila-novecento/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = €. 36.900,00

(diconsi euro trentasei mila-novecento/00)

Di cui:

3/8 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – **Soggetto esecutato** = €. 13.837,50

(diconsi euro tredicimila-ottocento-trentasette/50)

5/8 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – Soggetto esecutato = €. 23.062,50

(diconsi euro ventitremila-sessantadue/50)



• **LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':**

L'immobile che sorge nel centro del Comune di Montechiaro d'Asti si trova in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti esterne, che le parti interne, anche se certamente dimostra nella sua interezza (estetica e tipologia delle finiture, oltre che degli infissi e degli impianti) tutti i suoi anni.

Tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente sulla valutazione degli immobili stessi, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: MONTECHIARO D'ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. x mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	530	790	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	280	410	L	1,2	1,2	L
Box	NORMALE	345	510	L	1,2	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	610	820	L	1,4	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.



- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "B":

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 4 - Categoria A/2 – Consistenza: 6 vani – Rendita €. 303,68 – Piano S1 - T – Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 5 - Categoria C/6 – Consistenza: 30 Mq. – Rendita €. 55,78 – Piano T Via Gerardi, 12

Foglio 8 – Particella 1048 – Categoria Area Urbana – Consistenza: 13 Mq. – Via Gerardi, 20 **(alla quale non è stata attribuita alcun valore commerciale)**

Fabbricato residenziale	€. 530,00/mq.
-------------------------	---------------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	Valore/Mq.	Totale
Civile abitazione	Mq. 118,56	€. 530,00	€. 62.836,80
Autorimessa	Mq. 36,08	€. 300,00	€. 10.824,00

TOTALE GENERALE: = €. 73.660,80

(diconsi euro settanta-tremila-seicento-sessanta/80)

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale con relativa autorimessa occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 7.832,16 (euro settemila-ottocento-trentadue/16) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%)

TOTALE GENERALE (Unità residenziale + autorimessa)

€. 73.660,80

QUOTA IN DEDUZIONE

- € 7.832,16

(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA

€ 65.828,80

-deduzione del 10% per il diritto di abitazione della Sig.ra [REDACTED]

€ 65.828,80 x 10%

- € 6.582,82

€ 59.245,98

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€ 59.245,98 x 10%

- € 5.924,60

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA

€ 53.321,38

€ 53.320,00 Arrotondato (diconsi euro cinquanta-tremila-trecento-venti/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 53.320,00

(diconsi euro cinquanta-tremila-trecento-venti/00)

Di cui:

1/2 quota di proprietà della Sig. ra [REDACTED] - **Soggetto non esecutato** = € 26.660,00

(diconsi euro ventiseimila-seicento-sessanta/00)

1/2 quota di proprietà della Sig. ra [REDACTED] - **Soggetto esecutato** = € 26.660,00

(diconsi euro ventiseimila-seicento-sessanta/00)

• LOTTO 3 - CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "B":

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: MONTECHIARO D'ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. x mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	530	790	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	280	410	L	1,2	1,2	L
Box	NORMALE	345	510	L	1,2	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	610	820	L	1,4	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "C":

- Comune di Montechiaro d'Asti (At)

Foglio 8 – Particella 93 – Sub. 3 - Categoria A/4 – Classe 1 - Consistenza: 6 vani – Rendita €. 161,13 – Piano S. Int – T – 1/2 – Via Gerardi, 14.

Fabbricato residenziale	€. 260,00/mq.
-------------------------	---------------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	Valore/Mq.	Totale
Civile abitazione	Mq. 91,19	€. 260,00	€. 23.709,40
Locali di sgombero	Mq. 71,28	€. 130,00	€. 9.266,40

TOTALE GENERALE: = €. 32.975,80

(diconsi euro trentaduemila-novecento-settantacinque/80)

TOTALE GENERALE (Unità residenziale + locali di sgombero) €. 32.975,80

deduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

(€ 32.975,80 x 10% = - € 3.297,58)

- € 3.297,58

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA

€ 29.678,22

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA

€ 29.678,22

(diconsi euro ventinovemila-seicento-settantotto/22)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA arrotondato a

€ 29.650,00

(diconsi euro ventinovemila-seicento-cinquanta/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 29.650,00

(diconsi euro ventinovemila-seicento-cinquanta/00)

- Pari alla quota di proprietà 1/2 - Sig. [REDACTED] - Soggetto non esecutato =

€ 29.650,00/2 = € 14.825,00 (diconsi euro quattordicimila-ottocento-venticinque/00)

- Pari alla quota di proprietà 1/2 - Sig. [REDACTED] - Soggetto esecutato =

€ 29.650,00/2 = € 14.825,00 (diconsi euro quattordicimila-ottocento-venticinque/00)

Tabella di Sintesi:

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 1	€ 36.900,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 2	€ 53.320,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 3	€ 29.650,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

In considerazione del fatto che l'esecuzione immobiliare in oggetto interessa soggetti privati, il C.T.U. può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da IVA, ma bensì da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come riportato dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1 Gennaio 2014.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a,b,c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d,e,f.

