

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva immobiliare n. 255/2016



Creditore Procedente:

.....

Contro:

.....

.....

.....

Creditore Intervenuto:

.....

.....



Giudice Esecutore

Dr. Marco BOTTALLO

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Gianluca GHISA

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti - Posizione n. 1176

P. i.v.a. 01150880050 - c.f. GHS GLC 69R02 A479Q

Asti, 01/ Luglio/ 2019

Il C.T.U. GHISA Geom.



Allegato 15 – Esecuzione Immobiliare n.255-2016 C.T.U. privacy.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA



Il sottoscritto GHISA Geom. Gianluca, c.f. GHS GLC 69R02 A479Q – P. i.v.a. 01150880050, con studio professionale in Asti – C.so V. Alfieri n.185, tel. 0141.55.62.67 / 335.54.14.713 – Fax 0141.55.62.67 – e-mail: gianlucaghisa@libero.it – Pec: gianluca.ghisa@geopec.it, regolarmente iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n.1176 di posizione, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Marco Bottallo, in data 09/10/17 e successiva udienza di giuramento e accettazione incarico del 30/10/17 innanzi al Cancelliere – Tribunale di Asti, veniva nominato e incaricato, in qualità di esperto perito, della stima del compendio pignorato al debitore:

- 1-
- 2-
- 3-

nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, con l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo 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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

3. identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e

l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art.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 5 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi

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

14. 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).

15. 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.

16. 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.5.2:

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 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.431). Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

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

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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 ad 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. Depositi inoltre il proprio elaborato peritale su apposito cd rom redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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.

f) alleghi 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) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) provveda a redigere, su 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.





Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- o ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati;
- o ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- o ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- o ad assumere informazioni circa i valori che il mercato segnala per immobili simili.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative e fotografie alle quali si farà riferimento.

Quesito 1

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

Risposta al Quesito 1

Il sottoscritto C.T.U. inviava lettera raccomandata con Avviso di Ricevimento in data 14/11/17 n. 153150843812-153150843824-153150843801 15081785773-2 alle parti oggetto di Esecuzione immobiliare, comunicando la data del 28/11/17 ore 15,00 l'inizio delle operazioni peritali.

Le raccomandate, indirizzate alle parti oggetto di Esecuzione immobiliare, venivano regolarmente ritirate entro i termini previsti. In data 28/11/17, alla presenza del Sig., si dava inizio delle operazioni peritali.

Quesito 2

2. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati; 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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Risposta al Quesito 2

Dall'esame del fascicolo delle procedure (Tribunale Asti Esec. N.39/'16) ritirate presso la Cancelleria del Tribunale di Asti, lo scrivente ha la corrispondenza della documentazione ai sensi dell'art. 567 cpc 2°comma; dall'analisi dei documenti in atti si riportano le seguenti elencazioni di iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico crescente:

-:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2004 - Registro Particolare 8830 Registro Generale 15117 Pubblico ufficiale
CANTAMESSA MARILENA Repertorio 21569/2551 del 14/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2004 - Registro Particolare 8831 Registro Generale 15118 Pubblico ufficiale
CANTAMESSA MARILENA Repertorio 21569/2551 del 14/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2004 - Registro Particolare 8832 Registro Generale 15119 Pubblico ufficiale
CANTAMESSA MARILENA Repertorio 21569/2551 del 14/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/07/2006 - Registro Particolare 5645 Registro Generale 8414 Pubblico



ufficiale CANTAMESSA MARILENA Repertorio 26183/3165 del 11/07/2006

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2009 - Registro Particolare 146 Registro Generale 160 Pubblico ufficiale GILISIA

GIORGIO Repertorio 33203/12628 del 30/12/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 550 del 01/06/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2009 - Registro Particolare 8441 Registro Generale 12236 Pubblico ufficiale GILISIA

GIORGIO Repertorio 35250/14160 del 23/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI(AT) SOGGETTO VENDITORE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2010 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 3335 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2609 del 20/03/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI (AT)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2011 - Registro Particolare 880 Registro Generale 4804 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

RAVENNA Repertorio 579 del 16/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2012 - Registro Particolare 158 Registro Generale 1332 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

ASTI Repertorio 5836/2011 del 29/09/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE





10. ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2012 - Registro Particolare 159 Registro Generale 1333 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 5836/2011 del 29/09/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2016 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 10711 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 943/2016 del 02/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2018 - Registro Particolare 175 Registro Generale 1792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 309/2017 del 30/10/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE

13. ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2018 - Registro Particolare 850 Registro Generale 6779 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 438/2018 del 05/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE

-:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/1985 - Registro Particolare 3774 Registro Generale 4612 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

SOGGETTO DONATARIO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/1986 - Registro Particolare 5927 Registro Generale 7875 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/1991 - Registro Particolare 3618 Registro Generale 4809 Pubblico ufficiale PINCA SERGIO Repertorio 93062 del 11/06/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA





COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1994 - Registro Particolare 5122 Registro Generale 7046 Pubblico ufficiale
CANTAMESSA MARILENA Repertorio 1095 del 21/10/1994

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2001 - Registro Particolare 7539 Registro Generale 10442 Pubblico ufficiale
CANTAMESSA MARILENA Repertorio 12491 del 23/11/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/12/2002 - Registro Particolare 11433 Registro Generale 14933 Pubblico ufficiale
CANTAMESSA MARILENA Repertorio 14770 del 11/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2003 - Registro Particolare 8640 Registro Generale 12976 Pubblico ufficiale
CAGNACCI MASSIMO Repertorio 12471 del 14/11/2003

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2004 - Registro Particolare 8830 Registro Generale 15117 Pubblico ufficiale
CANTAMESSA MARILENA Repertorio 21569/2551 del 14/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2008 - Registro Particolare 505 Registro Generale 742 Pubblico ufficiale GILI
GIORGIO Repertorio 31000/10925 del 24/12/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA





Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2011 - Registro Particolare 880 Registro Generale 4804 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 579 del 16/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/2011 - Registro Particolare 3783 Registro Generale 5617 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 202/2011 del 26/05/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2012 - Registro Particolare 158 Registro Generale 1332 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 5836/2011 del 29/09/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016 - Registro Particolare 5863 Registro Generale 7572 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 3494 del 29/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in COSTIGLIOLE D'ASTI(AT)

Quesito 3

3. identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Risposta al Quesito 3

L'immobile, dall'esame del fascicolo delle procedure (Tribunale Asti Esec. N.255/2016) ritirate presso la Cancelleria del Tribunale di Asti, risulta così identificato:



-	NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.3
Proprietà per 1/1	NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.4
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.7
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.8
-	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.1
Proprietà per 1/1	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.2
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.3
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.4
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.1
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.6
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 432
	NCT - Costigliole d' AT Fg.3 - 105
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 831
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 834
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1067
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1068
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1069
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1072
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1073
	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1074
-	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 55
Proprietà per 1/2	
-	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 159
Proprietà per 1/1	NCT - Costigliole d' AT Fg.27 - 167
	NCT - Costigliole d' AT Fg.27 - 272



	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 837
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 838
	NCT - Costigliole d'AT Fg.4 - 194
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1062
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1063
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1064



Dal sopralluogo, la scrivente ha accertato la mancata conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Si e' ritenuto necessario procedere ad eseguire indagini presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, dalla quale è risultata una situazione doverosa di variazioni e aggiornamenti planimetrici tramite le procedure di Tipo Mappale / Tipo Frazionamento / Docfa, redatte e depositate presso i competenti uffici, così riassunti:

-	NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.3
Proprietà per 1/1	NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.4
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.7
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.8
-	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.4
Proprietà per 1/1	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.5
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.6
	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.2
	NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.3
	NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.4
	NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.5
	NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.6
	NCT - Costigliole d'AT Fg.3 - 105
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1067



	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 – 1068
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 – 1069
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1072
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1073
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 – 1074
-	NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.6
Proprietà per 1/1	NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.7
-	NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – 55 – Sub.1
Proprietà per 1/2	
-	NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – 159
Proprietà per 1/1	NCT - Costigliole d'AT Fg.27 – 167
	NCT - Costigliole d'AT Fg.27 - 272
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 837
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 838
	NCT - Costigliole d'AT Fg.4 - 194
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1062
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1063
	NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1064

Il compendio immobiliare, oggetto della presente Consulenza Tecnica d' Ufficio, risulta far parte del Comune di Costigliole d'Asti (AT), comune di 5.841 abitanti della provincia di Asti, nel Sud del Piemonte. Si estende per circa 35 km² in Astesana, tra Monferrato e Langhe in località Motta, frazione e/o località che dista 3,81 chilometri dal medesimo comune di Costigliole d'Asti di cui essa fa parte.

