
TRIBUNALE DI ASTI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barreri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2017 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 23/01/2018, il sottoscritto Geom. Barreri Roberto, con studio in Corso Torino, 228 - 14100 - Asti (AT), email barreri.r@libero.it, PEC roberto.barreri@geopec.it, Tel. 0141 215520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongardino (AT) - PIAZZA IV NOVEMBRE N°7

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte di maggior edificio, a cui si accede dalla Piazza IV Novembre (centrale rispetto al paese di Mongardino) attraverso uno spazio intercorrente tra due fabbricati adibito a viabilità pedonale e veicolare ed una corte comune ad altri immobili (particella 32 del foglio 2 del Catasto Terreni di Mongardino).

Detta porzione di fabbricato, elevata a due piani fuori terra oltre a piano interrato, è composta :

- al piano terreno da soggiorno-ingresso, disimpegno e cucina;
- al piano primo da due camere;
- al piano semi-interrato servizio igienico, cantina, portico.

Con scale di collegamento tra i piani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongardino (AT) - PIAZZA IV NOVEMBRE N°7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dall' estratto dell' atto di matrimonio, emerge che il signor **** Omissis **** ha scelto il regime della separazione dei beni.

In data [REDACTED] con provvedimento del Tribunale di [REDACTED] è stata pronunciata la separazione personale tra i coniugi **** Omissis ****.

Con Sentenza del Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

CONFINI

La porzione di fabbricato confina :

- a sud con corte comune (particella 32 del foglio 2 del Catasto Terreni)
- a est con particella 312 del foglio 2 del Catasto Terreni
- a nord con particella 31 del foglio 2 del Catasto Terreni
- a ovest con particelle 468 e 30 del foglio 2 del Catasto Terreni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	0,00 m	Seminterrato, Terra e Primo
Cantina	16,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	0,00 m	Seminterrato
Locale di sgomero	9,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	Terra e Primo
Area coperta	7,00 mq	7,00 mq	0,18	1,26 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				90,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze dei locali sono indicate sull' allegato elaborato grafico



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1991 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 313 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.00.40
Dal 30/01/1991 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 496 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.00.10 Reddito dominicale 0,04 Reddito agrario € 0,04
Dal 30/01/1991 al 26/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 313 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 153,39
Dal 20/11/2018 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 313 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.00.50
Dal 20/11/2018 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 496 Qualità Soppresso Superficie (ha are ca) 0.00.00
Dal 26/11/2018 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 313, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 187,47 Piano S1-T-1

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	313	1		A4	2	5,5 vani	94 mq	187,47	S1-T-1	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	313				Ente Urbano		0.00.50				



Corrispondenza catastale

Eseguito attentamente il raffronto tra la situazione cartacea e quanto rilevato in loco, si è riscontrata la NON corrispondenza tra mappa, planimetria catastale e stato dei luoghi.

Tramite Tipo Mappale protocollo 2018/53218 del 20/11/2018 e Variazione Catastale DOCFA del 26/11/2018 protocollo AT0054220

si è provveduto ad aggiornare allo stato dei luoghi la situazione catastale.



PRECISAZIONI

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

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile. Infatti :

- le particelle del Catasto Terreni foglio 2 n° 313 di are 0,40 e n° 496 di are 0,10 (come indicate nel pignoramento) sono state unite dallo scrivente in quella che è diventata l' attuale particella n° 313 di are 0,50

- l' unità immobiliare del Catasto Fabbricati foglio 2 n° 313 di vani 4,5 (come indicata nel pignoramento) è stata variata dallo scrivente in quella che è diventata l' attuale unità n° 313 sub.1 di vani 5,5.

Dagli accertamenti svolti presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Mongardino risulta che l' esecutato è residente nel Comune di Mongardino piazza IV Novembre n°7.

Presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Castelnuovo Calcea è stato richiesto l' estratto dell' atto di matrimonio dal quale risulta che l' esecutato risulta essere in regime patrimoniale di separazione dei beni oltreché divorziato.