Il C.T.U. può attestare che tutte le sopra indicate unità immobiliari, ad esclusione delle autorimesse, dei magazzini, dei locali di sgombero, e delle porzioni dichiarate inagibili e prive di qualsiasi impianto di riscaldamento, non rientrano in alcuna categoria di cui all'Art. 3 – comma terzo lettere a, b, c del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'Art.1 del D.Lgs 26.11.2006 lettere d,e,f, e pertanto le unità residenziali saranno oggetto di redazione di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. Roberta Comoglio, avente studio in Bra, (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 207, e iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n°104547.

COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI (AT)

• **LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "B":**

Foglio 8 – Particella 97 – Sub. 4 - Categoria A/2 – Consistenza: 6 vani – Rendita €. 303,68 – Piano S1 - T – Via Gerardi, 12

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2022 – 104547 – 0001

Valido fino al 31/12/2023



18) CONCLUSIONI

In merito al mandato affidato, il Tecnico Incaricato ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'Illustrissimo G.E., per il quale rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bra, lì 27 Gennaio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1. Lettera raccomandata per convocazione sopralluogo
2. Comunicazione al G.E. Dott. Pasquale Perfetti, in merito all'inizio delle operazioni peritali
3. Lettera raccomandata per convocazione sopralluogo n. 2
4. Verbali di sopralluogo
5. Richiesta di proroga per il proseguo delle operazioni peritali
6. Dichiarazione di inagibilità
7. Scheda catastale immobile sito nel Comune di Montegrosso d'Asti
8. Autorizzazione Edilizia n. 16 del 04/05/1981
9. Comunicazione del 19/03/2010 – Protocollo n. 2117
10. Denuncia di Inizio Attività del 24/03/2010 – Protocollo n. 2263
11. Licenza di costruzione n. 205 del 16/04/1971
12. Licenza di ampliamento fabbricato esistente, n. 406 rilasciata il 06/02/1976
13. Autorizzazione n. 572/1980 del 14/11/1980
14. Autorizzazione n. 699/1982 del 19/06/1982
15. Autorizzazione n. 1/86 del 10/01/1986
16. Autorizzazione n. 28/86 del 23/12/1986
17. Autorizzazione n. 37/1987 del 22/12/1987
18. Domanda di autorizzazione per opere edilizie n. 2/89 del 03/01/1989
19. Denuncia di Inizio Attività n. 77/2020 del 11/11/2020
20. Certificato di residenza e stato di famiglia Sig. [REDACTED]
21. Estratto del Certificato di Matrimonio [REDACTED]

22. Certificato di residenza e stato di famiglia Sig. [REDACTED]
23. Certificato di residenza e stato di famiglia Sig. [REDACTED]
24. Estratto del Certificato di Matrimonio [REDACTED]
25. Riunione di usufrutto e domanda di voltura catastale
26. Immobili Gruppo B – Lotto 2, Copia della Denuncia di Variazione catastale del 26/01/2022
- 26.1 Pratica Docfa
 - 26.2 Quietanza n. 441183 del 26.01.2022
 - 26.3 Precedente visura catastale
27. Immobile Comune di Montegrosso d'Asti. – Estratto di Mappa catastale
- 27.1-Estratto di Piano Regolatore Generale Comunale Vigente
 - 27.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione
 - 27.3 - Scheda informazioni urbanistiche
 - 27.4 -Scheda catastale
 - 27.5 - Visura catastale
28. Immobile Comune di Montechiaro d'Asti – Lotto 2 – Estratto di Mappa catastale
- 28.1-Estratto di Piano Regolatore Generale Comunale Vigente
 - 28.2- Estratto Norme Tecniche di Attuazione
 - 28.3 - Scheda catastale
 - 28.4 - Visura catastale
29. Immobile Comune di Montechiaro d'Asti – Lotto 3 – Estratto di Mappa catastale
- 29.1 - Estratto di Piano Regolatore Generale Comunale Vigente
 - 29.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione
 - 29.3 - Scheda catastale
 - 29.4 - Visura catastale
- 30-Attestato di Prestazione Energetica comprensivo di relativo verbale di sopralluogo e ricevuta di trasmissione- immobili contenuti nel Gruppo B – Lotto 2
- 30.1 Ricevuta A.P.E.
 - 30.2 Relazione di Sopralluogo
31. Relazione fotografica esterna e interna degli immobili contenuti nel Gruppo A – Lotto 1
32. Relazione fotografica esterna e interna degli immobili contenuti nel Gruppo B – Lotto 2



33. Relazione fotografica esterna e interna degli immobili contenuti nel Gruppo C – Lotto 3
34. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa agli immobili contenuti nel Gruppo A – Lotto 1
35. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa agli immobili contenuti nel Gruppo B – Lotto 2
36. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa agli immobili contenuti nel Gruppo C – Lotto 3
37. Ricevuta di trasmissione bozza di relazione alle parti
38. Copia di relazione di perizia – no dati sensibili

Bra, li 27 Gennaio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

