

## TRIBUNALE DI ASTI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2019

Promossa da:



ISP OBG S.r.l. con sede in Milano – Via Monte di Pietà n. 8 in nome e per conto della Banca Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156 ora INTESA SANPAOLO S.p.A giusto opzione di riacquisto del 29/10/2019 (Avv. Anna Sandri, Corso Piave n. 31 Alba).



Contro: \*\*\*\* n. Rivarolo Canavese il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*;  
datori di ipoteca: \*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* -  
C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\* per i diritti  
pari ad ½ ciascuno di piena proprietà.

G.E.: dott. P. PERFETTI

C.T.U.: ing. G.L. FALETTI

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Gianluigi FALETTI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al N° A439 di posizione, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Presidente Giudice dell'Esecuzione, dott. Pasquale PERFETTI, in data 10/06/2019 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 09/07/2019, riceveva 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, sentenza dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

- 3) identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 9 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. 5104 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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 invisibilità; **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) 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 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 IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

**17) accertiti** 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 26/8/06 n. 38 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. 438965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 159 – 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 od artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali ed 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 mq;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitativamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici od 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. 4159).

**Predisponga l'attestato di certificazione 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.**

Il Presidente 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del 13/10/2020 data 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 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. 44/208 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale tenendo

**conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione della generalità del debitore e di ogni 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 con la protezione dei dati personali del 07/08/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;**

**DEPOSITI INOLTRE UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E.**

- 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 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 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.

**1) RIASSUNTO ATTIVITÀ SVOLTE**

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

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;

- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili simili.

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

## **2) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. ED ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ALLEGATI AL FASCICOLO**

### **Documenti depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:**

- a) esecuzione immobiliare n. 125/2017 R.G. promossa da ISP OBG S.r.l. con sede in Milano – Via Monte di Pietà n. 8 In nome e per conto della Banca Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156 (precedente) nei confronti di \*\*\*\* n. Rivarolo Canavese il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*; datori di ipoteca: \*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*; atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2019 n. 199 e relativa nota di trascrizione del 04/03/2019.

### **Documenti depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:**

- Atto di precetto del 04/10/2018 e notifica di titolo esecutivo del 10/12/2018;
- Nota di iscrizione a ruolo della procedura immobiliare n. 28/2019;
- Istanza di vendita nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.I. n. 28/2019 del 04/03/2019;
- Certificato Notarile sostitutivo della documentazione ipo-catastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c. secondo comma relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione predisposto dal dr. Sergio Cappelli Notaio in Bisignano, in data 21/03/2019 con relativa nota di deposito del 28/03/2019;

- Allegati al citato certificato notarile la visura catastale al 18/03/2019 degli immobili oggetto della vendita con relative planimetrie catastali.

**Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrivente C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:**

**a) documentazione ipocatastale:**

- visura catastale storica per immobile al 08/08/2019 [Cat. Fabbricati Comune di Montechiaro d'Asti, Foglio 8 Particella 249 subalterni 7, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22];
- certificato ipotecario speciale del 20/11/2019 per il periodo non coperto dal Certificato Notarile sostitutivo della documentazione ipo-catastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c. secondo comma relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione predisposto dal Sergio Cappelli Notaio in Bisignano, in data 21/03/2019 [Comune di Montechiaro d'Asti F. 8, n. 249, sub. 16, graffato con sub. 17; F. 8, n. 249, sub. 7; F. 8, n. 249, sub. 10; F. 8, n. 249, sub. 18 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 19 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 20; F. 8, n. 249, sub. 21; F. 8, n. 249, sub. 22];
- visura catastale storica per immobile al 02/10/2020 [Cat. Fabbricati Comune di Montechiaro d'Asti, Foglio 8 Particella 249 subalterni 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29];

**b) estratti di mappa e planimetrie:**

- estratto di mappa catastale C.T. del 08/08/2019 [Comune di Montechiaro d'Asti F. 8, n. 249];
- planimetrie catastali Catasto Urbano del 08/08/2019 e 22/08/2019 [Comune di Montechiaro d'Asti F. 8, n. 249, sub. 16, graffato con sub. 17; F. 8, n. 249, sub. 7; F. 8, n. 249, sub. 10; F. 8, n. 249, sub. 18 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 19 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 20; F. 8, n. 249, sub. 21; F. 8, n. 249, sub. 22];

**c) variazioni catastali:**

- Denunce di variazione Docfa prot. n. AT0028114, AT0028115, AT0028118, AT0028130 e AT0028132 del 02/10/2020 con relative planimetrie ed elaborati planimetrici.

**d) documentazione urbanistica:**

- Concessione edilizia n. 885 del 16/02/1988 relativa a ristrutturazione delle unità immobiliari attualmente individuate con i sub. 7-10-20-21-22 che comprende anche parte di immobile non oggetto di ipoteca;
- Concessione edilizia n. 949 del 11/07/1989 per modifiche edilizie relative agli attuali sub. 20-21-22 (che risulterebbero non essere state eseguite come da dichiarazione di parte);
- Concessione edilizia n. 950 dell'11/07/1989 per modifiche edilizie relative agli attuali sub. 7 e 10 e parte di fabbricati non interessati dall'esecuzione (che risulterebbero non essere state eseguite come da dichiarazione di parte);
- Concessione edilizia n. 993 del 30/07/1990 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca;
- Variante alla C.E. n. 885 del 12/02/1988 – C.E. n. 878 del 24/10/1987 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca;
- Concessione edilizia n. 1104 del 17/06/1994 – Variante della C.E. n. 994 del 30/07/1999 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca;
- Concessione edilizia n. 1118 del 11/11/1994 relativa al cambio di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione degli attuali sub. 20 e 21;
- Concessione edilizia n. 64 del 13/10/1999 relativa a manutenzione ordinaria (rifacimento tetto dei sub. 16 e 17) relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca (che risulterebbe non essere stata eseguita come da dichiarazione di parte);
- D.I.A. n. 2598 del 24/08/2007 relativa a tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione del sub. 22;
- Concessione edilizia n. 1141 del 17 febbraio 1996 – costruzione balcone e apertura ingresso su via Mairano;
- Concessione edilizia n. 949 del 11 luglio 1989 – variante alla C.E. 885/88.