- - **Proprietà per 1/1**

Costigliole d'Asti, Str. Chiabotti Fiori n.5: complesso immobiliare edificato nei primi anni 2000 realizzato in moduli prefabbricati in cemento armato precompresso, edificato con struttura e pannelli di tamponamento in

alluminio, dotato di impianto elettrico / idrico sanitario / di riscaldamento autonomo, distribuzione interna realizzata in tavolato di mattoni forati intonacato in malta di sabbia e cemento, successivamente tinteggiato, pavimentazioni in elementi di ceramica, porte interne in legno tamburato e tettoia chiusa, ad uso ricovero attrezzi e/o macchinari edificato con struttura e pannelli di tamponamento in c.a. prefabbricato, solaio in c.a. prefabbricato, copertura in pannelli fonoassorbenti, serramenti e portoni esterni in ferro, dotato di impianto elettrico., sup. calpestabile mq.140,00 e 150,00 tettoia chiusa ca.

- - Proprietà per 1/1

Costigliole d'Asti, Str. Valle Tanaro n.2: complesso immobiliare edificato nella metà degli anni '80 composto da: un fabbricato principale residenziale (comprensivo di spazi e locali accessori in corpo staccato), un Fabbricato industriale / artigianale (comprensivo di spazi e locali accessori in corpo staccato).

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.4 – Cat. A/2 Cl.2 – Consistenza 7,5 vani, fabbricato ad uso residenziale indipendente sui quattro lati, realizzato con struttura portante in c.a. successivamente tamponata in elementi di cotto e copertura in c.a., in buone condizioni manutentive, dotato di serramenti in legno con vetro camera, protetti esternamente da gelosie in legno, dotato di impianto elettrico / impianto idrico sanitario / di riscaldamento autonomo, distribuzione interna realizzata in tavolato di mattoni forati intonacato in malta di sabbia e cemento, successivamente tinteggiato, pavimentazioni in elementi di ceramica, porte interne in legno tamburato, composto da vani ad uso residenziale, sup. calpestabile mq. 210

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.5 – Cat. C/2 Cl.1 – Consistenza 73 mq., locale di deposito / tecnico, facente parte del fabbricato ad uso residenziale, dotato di serramenti in legno con vetro camera, protetti esternamente da gelosie in legno, dotato di impianto elettrico / idrico sanitario / di riscaldamento autonomo, distribuzione interna realizzata in tavolato di mattoni forati intonacato in malta di sabbia e cemento, successivamente tinteggiato, pavimentazioni in elementi di ceramica, porte interne in legno tamburato, composto da vani, sup. calpestabile mq. 70,00

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.6 – Cat. C/6 Cl.2 – Consistenza 48 mq., locale ad uso autorimessa, in corpo staccato entro stante ad area di manovra e parcheggio, delimitata da recinzione,

edificato con struttura in c.a., successivamente tamponata in elementi di cotto, copertura con struttura lignea e copertura in elementi di cotto, portoni esterni in ferro completi di vetri, dotato di impianto elettrico, sup. calpestabile mq. 55,00

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – 1104 - Sub.2 – Cat. D/7 al piano terra Fabbricato industriale / artigianale indipendente su quattro lati, in discrete condizioni manutentive, entro stante ad area di manovra e parcheggio delimitata da recinzione, edificato parzialmente con struttura in ferro e parzialmente con struttura in c.a. prefabbricato, successivamente tamponata in elementi di cotto, copertura con struttura in ferro e pannelli fonoassorbenti, pavimentazione in battuto di cls, serramenti e portoni esterni in ferro, dotato di impianto elettrico, sup. calpestabile mq. 400,00 ca.

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – 1104 - Sub.3 – Cat. A/2 Cl.1 – Consistenza 4 vani, basso fabbricato, in corpo staccato, ad uso residenziale indipendente sui tre lati, in mediocre stato manutentivo, realizzato con struttura portante in c.a. successivamente tamponata in elementi di cotto, copertura con struttura lignea ed elementi di cotto, serramenti parte in legno e parte in ferro completi di vetri, dotato di impianto elettrico / idrico sanitario / di riscaldamento autonomo, distribuzione interna realizzata in tavolato di mattoni forati intonacato in malta di sabbia e cemento, successivamente tinteggiato, pavimentazioni in elementi di ceramica, porte interne in legno tamburato, sup. calpestabile mq. 75,00 ca.