PATTI

Al momento del sopralluogo (26-04-2018) l' immobile risultava nella disponibilità dell' esecutato (ivi residente) ma non occupato da parecchio tempo.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione generale dell' immobile è mediocre, così come il grado di manutenzione e di finizione



PARTI COMUNI

L'immobile presenta parti comuni con altre proprietà ed in particolare l'area che dalla Piazza IV Novembre consente l'accesso al fabbricato, costituita da uno spazio intercorrente tra due fabbricati adibito a viabilità pedonale e veicolare ed una corte; tale area (particella 32 del foglio 2 del Catasto Terreni di Mongardino) risulta allibrata come corte comune alla particella 311 e ad enti urbani del foglio 2. Dalle ricerche storiche effettuate non è stato possibile accertare se l'area è di proprietà comune anche all'immobile in oggetto o se il medesimo gode di servitù attiva di diritto di passaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Si ribadisce quando specificato al punto precedente "Parti Comuni" in merito all'area che dalla Piazza IV Novembre consente l'accesso al fabbricato, di non è stato possibile accertare se è di proprietà comune anche all'immobile in oggetto o se il medesimo gode di servitù attiva di diritto di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione generale è mediocre, così come il grado di manutenzione e finizione.

Il fabbricato presenta :

- muratura portante in mattoni;
- tetto non coibentato a falde con orditura in legno e coppi in laterizio e solai a voltine di mattoni;
- pareti interne ed esterne intonacate
- pavimenti in gres ceramicato
- serramenti esterni in legno con vetro semplice e dotati di persiane
- serramenti interni in legno.

Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario; il riscaldamento è costituito da ventilconvettori.

L'altezza utile interna varia da locale a locale ed è rilevabile dall'allegato elaborato grafico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 26/04/2018, al fine di prendere visione della consistenza e dello stato, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutato (in possesso delle chiavi) ivi residente, ma non occupato da parecchio tempo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di locazione registrati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1991	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BAGNASCO DOTT. PIERO	30/01/1991	52384	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Asti	06/02/1991	1303	990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Asti il 06/08/2003
Reg. gen. 8883 - Reg. part. 1819
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Balbiano Dott. Giovanni Walter
Data: 22/07/2003
N° repertorio: 28420
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Asti il 30/10/2007
Reg. gen. 13399 - Reg. part. 2812
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Asti il 30/10/2007
Reg. gen. 13398 - Reg. part. 2811
Quota: 1/1
Importo: € 214.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Gangitano dott.ssa Claudia
Data: 29/10/2007
N° repertorio: 59/53



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Asti il 27/02/2017
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile è inserito in zona che il P.R-G.C. del Comune di Mongardino classifica ""Area normativa di intervento di recupero edilizio-urbanistico a prevalente destinazione residenziale" - Lotti edificati di tipo D ed E (zone di recupero ai sensi dell' art.27 della Legge 5/8/78 n°457).

I tipi di intervento consentiti in tale area sono :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ampliamento tramite recupero e riutilizzo di volumi semiaperti quali stalle, fienili, porticati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da indagini svolte presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Mongardino non sono emerse pratiche edilizie depositate né provvedimenti abilitativi di un qualche tipo; lo stato dei luoghi sembrerebbe indicare che nel fabbricato successivamente al 1 settembre 1967 non siano state effettuate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione edilizia o permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o altro provvedimento abilitativo.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

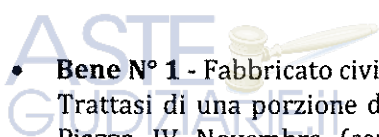
Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L' immobile non rientra in un contesto condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongardino (AT) - PIAZZA IV NOVEMBRE N°7

Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte di maggior edificio, a cui si accede dalla Piazza IV Novembre (centrale rispetto al paese di Mongardino) attraverso uno spazio intercorrente tra due fabbricati adibito a viabilità pedonale e veicolare ed una corte comune ad altri immobili (particella 32 del foglio 2 del Catasto Terreni di Mongardino). Detta porzione di fabbricato, elevata a due piani fuori terra oltre a piano interrato, è composta : - al piano terreno da soggiorno-ingresso, disimpegno e cucina; - al piano primo da due camere; - al piano semi-interrato servizio igienico, cantina, portico. Con scale di collegamento tra i piani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 313, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.000,00

La valutazione tiene conto del momento economico sfavorevole e della scarsa vivacità che attraversa il mercato degli immobili. Considerate tutte le condizioni intrinseche (tipologia edilizia, epoca di costruzione, grandezza, distribuzione interna, stato di manutenzione e conservazione, grado di rifinitura interno ed esterno, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità, ecc.) ed estrinseche (comune di appartenenza, amenità ed accessibilità del luogo, dotazione di strutture, ecc.) dell' immobile, lo scrivente procede quindi alla sua valutazione.