**e) verbale di accesso del 11/11/2019;**

**f) documentazione fotografica del 11/11/2019.**

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:**

**Immobili individuati al Catasto di Comune di Montechiaro d’Asti F. 8, n. 249, sub. 16, graffato con sub. 17; F. 8, n. 249, sub. 7; F. 8, n. 249, sub. 10; F. 8, n. 249, sub. 18 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 19 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 20; F. 8, n. 249, sub. 21; F. 8, n. 249, sub. 22:**

- atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) **a favore di ISP OBG S.R.L. contro \*\*\*\* n. Montechiaro d’Asti il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*** (1/2 piena proprietà pro capite in comunione legale degli immobili siti in Montechiaro d’Asti al F. 8, n. 249, sub. 16, graffato con sub. 17; F. 8, n. 249, sub. 7; F. 8, n. 249, sub. 10; F. 8, n. 249, sub. 18 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 19 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 20; F. 8, n. 249, sub. 21; F. 8, n. 249, sub. 22), *rogito Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Asti Rep. 199/2019 not. 21/01/2019 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Asti (Servizio di Pubblicità Immobiliare) il 04/03/2019 ai nn. Reg. Part. 2030 Reg. Gen. 1629;*
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di mutuo a favore **della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro \*\*\*\* n. Montechiaro d’Asti il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*** (1/2 piena proprietà pro capite in regime di comunione dei beni sugli immobili siti in Montechiaro d’Asti al F. 8, n. 249, sub. 16, graffato con sub. 17; F. 8, n. 249, sub. 7; F. 8, n. 249, sub. 10; F. 8, n. 249, sub. 18 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 19 (non più attuale); F. 8, n. 249, sub. 20; F. 8, n. 249, sub. 21; F. 8, n. 249, sub. 22) con debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* n. Rivarolo Canavese (TO) il \*\*\*\*, *rogito notaio Bagnasco Piero di Asti Rep. n. 127445 del 17/05/2004 iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Asti (Servizio di Pubblicità Immobiliare) il 25/05/2004 ai nn. 6069/1476 (di un capitale di € 100.000,00 per la complessiva somma € 200.000,00). Il credito risulta essere stato surrogato in favore di **INTESA SANPAOLO SPA** con sede in*

Torino con atto di surrogazione ai sensi art. 40 L. 02/04/2007 rogato dal Notaio Ratti Luciano del 28/07/2008, Rep. 46495/26115 annotato presso l'Agenzia del Territorio di Asti (Servizio di Pubblicità Immobiliare) il 02/09/2008 ai nn. 9002/1076 di formalità;

- atto notarile pubblico di compravendita a favore di \*\*\*\* n. **Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*** (proprietari in regime di comunione legale degli immobili siti in Montechiaro d'Asti al **F. 8, n. 249, sub. 7; F. 8, n. 249, sub. 10 oltre ai F. 8 n. 249, sub. 18 e F. 8 n. 249 sub. 19** ora sub. 20, sub. 21 e sub. 22 come sotto evidenziato) contro **ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI ASTI – C.F. 92009420057** rogito notaio Bagnasco di Montechiaro d'Asti Rep. 29011 del **20/04/1988** registrato presso l'Ufficio del Registro di Asti al n. 1481 del 04/05/1988; **(ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE);**
- Atto notarile pubblico di compravendita a favore di di \*\*\*\* n. **Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*** (1/2 piena proprietà pro capite dell'immobile sito in Montechiaro d'Asti al **F. 8, n. 249, sub. 17** già F. 8 n. 238 al catasto terreni) contro **FERRARIS Valentino n. Montechiaro d'Asti il 26/10/1927** rogito Notaio Conte Mario in Asti Rep. N. 44978 del **04/11/1981** registrato presso l'Ufficio del Registro di Asti al n. 7376 del 18/11/1981; **(ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE);**
- Riunione di usufrutto in morte di \*\*\*\* **FU GUGLIELMO VED. \*\*\*\*** del 07/09/1991, Registrazione n. 17156 del 07/08/1996 a seguito di successione di \*\*\*\* (1/1 piena proprietà dell'immobile sito in Montechiaro d'Asti al **F. 8 n. 249, sub. 16** già F. 8 n. 239 sub. 1) **(ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE);**
- Atto notarile pubblico di divisione a favore di di \*\*\*\* (**Guglielmo fu Giuseppe**) n. **Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*** (1/1 nuda proprietà dell'immobile sito in Montechiaro d'Asti al **F. 8 n. 249, sub. 16** già F. 8 n. 239 sub. 1) contro \*\*\*\* (**sorella**) e \*\*\*\* (**sorella**) rogito Notaio Conte Mario in Asti Rep. N. 43734 del **04/11/1981** registrato presso l'Ufficio del Registro di Asti al n. 1788 del 11/03/1981 **(ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE).**

### 3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è avvenuto in data **11/11/2019** (comunicato mediante raccomandate A.R. del 01/08/2019 restituite al mittente per destinatario sconosciuto), in occasione del quale è stato eseguito il rilievo planimetrico dei fabbricati oggetto della vendita giudiziaria e

scattata la documentazione fotografica (interna ed esterna) allegati alla presente relazione di perizia. Il tutto come da allegato verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dai presenti alle operazioni.

**Trattasi di:**

**n.ro cinque appartamenti siti al piano terreno, primo ed interrato ed un laboratorio artigianale (ora autorimessa) al piano terreno di un caseggiato in comune di Montechiaro d’Asti (AT), Via Mairano n. 50 e n. 52.**

**Caratteristiche dell’immobile ove sono localizzate le unità oggetto dell’esecuzione**

**L’edificio in oggetto è entrostante a terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Montechiaro d’Asti (AT) al Foglio 8 Particella 249, avente accesso da Via Mairano e confinante con Via Mairano (a nord), particelle 237, 240 e 242 (ad est), particelle 242, 244, 247 e 246 (a sud) e 251 e 250 (ad ovest) dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti.** In particolare trattasi di zona semi-semicentrale del comune di Montechiaro d’Asti, lungo la direttrice est in uscita dal paese, verso Villa San Secondo. Le aree limitrofe sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di fabbricati a destinazione sia residenziale che agricola, di varia tipologia ed epoca di costruzione.