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – 1104 - Sub.4 – Cat. C/2 Cl.1 – Consistenza 164 mq., locale ad uso magazzino / deposito, entro stante ad area di manovra e parcheggio, edificato con struttura in ferro, successivamente tamponata in elementi di cls, copertura con struttura in ferro e pannelli fonoassorbenti, pavimentazione in battuto di cls, serramenti e portoni esterni in ferro, dotato di impianto elettrico. sup. calpestabile mq. 170,00 ca.

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – 1104 - Sub.5 – Cat. C/2 Cl.1 – Consistenza 46 mq., locale ad uso magazzino / deposito, entro stante ad area di manovra e parcheggio, edificato con struttura in ferro, successivamente tamponata in elementi di cls, copertura con struttura in ferro e pannelli fonoassorbenti, pavimentazione in battuto di cls, serramenti e portoni esterni in ferro, dotato di impianto elettrico. sup.

calpestabile mq. 45,00 ca.

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – 1104 - Sub.6 – Cat. C/7 Cl.1 – Consistenza 49 mq., _locale ad uso magazzino / deposito, entro stante ad area di manovra e parcheggio, edificato con struttura in ferro, successivamente tamponata in elementi di cls, copertura con struttura in ferro e pannelli fonoassorbenti, pavimentazione in battuto di cls, serramenti e portoni esterni in ferro, dotato di impianto elettrico. sup. calpestabile mq. 45,00 ca.

Costigliole D'Asti, trattasi di terreni a vocazione agricola con le caratteristiche prevalente di seminativo, in parte contigui che costituiscono in parte un unico lotto, così identificato:

- NCT - Costigliole d' AT Fg.03 – n.105 – Orto Cl.3 – Consistenza are 01 ca. 86 area materialmente annessa alla proprietà immobiliare di Via Giacomo Scotti n.76 destinata ad area di corte e/o sosta

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1067 – Orto Cl.2 – Consistenza are 06 ca. 50

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1068 – Orto Cl.2 – Consistenza are 04 ca. 94

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1069 – Orto Cl.2 – Consistenza are 11 ca. 56

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1072 – Orto Cl.1 – Consistenza are 10 ca. 73

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1073 – Orto Cl.1 – Consistenza are 04 ca. 52

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1074 – Orto Cl.1 – Consistenza are 07 ca. 05, privo di viabilità propria, con accesso da sedime stradale. Il lotto risulta in parte occupato da autostrada e risulta avere destinazione urbanistica meglio descritta all'interno del CDU allegato alla presente.

- - **Proprietà per 1/1**

Costigliole d'Asti, Via Giacomo Scotti n.76: proprietà immobiliare indipendente su due lati, posta fronte, nel concentrico di Località Motta, realizzata con struttura in muratura portante, solai misti (parte in latero-cemento, parte in voltine in mattoni, parte in legno), tetto composto da grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi, tamponamenti esterni in elementi di cotto successivamente intonacati e tinteggiati, distribuzione interna in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, dotato di allacciamenti idrici / elettrici / impianto di riscaldamento autonomo, composto da un laboratorio per arti e mestieri e da

un'abitazione di tipo civile.

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 – n.637 - Sub.6 – Cat. C/3 Cl.2 – Consistenza 81 mq, laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra, avente accesso indipendente, in ottimo stato manutentivo, serramenti parte in legno e parte in ferro completi di vetri, dotato di impianto elettrico / idrico sanitario / di riscaldamento autonomo, distribuzione interna realizzata in tavolato di mattoni forati intonacato in malta di sabbia e cemento, successivamente tinteggiato, pavimentazioni in elementi di ceramica, sup. calpestabile mq. 85,00 ca.

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 – n.637 - Sub.7 – Cat. A/2 Cl.2 – Consistenza 6,5 vani, al piano primo abitazione di tipo civile, in ottime manutentive, colegata internamente da scala di collegamento al piano sottotetto, dotato di serramenti in legno con vetro camera, protetti esternamente da gelosie in legno, dotato di impianto elettrico / idrico sanitario / di riscaldamento autonomo, distribuzione interna realizzata in tavolato di mattoni forati intonacato in malta di sabbia e cemento, successivamente tinteggiato, pavimentazioni in elementi di ceramica, porte interne in legno tamburato, sup. calpestabile mq. 120,00 ca.