A tale scopo applica il metodo estimativo detto "comparativo", che in funzione degli elementi a disposizione appare il più appropriato. Tale metodo si basa sul raffronto tra il bene da stimare con altri beni aventi caratteristiche simili ed oggetto di compravendite recenti di cui sono noti i valori di mercato. Il sottoscritto ha notizia di contrattazioni recenti riguardanti beni simili a quello in oggetto, compravenduti per un valore unitario di Euro 400,00/mq. Nella determinazione del valore unitario lo scrivente ha utilizzato la propria esperienza professionale e la conoscenza del mercato immobiliare; l'attendibilità del valore così determinato è affiancata dal confronto con un valido strumento di comparazione quale è la "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" pubblicata dall' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate. Dal confronto è infatti emerso che il valore di Euro 400/mq è vicino al valore minimo (Euro 430,00) indicato per la tipologia "abitazioni civili di tipo economico" in zona centro abitato a Mongardino dalla Banca Dati dell' OMI; il fabbricato in oggetto ha uno stato conservativo mediocre pertanto è congruo utilizzare un valore minimo inferiore.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mongardino (AT) - PIAZZA IV NOVEMBRE N°7	90,71 mq	400,00 €/mq	€ 36.284,00	100,00	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

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

Asti, li 12/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barreri Roberto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa aggiornato con relativo atto PREGEO
- ✓ Altri allegati - Estratto di P.R.G.C.
- ✓ Altri allegati - Planimetrie
- ✓ Foto - Documentazione con punti di ripresa esterni ed interni
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche aggiornate dell' immobile oggetto di pignoramento; visura della corte comune
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale aggiornata e relativa denuncia DOCFA
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Estratto dell' atto di matrimonio dell' esecutato
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongardino (AT) - PIAZZA IV NOVEMBRE N°7
Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte di maggior edificio, a cui si accede dalla Piazza IV Novembre (centrale rispetto al paese di Mongardino) attraverso uno spazio intercorrente tra due fabbricati adibito a viabilità pedonale e veicolare ed una corte comune ad altri immobili (particella 32 del foglio 2 del Catasto Terreni di Mongardino).

Detta porzione di fabbricato, elevata a due piani fuori terra oltre a piano interrato, è composta :

- al piano terreno da soggiorno-ingresso, disimpegno e cucina;
 - al piano primo da due camere;
 - al piano semi-interrato servizio igienico, cantina, portico.
- Con scale di collegamento tra i piani.

Identificato al catasto Terreni :

- Fg. 2, Part. 313, Qualità Ente Urbano

Identificato al catasto Fabbricati :

- Fg. 3, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L' immobile è inserito in zona che il P.R.-G.C. del Comune di Mongardino classifica ""Area normativa di intervento di recupero edilizio-urbanistico a prevalente destinazione residenziale" - Lotti edificati di tipo D ed E (zone di recupero ai sensi dell' art.27 della Legge 5/8/78 n°457). I tipi di intervento consentiti in tale area sono :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ampliamento tramite recupero e riutilizzo di volumi semiaperti quali stalle, fienili, porticati.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2017 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mongardino (AT) - PIAZZA IV NOVEMBRE N°7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 313, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	90,71 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione generale dell' immobile è mediocre, così come il grado di manutenzione e di finizione		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte di maggior edificio, a cui si accede dalla Piazza IV Novembre (centrale rispetto al paese di Mongardino) attraverso uno spazio intercorrente tra due fabbricati adibito a viabilità pedonale e veicolare ed una corte comune ad altri immobili (particella 32 del foglio 2 del Catasto Terreni di Mongardino). Detta porzione di fabbricato, elevata a due piani fuori terra oltre a piano interrato, è composta : - al piano terreno da soggiorno-ingresso, disimpegno e cucina; - al piano primo da due camere; - al piano semi-interrato servizio igienico, cantina, portico. Con scale di collegamento tra i piani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell' accesso all' immobile pignorato, effettuato in data 26/04/2018, al fine di prendere visione della consistenza e dello stato, lo stesso risultava nella disponibilità dell' esecutato (in possesso delle chiavi) ivi residente, ma non occupato da parecchio tempo. Dalle ricerche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di locazione registrati.		