Il fabbricato, in due corpi di fabbrica, in aderenza ad altri immobili, è a 2 piani fuori terra e uno sotto il piano stradale. Attualmente tutto il complesso è individuato in Catasto dalla particella n. 249 del foglio 8 del Comune di Montechiaro d’Asti con subalterni dal n. 7 al n.ro 29 per complessive 6 unità abitative, 1 laboratorio artigianale, una autorimessa, una tettoia ed un locale di deposito non tutti sottoposti alla procedura esecutiva.

In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell’edificio in oggetto si precisa quanto segue. La struttura portante verticale è in muratura; i solai sono parte in struttura piana latero-cementizia e parte in voltine in laterizio, i tam-

ponamenti ed i tramezzi in muratura laterizia intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è finito esternamente per la facciata prospiciente Via Mairano in intonaco tinteggiato a tutta altezza come, parimenti, la facciata prospiciente cortile.

Al piano terra sono presenti locali artigianali ed autorimesse.

I balconi hanno soletta in cemento e ringhiera metallica. La copertura è a tetto, con struttura portante in legno e rivestimento in coppi e tegole piane alla marsigliese, gronde e pluviali in lamiera metallica; è in mediocri condizioni.

L'accesso principale al fabbricato avviene da Via Mairano, tramite androne carraio con cui si accede al cortile comune che disimpegna le varie unità. L'edificio è una costruzione che presumibilmente risale ai primi anni del secolo scorso od alla fine del precedente con originaria destinazione agricola e, pertanto, le caratteristiche strutturali e tipologiche dello stesso sono quelle dell'epoca; presenta una pianta regolare ad elle, si sviluppa in altezza su due piani fuori terra collegati internamente da più scala in muratura a singola ed a doppia rampa.

La pavimentazione del marciapiede che perimetra il cortile comune entrostante l'edificio è in lastre di calcestruzzo, mentre l'area prospiciente l'edificio su via pubblica consiste in marciapiede asfaltato. I serramenti esterni dell'accesso al fabbricato sono in legno (portone a due battenti). L'immobile non ha impianto di riscaldamento centralizzato.

Nel complesso il grado di finitura e lo stato di conservazione dell'edificio sono nell'ordinarietà e compatibili con l'età dello stesso.

### **Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto del pignoramento**

#### **Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 16 graffato con il sub. 17**

**Unità immobiliare, sita al piano terra e primo, ad uso abitativo avente accesso dal cortile comune, composta da soggiorno-cucina e locale di sgombero al piano terra, due camere da letto, disimpegno e w.c. al primo piano con finestre e balconi rivolti verso il cortile comune e la via Mairano. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna a singola rampa. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, particella n. 237, cortile comune, vano scala e unità sub. 20 salvo altri o variati.**

**Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su due piani (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 16 graffato con subalterno 17).**

**La superficie commerciale è pari a 154,20 mq, come meglio precisato nel seguito.** L'altezza interna è pari 3,00 m al piano terra e 2,80 al piano primo. I balconi hanno una superficie complessiva pari a circa 28,40 mq.

**In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue.** L'alloggio non è stato oggetto di modifiche interne rispetto alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1996. La pavimentazione dei locali abitativi è in ceramica con relativi zoccolini, i bagni (dotati di lavabo, bidet, water, vasca e di doccia al piano primo) sono rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche non di recente impianto. Le pareti sono in intonaco tinteggiato, i soffitti sono, al piano terra realizzati con travetti appoggiati a travatura portante tamponati con lastre di gesso stampato di tipo tradizionale risalenti all'epoca dell'edificazione dell'immobile; al piano primo con controsoffittatura in gesso di recente realizzazione.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e pannelli centrali dell'anta vetrati. Il portoncino esterno è rivestito in legno.

Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte le stanze. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV.

Non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in data recente.

**L'esatta descrizione catastale attuale di tale immobile pignorato è la seguente:**

- Catasto dei Fabbricati

**Comune di Montechiaro d’Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 16 graffato con subalterno 17**

Piano T-1 - Categoria A/2 - Classe 2<sup>^</sup> - Consistenza vani 5,5 - Superficie catastale 142 mq - Rendita 278,37 €

**L’intestazione dell’unità immobiliare in oggetto è:**

**\*\*\*\* n. Montechiaro d’Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\***

**Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 26 già sub. 7**

**Unità immobiliare, sita al piano terra, primo ed interrato, ad uso abitativo avente accesso dal cortile comune, composta da un tinello e cucina al piano terra, disimpegno, due camere da letto e wc al primo piano con finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Esiste anche un balcone con accesso da camera e disimpegno/vano scala al primo piano che si affaccia sulla corte comune. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna a due rampe. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, unità sub. 22, cortile comune, e mappale n. 250 salvo altri o variati.**

**Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su due piani (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d’Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 26).**

**La superficie commerciale è pari a 125,7 mq, come meglio precisato nel seguito.** L'altezza interna è pari m 2,70 al piano terra e m 2,55 al piano primo. Al piano interrato la cantina è alta m. 2,50. Il balcone ha una superficie complessiva pari a circa 9 mq.

**In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell’immobile si precisa quanto segue.** L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1988 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico da parte del sottoscritto in data 02/10/2020 con prot. n. AT0028132 al fine di esporre in maniera corretta tale situazione. Le differenze rilevate consistono in spostamento di tramezze interne in entrambi i piani, la chiusura di aperture esistenti al piano terra e primo

sul lato a confine con l'unità sub. 10 e la realizzazione di un balcone al piano primo che si affaccia sul cortile interno.

La pavimentazione dei locali abitativi è in ceramica con relativi zoccolini, la cucina ed il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e vasca) sono parzialmente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche risalenti all'epoca della costruzione. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato.

I serramenti esterni (porta di accesso finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato.

Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante termoconvettori a metano posizionati le stanze attualmente non funzionanti. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV.

Non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in data recente.