- - **Proprietà per 1/2**

Costigliole d'Asti, Str. Mulino Vecchio n.7: porzione di proprietà immobiliare indipendente su tre lati, edificata su area di pertinenza di proprietà a due piani fuori terra, dal quale si perviene attraverso accesso in comune da pubblica via, in zona prevalentemente residenziale / agricola, costituita da un fabbricato unifamiliare aventi le tipiche caratteristiche costruttive della cascina piemontese con vocazione agricola.

- NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – n.55 - Sub.1 – Cat. A/4 Cl.2 – Consistenza 4,5 vani, realizzato con struttura in muratura portante, solai misti (parte in latero-cemento, parte in voltine in mattoni), tetto composto da grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi, tamponamenti esterni in mattoni in parte intonacati, distribuzione interna in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, dotato di impianto elettrico / idrico sanitario / privo riscaldamento, pavimentazioni in elementi di ceramica, porte interne in legno, sup. calpestabile mq. 95,00 ca.

- **Proprietà per 1/1**

Costigliole D'Asti, trattasi di terreni a vocazione agricola con le caratteristiche prevalente di seminativo, in parte contigui che costituiscono in parte un unico lotto, così identificato:

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.159 – Seminativo Cl.3 – Consistenza are 15 ca. 35

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.837 – Seminativo Cl.3 – Consistenza are 21 ca. 41

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.838 – Seminativo Cl.3 – Consistenza are 02 ca. 60

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1062 – Seminativo Cl.3 – Consistenza are 06 ca. 50

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1063 – Seminativo Cl.3 – Consistenza are 06 ca. 00

- NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1064 – Seminativo Cl.3 – Consistenza are 12 ca. 20, privo di viabilità propria, con accesso da sedime stradale. Il lotto risulta in parte occupato da autostrada e risulta avere destinazione urbanistica meglio descritta all'interno del CDU allegato alla presente.

- NCT - Costigliole d' AT Fg.4 – n.194 – Bosco Ceduo Cl.1 – Consistenza are 23 ca. 31, privo di viabilità propria, con accesso da sedime stradale. Il lotto presenta le caratteristiche di coltura a bosco a processo naturale con sviluppo spontaneo e risulta avere destinazione urbanistica meglio descritta all'interno del CDU allegato alla presente.

- NCT - Costigliole d' AT Fg.27 – n.167 – Seminativo Cl.3 – Consistenza are 04 ca. 40

- NCT - Costigliole d' AT Fg.27 – n.272 – Vigneto Cl.2 – Consistenza are 53 ca. 20, privo di viabilità propria, con accesso da sedime stradale. Il lotto presenta le caratteristiche di seminativo privo di coltura e risulta avere destinazione urbanistica meglio descritta all'interno del CDU allegato alla presente.

Quesito 4

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

Risposta al Quesito 4

- 1): Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo, in quanto trattasi di una Società.
- 2): Unito in matrimonio in data 03/09/78 con in regime di separazione dei beni. Successiva sentenza n.1523/2010 R.G. di separazione giudiziale Tribunale di Asti;



Quesito 7

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al Quesito 7

Si allega alla presente Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Costigliole D'Asti (AT), allegato



Quesito 8

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 art.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Risposta al Quesito 8

Dagli accertamenti effettuati, presso gli uffici del Comune di Costigliole d'Asti (AT) - Settore Urbanistica, sono emersa difformità urbanistica in violazione alla normativa urbanistico-edilizia del compendio immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.