**L'esatta descrizione catastale attuale di tale immobile pignorato è la seguente:**

- o Catasto dei Fabbricati

**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 26**

Piano T-1 - Categoria A/4 - Classe 2<sup>^</sup> - Consistenza vani 5 - Superficie catastale 121 mq - Rendita 157,52 €

**L'intestazione dell'unità immobiliare in oggetto è:**

**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\*  
C.F. \*\*\*\*** proprietà in regime di comunione legale.

**Locale di sgombero individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 29 derivato dal sub. 7**

**Unità immobiliare, sita al piano interrato, ad uso locale di sgombero/cantina avente accesso dal cortile comune, composta da unico locale. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano e cortile comune su tre lati salvo altri o variati.**

**Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 29) e deriva dal frazionamento della precedente unità sub. 7 che ha dato origine alla sub. 26 ed alla presente. Tale frazionamento si è reso necessario in quanto coerentemente con le attuali norme che regolano l'accatastamento delle unità immobiliari urbane gli accessori indiretti di unità abitative devono essere censiti autonomamente se non comunicanti con le stesse. Pertanto, pur essendo dipendenza esclusiva dell'unità sub. 26 (ex sub. 7) e con essa locata ad unico soggetto, la stessa deve avere autonomia catastale e reddituale e pertanto censita in maniera autonoma. Resta inteso che essendo oggetto di pignoramento la vecchia unità sub. 7, che comprendeva anche la presente sub. 29, si intende oggetto della presente vendita giudiziaria anche la presente nuova unità creata ex novo.**

**La superficie commerciale è pari a 4,18 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 2,50.**

**In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue.**

La pavimentazione è in terra battuta. Le pareti ed il soffitto sono parzialmente in terra battuta ed in muratura al grezzo per la parte restante.

L'unità non ha porta di accesso.

Non esistono impianti tecnologici né allacciamenti.

Non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in data recente.

**L'esatta descrizione catastale attuale di tale immobile pignorato è la seguente:**

- o Catasto dei Fabbricati

**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 29**

Piano S1 - Categoria C/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza mq 15 – Superficie catastale 20 mq – Rendita 18,59 €

**L'intestazione dell'unità immobiliare in oggetto è:**

**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\*  
C.F. \*\*\*\* proprietà in regime di comunione legale.**

**Rimessa (ex laboratorio artigianale) individuato in Catasto al F. 8 n.  
249 sub. 24 già sub. 10**

**Unità immobiliare, sita al piano terra, consistente in autorimessa con accesso dal cortile comune, composta da unico vano al piano terra con portone di ingresso e vetrata verso il cortile comune. Le coerenze sono in senso orario: unità sub. 28, cortile comune e mappale n. 250 salvo altri o variati.**

**Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 24).**

**La superficie commerciale è pari a 87 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 3,00. L'autorimessa non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1990 in quanto è stato oggetto di modifiche interne e di cambio di destinazione rispetto a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio. Peraltro, come meglio dettagliato nella sezione riguardante la regolarità edilizia, tale immobile ha sempre avuto destinazione a rimessa per auto come da documentazione rilasciata dal locale Ufficio Tecnico Comunale ancorchè dichiarata in catasto come laboratorio artigianale. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico da parte del sottoscritto in data 02/10/2020 con prot. n. AT0028130 al fine di esporre in maniera corretta tale situazione. Le differenze rilevate consistono, come citato, nella non corretta destinazione dichiarata all'atto dell'accatastamento. In conseguenza di tale diversa situazione è stato necessario presentare una variazione catastale dove viene soppressa l'unità dichiarata come**

**laboratorio e vengono costituite numero due unità immobiliari, una censita come autorimessa (cat. C/6) ed una come tettoia (C/7). Resta inteso che essendo oggetto di pignoramento la vecchia unità sub. 10, che ha dato origine alla presente sub. 24 ed alla sub. 28, esaminata di seguito, si intendono oggetto della presente vendita giudiziaria entrambi, che verranno inserite in unico lotto di vendita.**

**In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue.**

La pavimentazione è in battuto cementizio. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato.

I serramenti esterni (portone di ingresso con vetrate e finestre) sono in metallo, senza vetro-camera.

Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare non è provvista di riscaldamento. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente.

**L'esatta descrizione catastale attuale di tale immobile pignorato è la seguente:**

- o Catasto dei Fabbricati

**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 24 ex subalterno 10**

Piano T - Categoria C/6 – Classe unica – Consistenza mq 77 – Superficie catastale 85 mq – Rendita 2143,16 €

**L'intestazione dell'unità immobiliare in oggetto è:**

**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietà in regime di comunione dei beni.

**Tettoia (ex laboratorio artigianale) individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 28 già sub. 10**

**Unità immobiliare, sita al piano terra, consistente in autorimessa con accesso dal cortile comune, composta da unico vano al piano terra con portone di ingresso e vetrata verso il cortile comune. Le coerenze**

sono in senso orario: unità sub. 26, cortile comune, sub. 24 e mappale n. 250 salvo altri o variati.

Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 28).

La superficie commerciale è pari a 22 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 3,00. La tettoia non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1990 in quanto è stato oggetto di modifiche interne e di cambio di destinazione rispetto a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio. Peraltro, come meglio dettagliato nella sezione riguardante la regolarità edilizia, tale immobile ha sempre avuto destinazione a tettoia come da documentazione rilasciata dal locale Ufficio Tecnico Comunale ancorché dichiarata in catasto come laboratorio artigianale. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico da parte del sottoscritto in data 02/10/2020 con prot. n. AT0028130 al fine di esporre in maniera corretta tale situazione. Le differenze rilevate consiste, come citato, nella non corretta destinazione dichiarata all'atto dell'accatastamento. In conseguenza di tale diversa situazione è stato necessario presentare una variazione catastale dove viene soppressa l'unità dichiarata come laboratorio (sub. 10) e vengono costituite due unità immobiliari, una censita come autorimessa (cat. C/6) ed una come tettoia (C/7). Resta inteso che essendo oggetto di pignoramento la vecchia unità sub. 10, che ha dato origine alla presente sub. 28 ed alla sub. 24 citata in premessa si intendono oggetto della presente vendita giudiziaria entrambi, che verranno inserite in unico lotto di vendita.

**In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue.**

La pavimentazione è in battuto cementizio. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato.

Non ha serramenti esterni.

Non risulta avere impianti tecnologici né allacciamenti.

**L'esatta descrizione catastale attuale di tale immobile pignorato è la seguente:**

- Catasto dei Fabbricati

**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 28 ex subalterno 10**

Piano T - Categoria C/7 – Classe 1 – Consistenza mq 19 – Superficie catastale 22 mq – Rendita 5,20 €

**L'intestazione dell'unità immobiliare in oggetto è:**

**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietà in regime di comunione dei beni.

**Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 27 già sub. 20**

**Unità immobiliare, sita al piano terra e primo, ad uso abitativo avente accesso dall'androne carraio, composta da una cucina-soggiorno al piano terra, una camera da letto, un bagno, un locale di sgombero ed un ripostiglio al primo piano con finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna ad una rampa. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, unità sub. 16-17, cortile comune, androne carraio al piano terra e sub. n. 21 al primo piano salvo altri o variati.**

**Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su due piani (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 27 ex sub. 20).**

**La superficie commerciale è pari a 105,95 mq, come meglio precisato nel seguito.** L'altezza interna è pari m 2,90 al piano terra e m 3,00 al piano primo. Il balcone ha una superficie complessiva pari a circa 4,30 mq.

**In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue.** L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 2007 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico da parte del sottoscritto in data 02/10/2020 con prot. N. AT0028115 al fine di esporre in maniera corretta tale situazione.

La pavimentazione dei locali abitativi è in ceramica con relativi zoccolini, la cucina ed il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e vasca) sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato al piano terra. Il locale di sgombero al primo piano è rivestito da perlinatura in legno.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante per il lato che si affaccia verso il cortile interno. Nel lato su strada pubblica il serramento corrisponde ad una vetrata metallica con porta di ingresso in quanto l'appartamento deriva da un pre esistente negozio adattato ad abitazione. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e pannelli centrali dell'anta vetrati. Il portoncino esterno è rivestito in legno.

Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte la stanze. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV.

**L'esatta descrizione catastale attuale di tale immobile pignorato è la seguente:**

- Catasto dei Fabbricati

**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 27 ex sub. 20**

Piano T-1 - Categoria A/2 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza vani 3 - Superficie catastale 72 mq - Rendita 130,15 €

**L'intestazione dell'unità immobiliare in oggetto è:**

**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietà in regime di comunione dei beni.

L'unità deriva da variazione catastale prot. N. AT0214184 del 05/12/2007 per Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni - Ristrutturazione dalle unità stessa particella nn. 18 e 19 come meglio precisato in seguito.

**Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 25 già sub. 21**

**Unità immobiliare, sita al piano primo, ad uso abitativo avente accesso dall'androne carraio, composta da una cucina-tinello, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno con finestre ed un balcone rivolti verso il cortile comune e la via Mairano. L'accesso è tramite scala interna esclusiva ad una rampa. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, unità sub. 20, cortile comune ed unità sub. 7 salvo altri o variati.**

**Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 25).**

**La superficie commerciale è pari a 65,90 mq, come meglio precisato nel seguito.** L'altezza interna è pari m 3,05. Il balcone ha una superficie complessiva pari a circa 3,80 mq.

**In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue.** L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 2007 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico da parte del sottoscritto in data 02/10/2020 con prot. N. AT0028115 al fine di esporre in maniera corretta tale situazione. La pavimentazione dei locali abitativi sono in graniglia marmorea con relativi zoccolini, la cucina ed il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e vasca) sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche risalenti all'epoca della costruzione. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e pannelli centrali dell'anta vetrati. Il portoncino esterno è rivestito in legno.

Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte la stanze. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento

reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV.

**L'esatta descrizione catastale attuale di tale immobile pignorato è la seguente:**

- Catasto dei Fabbricati

**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 25**

Piano T-1 - Categoria A/2 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza vani 3,0 - Superficie catastale 72 mq - Rendita 130,15 €

**L'intestazione dell'unità immobiliare in oggetto è:**

**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietà in regime di comunione dei beni.

L'unità originaria deriva da variazione catastale prot. n. AT0214184 del 05/12/2007 per Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni - Ristrutturazione dalle unità stessa particella sub. nn. 18 e 19 come meglio precisato in seguito.

### **Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 22**

**Unità immobiliare, sita al piano terra, ad uso abitativo avente accesso da via Mairano, composta da un ingresso-living, una camera da letto, un bagno un disimpegno ed un ripostiglio con finestre e porte finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, androne carraio, cortile comune ed unità sub. 7 salvo altri o variati.**

**Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 22).**

**La superficie commerciale è pari a 65,20 mq, come meglio precisato nel seguito.** L'altezza interna è pari m 2,80.

**In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue.** L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 2007 in

quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico da parte del sottoscritto in data 02/10/2020 con prot. n. AT0028118 al fine di esporre in maniera corretta tale situazione. La pavimentazione dei locali abitativi sono in graniglia marmorea con relativi zoccolini, la cucina ed il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e vasca) sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche risalenti all'epoca della costruzione. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e pannelli centrali dell'anta vetrati. Il portoncino esterno è rivestito in legno.

Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte la stanze. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV. E' interessata da evidenti fenomeni di umidità ascendente in particolar modo nel locale destinato a camera da letto.

**L'esatta descrizione catastale attuale di tale immobile pignorato è la seguente:**

- Catasto dei Fabbricati

**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 22**

Piano T - Categoria A/2 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza vani 3,5 - Superficie catastale 67 mq - Rendita 151,84 €

**L'intestazione dell'unità immobiliare in oggetto è:**

**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietà in regime di comunione dei beni.

L'unità deriva da variazione catastale prot. N. AT0214184 del 05/12/2007 per Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni - Ristrutturazione dalle unità, stessa particella, nn. 18 e 19 come meglio precisato in seguito.

#### 4) REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Gli immobili risultano essere stati acquistati in piena proprietà parte in regime di comunione dei beni e parte come bene personale del sig. \*\*\*\* come da dichiarazione in atto degli acquirenti e da relazione illustrativa in perizia nella sezione relativa alle intestazioni catastali. Il sig. \*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* risultavano al momento dell'acquisto delle unità al F. 8 n. 249 subb. 7, 10, 17, 18 e 19 coniugati giusto estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rivarolo Canavese in data 19/11/2019.

#### 5) CONFORMITA' TRA LE DESCRIZIONI ATTUALE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento è la seguente:  
*"i beni immobili di proprietà .....così individuati:*

##### **Comune di Montechiaro d'Asti F468 – Catasto Fabbricati**

- F.8 n. 249 Sub. 16 Nat A2 cons. 5,5 vani, piano T-1, Via Mairano n. 50 (graffato con il sub. 17);
- F.8 n. 249 Sub. 17 Nat A2 cons. 5,5 vani, piano T-1, Via Mairano n. 50 (graffato con il sub. 16);
- F.8 n. 249 Sub. 7 Nat A4 cons. 5,5 vani, piano T-1, Via Mairano n. 50-52;
- F.8 n. 249 Sub. 10 Nat C3 cons.83 mq, piano T, Via Mairano n. 50-52;
- F.8 n. 249 Sub. 18 Nat. C1 cons. 48 mq, piano T, Via Mairano n. 52;
- F.8 n. 249 Sub. 19 Nat. A4 cons. 4,5 vani, piano T-1, Via Mairano n. 52.