-	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.3: Non sono emerse difformità urbanistiche
Proprietà per 1/1	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.4: Non sono emerse difformità urbanistiche NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.7: Sono emerse difformità urbanistiche NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.8: Sono emerse difformità urbanistica
-	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.4: Sono emerse difformità urbanistica NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.5: Sono emerse difformità urbanistica NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.6: Sono emerse difformità urbanistica NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.2: Sono emerse difformità urbanistica NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.3: Sono emerse difformità urbanistica NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.4: Sono emerse difformità urbanistica NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.5: Sono emerse difformità urbanistica
Proprietà per 1/1	



	<ul style="list-style-type: none">• NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.6: Sono emerse difformità urbanistica
-	<ul style="list-style-type: none">• NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.6: Non sono emerse difformità urbanistiche
Proprietà per 1/1	<ul style="list-style-type: none">• NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.7: Sono emerse difformità urbanistica
-	<ul style="list-style-type: none">• NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – 55 – Sub.1: Non sono emerse difformità urbanistiche
Proprietà per 1/2	

Tali difformità risultano, in parte, sanabili mediante comunicazione onerosa per Opere realizzate in assenza e/o difformità di titolo edilizio abilitativi - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. – T.U. Edilizia) da presentare al Comune di Costigliole D'Asti (AT) e quindi un ulteriore costo rappresentato dall'onorario del tecnico professionista che verrà all'uopo incaricato. Non sono stati rintracciati certificati di abitabilità.

Quesito 9

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

Risposta al Quesito 9

In considerazione, della peculiarità dei beni oggetto del pignoramento, il sottoscritto ritiene possibile la formazione di più lotti per la vendita frazionata.

Quesito 10

10. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e 5 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;

Risposta al Quesito 10

I beni risultano pignorati, in parte, per l'intera quota e in parte per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà. Risulta



possibile la formazione di singoli lotti, come di seguito evidenziato:

- Proprietà per 1/1	
LOTTO 1	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.3
LOTTO 2	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.4
LOTTO 3	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.7
LOTTO 4	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.8
- Proprietà per 1/1	
LOTTO 5	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.4
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.5
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.6
LOTTO 6	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.2
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.3
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.4
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.5
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.6
LOTTO 7	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1067
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1068
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1069
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1072
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1073
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1074
- Proprietà per 1/1	
LOTTO 8	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.6
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.3 - 105
LOTTO 9	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.7





- Propreita' per 1/2	
LOTTO 10	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 – 55 – Sub.1
- Proprietà per 1/1	
LOTTO 11	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – 159
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 837
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 838
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1062
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1063
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1064
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.27 – 167
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.27 - 272
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.4 - 194

Quesito 11

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

Risposta al Quesito 11

All'atto dell'accesso, il compendio oggetto di Esecuzione Immobiliare risultavano:

- Proprietà per 1/1		
LOTTO 1	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.3 	Occupato, privo di contratto di locazione in essere
LOTTO 2	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.4 	Occupato, privo di contratto di locazione in essere



LOTTO 3	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.7 	Occupato con contratto di locazione scadenza al 31/07/23
LOTTO 4	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.8 	Occupato dal debitore
- Proprietà per 1/1		
LOTTO 5	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.4 	Occupato dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.5 	Occupato dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.6 	Occupato dal debitore
LOTTO 6	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.2 	Occupato dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.3 	Occupato dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.4 	Occupato dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.5 	Occupato dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.6 	Occupato dal debitore
LOTTO 7	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1067 	Detenuto dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 1068 	Detenuto dal debitore

	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1069 	Detenuto dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1072 	Detenuto dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1073 	Detenuto dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1074 	Detenuto dal debitore
- Proprietà per 1/1		
LOTTO 8	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.6 	Occupato con contratto di locazione scadenza al 06/04/22
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.3 - 105 	Detenuto dal debitore
LOTTO 9	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.7 	Occupato dal debitore
- Proprietà' per 1/2		
LOTTO 10	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 55 - Sub.1 	Occupato
- Proprietà per 1/1		
LOTTO 11	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 159 	Detenuto dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 837 	Detenuto dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 838 	Detenuto dal debitore
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 	Detenuto dal debitore

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).

Risposta al Quesito 14

La determinazione del valore di un'immobile consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, adeguato alla realtà economica del momento della valutazione mediante un processo logico che, permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore e consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il parametro su cui è locale consuetudine valutare questo tipo di beni è il metro quadrato commerciale, per il calcolo della consistenza, si fa riferimento (norma UNI EN 15733), che prevedono:

- Superficie utile netta calpestabile: 100%;
- Superficie Muri perimetrali: 100% (calcolati fino allo spessore max di 50 cm);
- Superficie Muri perimetrali in comunione: 50% (calcolati fino allo spessore max di 25 cm);
- Superficie Balconi e Lastrici solari: 25% (fino a 25mq, eccedenza calcolata al 10%);
- Superficie Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali): 20% (altezza minima di mt 1,50).