La descrizione attuale dei beni, come riportati al paragrafo precedente, non corrisponde a quella sopra esposta in quanto con variazione catastale prot. AT0214184 del 05/12/2007 per Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni – Ristrutturazione le citate unità sub. 18 e 19 sono state soppresse con contestuale creazione delle unità subb. 20, 21 e 22, attualmente agli atti catastali con nuovi identificativi come esposto nel prosieguo. Tale trasformazione, pur modificando la destinazione d'uso del sub. 18 (originariamente negozio/esposizione) in unità abitativa (sub. 22), non ha comportato ampliamenti o modifica della sagoma o volumetria ma unicamente modifiche interne con la realizzazione di tramezze ed un bagno. Parimenti il sub. 19 (unità abitativa)

risulta essere stato frazionato in due distinte unità abitative di minore dimensione (sub. 20 e sub. 21) con contestuale edificazione di murature divisorie ed un bagno per il sub. 21.

Si rappresenta, inoltre, che, in conseguenza della difformità rilevate al momento dell'accesso tra lo stato di fatto e la situazione catastale delle unità interessate sono state presentate apposite variazioni catastali per DIVISIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE, ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE, DIVISIONE, RISTRUTTURAZIONE e COSTITUZIONE DI BC NON CENSIBILE interessanti la quasi totalità degli immobili oggetto di perizia, rese dal sottoscritto mediante incarico professionale al geom. Felice Musto con classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/94 (come da modello Docfa di accertamento della proprietà immobiliare urbana, schede planimetriche e ricevute di avvenuta denuncia di variazione protocollo n. AT0028114, AT0028115, AT0028118, AT0028130 e AT0028132 del 02/10/2020 allegati alla presente relazione di perizia). Si è infatti ritenuto necessario, per l'aggiornamento del catasto, procedere alle variazioni in oggetto, provvedendo alla correzione delle planimetrie dei beni interessati. Con tale atto è stata anche variata la numerazione dei subalterni.

Le planimetrie corrispondenti al precedente stadio (antecedenti alla variazione di cui sopra) rappresentano, comunque, le unità immobiliari esistenti all'attualità ma con diversa distribuzione interna e destinazione.

Ciò nonostante i dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare hanno in precedenza individuato gli immobili, come meglio chiarito nel seguito, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

Per approfondimenti e dettagli si rimanda alle sezioni riguardanti i controlli della regolarità catastale ed edilizia.

## **6) VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

### **1) Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 16 graffato con il sub. 17**

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato è la seguente:

#### **Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 16 graffato con subalterno 17**

Piano T-1 - Categoria A/2 - Classe 2<sup>^</sup> - Consistenza vani 5,5 - Superficie catastale 142 mq - Rendita 278,37 € - Indirizzo Via Mairano n. 50

In merito alla provenienza catastale della unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue:

- Catasto dei Fabbricati - situazione dal 09/11/2015

#### **Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 16 graffato con subalterno 17**

Piano T-1 - Categoria A/2 - Classe 2<sup>^</sup> - Consistenza vani 5,5 - Superficie catastale 142 mq - Rendita 278,37 € - Indirizzo Via Mairano n. 50

Dati derivanti dalla variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dal 09/08/1996 al 09/11/2015  
Piano T-1 - Categoria A/2 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza vani 5,5 – Superficie catastale 142 mq – Rendita 278,37 € - Indirizzo Via Mairano n. 50

Dati derivanti dalla variazione del 09/08/1996 - FUSIONE E RISTRUTTURAZIONE – DITTA DICHIARATA NON CONVALIDATA DA TITOLO RESO PUBBLICO (n. D00434.171996)

- Situazione dal 27/06/1996 al 09/08/1996:  
**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 239 subalterno 1**

Piano 1 - Categoria A/6 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza vani 2 – Superficie catastale 142 mq – Rendita £ 76.000 - Indirizzo Via Mairano n. 38

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/1996 in atti dal 09/08/1996 (n. 1/1996) - Annotazioni: Intestazione da verificare.

- Situazione dal 01/01/1992 al 27/06/1996:

Piano 1 - Categoria A/6 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza vani 2 – Rendita 39,25 € - Indirizzo Via Mairano n. 38

Dati derivanti dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- Situazione dal 30/06/1987 al 01/01/1992:

Piano 1 - Categoria A/6 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza vani 2 – Rendita £ 108 - Indirizzo Via Mairano n. 38

Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **L'intestazione all'attualità delle unità immobiliari in oggetto è:**

- \*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* proprietari per ½ in regime di comunione dei beni per il sub. 17
- \*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* in piena proprietà per il sub. 16.

Con riferimento all'unità di cui si tratta, si segnala che, a seguito di ricerche inerenti la storia catastale e l'identificazione della proprietà, è emerso che la stessa non risulta correttamente identificata dalla situazione catastale al momento del pignoramento.

Infatti tale unità deriva dalla fusione effettuata dalla proprietà a Catasto Terreni con Tipo Mappale n. 2468.1/1996 del 07/07/1996 delle preesistenti

unità individuate a Catasto Terreni al F. 8 n. 238 (Fabbricato Rurale), corrispondente all'attuale F. 8 n. 249 sub. 17 ed al F. 8 n. 239 (Ente Urbano già censito a Catasto Fabbricati al F. 8 n. 239 sub. 1) corrispondente all'attuale F. 8 n. 249 sub. 16.

Le citate unità risultavano, al momento della fusione, avere titolarità diversa per diversa provenienza. La ex F. 8 n. 238 (ora n. 249 sub. 17) risultava infatti avere la seguente intestazione catastale a Catasto Terreni:

- \*\*\*\* n. Corio il \*\*\*\* proprietà per ½
- \*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* proprietà per ½

giusto atto del 04/11/1981, notaio Conte di Asti, rep. 44978

La ex F. 8 n. 239 sub. 1 (ora n. 249 sub. 16) aveva la seguente intestazione catastale a Catasto Fabbricati:

- \*\*\*\* (individuato anche come GUGLIELMO FU GIUSEPPE) in piena proprietà giusto riunione di usufrutto di \*\*\*\* (madre dell'esecutato) del 07/09/1991 in seguito a decesso della stessa.

Occorrerebbe, pertanto, se ritenuto necessario, al fine di garantire la continuità catastale presentare apposita variazione alla locale Agenzia del territorio per variare la ditta in atti al fine di allinearla a quanto emerso nelle sopra citate ricerche.

- Situazione degli intestati dal 26/07/1996:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari ciascuno per i propri diritti.  
Dati derivanti da INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1996. Voltura in atti dal 09/08/1996 Repertorio n. 1, Rogante \*\*\*\* Sede Montechiaro d'Asti Registrazione (n. 1/1996) - VOLTURA D'UFFICIO;
- Situazione degli intestati dal 07/09/1991 al 26/07/1996:  
**\*\*\*\***, piena proprietà.  
Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/1991. Voltura in atti dal 08/08/1996 Registrazione n. 17156 del 07/08/1996 RIUNIONE DI USUFRUTTO \*\*\*\* (n. 3687.1/1996).
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 07/09/1991:  
**\*\*\*\*** nudo proprietario e \*\*\*\* **fu Guglielmo VED \*\*\*\***, usufruttuaria.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Appartamento individuato attualmente in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 26 e Locale di deposito individuato al F. 8 n.249 sub. 29 già sub. 7**

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente:

**- Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 26**

Piano T-1 - Categoria A/4 - Classe 2<sup>^</sup> - Consistenza vani 5 - Superficie catastale 121 mq - Rendita 157,52 € - Indirizzo Via Mairano 54

Dati derivanti dalla variazione prot.n. AT0028132 del 02/10/2020, divisione, ampliamento, ristrutturazione.

**- Comune di Montechiaro d’Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 29**

Piano S1 - Categoria C/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza mq 19 – Superficie catastale 22 mq – Rendita 5,20 € - Indirizzo Via Mairano 54

Dati derivanti dalla variazione prot.n. AT0028132 del 02/10/2020, divisione, ampliamento, ristrutturazione.

**L’intestazione delle unità immobiliari in oggetto è:**

- \*\*\*\* n. Montechiaro d’Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* proprietari in regime di comunione dei beni.

In merito alla provenienza catastale della unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue:

- Catasto dei Fabbricati - situazione dal 09/11/2015 al 02/10/2020

**Comune di Montechiaro d’Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 7 (oggetto del pignoramento)**

Piano T-1 - Categoria A/4 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza vani 5,5 – Superficie catastale 139 mq – Rendita 173,27 € - Indirizzo Via Mairano n. 50-52

Dati derivanti dalla variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dal 01/01/1992 al 09/11/2015  
Piano T-1 - Categoria A/4 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza vani 5,5 – Rendita 173,27 € - Indirizzo Via Mairano n. 50-52  
Dati derivanti dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Situazione dal 26/07/1988 al 01/01/1992  
Piano T-1 - Categoria A/4 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza vani 5,5 – Rendita £ 407 - Indirizzo Via Mairano n. 50-52  
Dati derivanti dalla variazione del 26/07/1988 in atti dal 17/06/1994 FRAZIONAMENTO (n. 28.1/1988)
- Situazione della particella **F. 8 n. 249 sub. 3** dal 21/03/1988 al 26/07/1988  
Piano T - Categoria A/4 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza vani 3,5 – Rendita £ 224 - Indirizzo Via Mairano n. 50-52  
Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/03/1988 in atti dal 23/07/1988 (n. 13/1988)
- Situazione dal 30/06/1987 al 21/03/1988:  
Piano T - Categoria A/4 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza vani 3,5 – Rendita £ 224 - Indirizzo Via Mairano n. 50-52  
Dati derivanti dall’impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Situazione degli intestati dal 26/07/1988:  
\*\*\*\* n. Montechiaro d’Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* proprietari in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 26/07/1988 in atti dal 17/06/1994 Registrazione Frazionamento (n. 28.1/1988);

- Situazione degli intestati dal 20/04/1988 al 26/07/1988:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d’Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in comunione legale.  
Dati derivanti dall’atto pubblico di compravendita notaio Bagnasco di Montechiaro d’Asti Rep. 29011 del 20/04/1988 in atti dal 17/06/1994 – Registrazione UR Asti n. 1481 del 04/05/1988 (n. 2011.1/1998);
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/06/1986 (antecedente all’impianto meccanografico):  
**ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO con sede in Asti, CF 92009420057** proprietà.  
Dati derivanti da Decreto (Disposizioni delle autorità) del 27/06/1986 - Voltura in atti dal 23/07/1988 – Registrazione UR Asti n. 4 del 07/01/1986 (n. 420/1998);
- Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico al 27/06/1986:  
**BENEFICIO PARROCCHIALE DI SAN BARTOLOMEO**, Goduta dal Sac. BOERI Don Giulio fino al 27/06/1986.  
Dati derivanti dall’impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Autorimessa individuata in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 24 e Tettoia individuata al F. 8 n.249 sub. 28 già sub. 10**

L’esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente:

**- Comune di Montechiaro d’Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 24**

Piano T - Categoria C/6 – Classe unica – Consistenza mq 77 – Superficie catastale 85 mq – Rendita 143,16 € - Indirizzo Via Mairano n. 54  
Dati derivanti dalla variazione del 02/10/2020 prot. AT0028130, DIVISIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE

**- Comune di Montechiaro d’Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 28**

Piano T - Categoria C/7 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza mq 19 – Superficie catastale 22 mq – Rendita 5,20 € - Indirizzo Via Mairano n. 54  
Dati derivanti dalla variazione del 02/10/2020 prot. AT0028130, DIVISIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE

**L’intestazione delle unità immobiliari in oggetto è:**

- **\*\*\*\* n. Montechiaro d’Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.