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto con procedimento sintetico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario degli immobili in oggetto determinato per confronto con fabbricati

analoghi. Valido strumento di comparazione è la "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" pubblicata dall'"Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agencia del Territorio raffrontato con specifiche indagini conoscitive ed informative presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona. Il valore ordinario trovato viene eventualmente corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, nel caso in cui il fabbricato da stimare presenti elementi particolari rispetto ai termini di confronto ovvero in funzione di: Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, accessibilità rispetto alle via di comunicazione, area di Piano Regolatore - Caratteristiche intrinseche: orientamento, giacitura, pendenza, coltivazioni in atto, presenza di manufatti o fabbricati accessori - Situazione giuridica: suscettibilità edificatoria, servitù passive od attive, situazione locatizia. Il valore di stima del compendio immobiliare, sotto descritto, risulta infine tenere conto con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti in considerazione della situazione .

1) Proprietà per 1/1		
LOTTO 1	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.3 	€ 550,00 x Mq. 90,00 ca. € 49.500,00
TOTALE		€ 49.500,00
LOTTO 2	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.4 	€ 550,00 x Mq. 90,00 ca. € 49.500,00
TOTALE		€ 49.500,00
LOTTO 3	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.7 	€ 350,00 x Mq.400,00 ca. € 140.000,00
TOTALE		€ 140.000,00
LOTTO 4	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.8 	€ 500 x Mq. 155,00 € 77.500,00 € 150 x Mq. 155,00 € 23.250,00
TOTALE		€ 100.750,00

2) Proprietà per 1/1		
LOTTO 5	• NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.4	€ 800,00 x Mq. 220,00 € 176.000,00
	• NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.5	€ 350,00 x Mq. 85,00 € 29.750,00
	• NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.6	€ 250,00 x Mq 60,00 € 15.000,00
TOTALE		€ 220.750,00
LOTTO 6	• NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.2	€ 300,00 x Mq. 410,00 € 123.000,00
	• NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.3	€ 500,00 x Mq. 80,00 € 40.000,00
	• NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.4	€ 300,00 x Mq. 180,00 € 54.000,00
	• NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.5	€ 300,00 x Mq 50,00 € 15.000,00
	• NCEU - Costigliole d'AT Fg.26 - 1104 - Sub.6	€ 100,00 x Mq. 50,00 € 5.000,00
TOTALE		€ 237.000,00
LOTTO 7	• NCT - Costgliole d'AT Fg.26 - 1067	€ 1,00 x Mq. 650,00 € 650,00
	• NCT - Costgliole d'AT Fg.26 - 1068	€ 1,00 x Mq. 494,00 € 494,00
	• NCT - Costgliole d'AT Fg.26 - 1069	€ 1,00 x Mq. 1.156 € 1.156,00

	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1072 	€ 1,00 x Mq. 1.073,00 € 1.073,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1073 	€ 1,00 x Mq. 452,00 € 452,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 1074 	€ 1,00 x Mq. 705,00 € 705,00
TOTALE		€ 4.530,00
2) Proprietà per 1/1		
LOTTO 8	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.6 	€ 600,00 x Mq.95,00 € 57.000,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.3 - 105 	€ 10,00 x Mq. 186,00 € 1.860,00
TOTALE		€ 58.860,00
LOTTO 9	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - 637 - Sub.7 	€ 650,00 x Mq. 145,00 € 94.250,00
TOTALE		€ 94.250,00
3) Proprietà' per ½		
LOTTO 10	<ul style="list-style-type: none"> NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 55 - Sub.1 	€ 350,00 x Mq. 105,00 € 36.750,00/2= € 18.375,00
TOTALE		€ 18.375,00
4) Proprietà per 1/1		
LOTTO 11	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - 159 	€ 1,00 x Mq. 1.835,00 € 1.835,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costigliole d'AT Fg.26 - 837 	€ 1,00 x Mq. 2.141,00 € 2.141,00

	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costgliole d'AT Fg.26 - 838 	€ 1,00 x Mq. 260,00 € 260,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costgliole d'AT Fg.26 - 1062 	€ 1,00 x Mq. 650,00 € 650,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costgliole d'AT Fg.26 - 1063 	€ 1,00 x Mq. 600,00 € 600,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costgliole d'AT Fg.26 - 1064 	€ 1,00 x Mq. 1.220,00 € 1.220,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costgliole d'AT Fg.27 - 167 	€ 1,00 x Mq. 440,00 € 440,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costgliole d'AT Fg.27 - 272 	€ 1,00 x Mq. 5.320,00 € 5.320,00
	<ul style="list-style-type: none"> NCT - Costgliole d'AT Fg.4 - 194 	€ 1,00 x Mq. 2.331,00 € 2.331,00
TOTALE		€ 14.797,00
TOTALE LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11		€ 988.312,00

Quesito 15

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

Risposta al Quesito 15

L' attuale proprietà è costituita da:

-: persone giuridiche e quindi la vendita sarà soggetta ad IVA;
-: persona fisica e quindi la vendita sarà soggetta ad imposta di registro;
-: fisiche e quindi la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Quesito 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it



16. 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 (ubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31- 07/08/2009) allegato A n.5.2:

- 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 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.431). Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Risposta al Quesito 16

La scrivente ha accertato che il compendio immobiliare, oggetto della presente Consulenza Tecnica d' Ufficio e così composto :

NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.3 - Cat. A/2

NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.4 - Cat. A/2





NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.7 - Cat. D/7

NCEU - Costigliole d' AT Fg.4 - 811 - Sub.8 - Cat. D/7

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.4 - Cat. A/2

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.3 - Cat. A/2

NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - n.637 - Sub.6 - Cat. C/3

NCEU - Costigliole d' AT Fg.3 - n.637 - Sub.7 - Cat. A/2

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - n.55 - Sub.1 - Cat. A/4

non appartiene alle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n.192/2005 e quindi non appartiene ad alcuna delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/5/07, pertanto rientra nella casistica per cui è previsto l'attestato di qualificazione energetica.

La scrivente ha accertato che il compendio immobiliare, oggetto della presente Consulenza Tecnica d' Ufficio e così composto :

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.5 - Cat. C/2

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 156 - Sub.6 - Cat. C/6

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.2 - Cat. D/7

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.4 - Cat. C/2

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.5 - Cat. C/2

NCEU - Costigliole d' AT Fg.26 - 1104 - Sub.6 - Cat. C/7

NCT - Costigliole d' AT Fg.03 - n.105

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - n.1067

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - n.1068

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - n.1069

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - n.1072

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - n.1073

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 - n.1074





NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.159

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.837

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.838

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1062

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1063

NCT - Costigliole d' AT Fg.26 – n.1064

NCT - Costigliole d' AT Fg.4 – n.194

NCT - Costigliole d' AT Fg.27 – n.167

NCT - Costigliole d' AT Fg.27 – n.272

appartiene alle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n.192/2005 e quindi appartiene ad alcuna delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/5/07, pertanto rientra nella casistica per cui non è previsto l'attestato di qualificazione energetica.

In virtù di quanto sopra esposto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le dovute operazioni atte al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, che viene allegato alla presente.

Tanto si esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Il Sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizione contenute nel verbale di udienza, ha inviato copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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.

Bibliografia essenziale.

In merito alla letteratura si precisa che lo Scrivente ha consultato pubblicazioni e siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato.

Classificazione e valori di mercato dati dall'Agenzia del Territorio / Osservatorio mercato immobiliare – O.M.I.





Manuale tecnico del Geometra – Signorelli (MI).

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione dell' Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione.

Asti, 01/ Luglio/ 2019



Il Consulente Tecnico d'Ufficio: GHISA Geom. Gianluca

.....

Allegati:

1. Copia comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e apertura operazioni peritali;
2. Verbale di inizio operazioni peritali;
3. Documentazione fotografica;
4. Descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 3;
5. Documentazione N.C.T. N.C.E.U. ante-aggiornamento;
6. Documentazione denunce di variazione N.C.T. N.C.E.U.;
7. Estratto atto di matrimonio e Sentenza separazione;
8. Documentazione N.C.T. N.C.E.U. post-aggiornamento ;
9. Documentazione N.C.T. N.C.E.U. post-aggiornamento privacy;
10. A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Istanza Tribunale di Asti;
12. Ispezione ipotecaria;
13. Documentazione C.D.U. Comune di Costigliole D'Asti (AT).
14. Elaborati grafici lotti da 01 a 11.
15. Consulenza Tecnica di Ufficio n.255-2016 privacy.