In merito alla provenienza catastale delle unità immobiliari in oggetto si precisa che le stesse derivano dalle seguenti:

- Catasto dei Fabbricati - situazione dal 09/11/2015 al 02/10/2020  
**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 10 (oggetto del pignoramento)**  
Piano T - Categoria C/3 - Classe unica - Consistenza mq 83 - Superficie catastale 91 mq - Rendita 214,33 € - Indirizzo Via Mairano n. 50-52  
Dati derivanti dalla variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Situazione dal 01/01/1992 al 09/11/2015  
Piano T - Categoria C/3 - Classe unica - Consistenza mq 83 - Rendita 214,33 € - Indirizzo Via Mairano n. 50-52

Dati derivanti dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- Situazione dal 18/05/1990 al 01/01/1992  
Piano T - Categoria C/3 - Classe unica - Consistenza mq 83 - Rendita £ 473 - Indirizzo Via Mairano n. 50-52  
Dati derivanti dalla variazione del 18/05/1990 in atti dal 28/06/1996 FUSIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (CIVILE/ARTIGIANALE) (n. 22.1/1990)
- Situazione della particella **F. 8 n. 249 sub. 5** dal 26/07/1988 al 18/05/1990  
Piano T-1 - Categoria C/2 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza mq 148 - Rendita £ 680 - Indirizzo Via Mairano n. 50-52  
Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 26/07/1988 in atti dal 17/06/1994 (n. 27.1/1988);
- Situazione della particella **F. 8 n. 249 sub. 2** dal 21/03/1988 al 27/06/1988:  
Piano T-1 - Categoria C/2 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza mq 226 - Rendita £ 1.039 - Indirizzo Via Mairano n. 50-52  
Dati derivanti da VARIAZIONE del 21/03/1988 in atti dal 17/06/1994 NUOVO ACCATASTAMENTO (n. 12.1/1988).
- Situazione degli intestati dal 18/05/1990:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.  
Dati derivanti dalla variazione del 18/05/1990 in atti dal 28/06/1996 FUSIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (CIVILE/ARTIGIANALE) (n. 22.1/1990);
- Situazione degli intestati relativa all'unità immobiliare che ha originato il precedente **F.8 n. 249 sub. 5** dal 26/07/1988 al 18/05/1990:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in comunione legale.  
Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 26/07/1988 in atti dal 17/06/1994 (n. 27.1/1988);

- Situazione degli intestati relativa all'unità immobiliare che ha originato il precedente **F.8 n. 249 sub. 2** dal 20/04/1988 al 26/07/1988:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in comunione legale.  
Dati derivanti dall'atto pubblico di compravendita notaio Bagnasco di Montechiaro d'Asti Rep. 29011 del 20/04/1988 in atti dal 17/06/1994 – Registrazione UR Asti n. 1481 del 04/05/1988 (n. 2011.1/1998);
- Situazione degli intestati relativa all'unità immobiliare che ha originato il precedente **F.8 n. 249 sub. 2** dal 21/03/1988 al 20/04/1988:  
**ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO con sede in Asti, CF 92009420057** proprietà.  
Dati derivanti da NUOVO ACCATASTAMENTO del 21/03/1988 in atti dal 17/06/1994 (n. 12.1/1988).

**Locale commerciale individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 18**

Unità immobiliare non più attuale in quanto soppressa in data 15/12/2007 dando origine all'unità sub. 22.

Si espone comunque la storia catastale per continuità.

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato al momento della soppressione è la seguente:

**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 18**

Piano T - Categoria C/1 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza mq 48 – Rendita 471,01 € - Indirizzo Via Mairano n. 52

**L'intestazione delle unità immobiliari in oggetto è:**

- **\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.  
In merito alla provenienza catastale della unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue:

- Catasto dei Fabbricati - situazione dal 27/09/1993  
**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 18**  
Piano T - Categoria C/1 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza mq 48 – Rendita 471,01 € - Indirizzo Via Mairano n. 52  
Dati derivanti dalla variazione del 27/09/1993 in atti dal 11/08/1997, DIVISIONE FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE DI DESTINAZIONE INTEGRAZIONE 1<sup>^</sup> PROTOCOLLAZIONE (n.11/1993)
- Situazione della particella **F. 8 n. 249 sub. 9** dal 01/01/1992 al 27/09/1993  
Piano T-1 - Categoria C/1 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza mq 192 – Rendita 3.129.600 € - Indirizzo Via Mairano n. 20  
Dati derivanti dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Situazione dal 24/07/1989 al 01/01/1992

Piano T-1 - Categoria C/1 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza mq 192 - Rendita £ 1.881 - Indirizzo Via Mairano n. 20  
Dati derivanti dalla variazione del 24/07/1989 in atti dal 28/06/1996 FUSIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (CIVILE/COMMERCIALE) (n. 32.1/1989)

L'unità deriva dalla soppressione delle unità F. 8 n. 249 sub. 4 e sub. 6 di cui si omette la storia catastale in quanto oltre il ventennio..

- Situazione degli intestati dal 27/09/1993:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.  
Dati derivanti VARIAZIONE del 27/09/1993 in atti dal 11/08/1997 DIVISIONE FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE DI DESTINAZIONE INTEGRAZIONE 1<sup>^</sup> PROTOCOLLAZIONE (n.11/1993);
- Situazione degli intestati relativa all'unità immobiliare che ha originato il precedente **F.8 n. 249 sub. 9** dal 24/07/1989 al 27/09/1993:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in comunione legale.  
Dati derivanti da VARIAZIONE del 24/07/1989 in atti dal 28/06/1996 FUSIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (CIVILE/COMMERCIALE) del 26/07/1988 (n. 3.1/1988);

#### **Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 19**

Unità immobiliare non più attuale in quanto soppressa in data 15/12/2007 dando origine alle unità sub. 20 e 21.

Si espone comunque la storia catastale per continuità.

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato al momento della soppressione è la seguente:

#### **Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 19**

Piano T - Categoria A/4 - Classe 2<sup>^</sup> - Consistenza 4,5 vani - Rendita 141,77 € - Indirizzo Via Mairano n. 52

#### **L'intestazione delle unità immobiliari in oggetto è:**

- **\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.  
In merito alla provenienza catastale della unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue:
  - Catasto dei Fabbricati - situazione dal 27/09/1993  
**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 19**  
Piano T - Categoria A/4 - Classe 2<sup>^</sup> - Consistenza 4,5 vani - Rendita 141,77 € - Indirizzo Via Mairano n. 52

Dati derivanti dalla variazione del 27/09/1993 in atti dal 11/08/1997, DIVISIONE FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE DI DESTINAZIONE INTEGRAZIONE 1^ PROTOCOLLAZIONE (n.11/1993)

- Situazione della particella **F. 8 n. 249 sub. 9** dal 01/01/1992 al 27/09/1993  
Piano T-1 - Categoria C/1 - Classe 1^ - Consistenza mq 192 - Rendita 3.129.600 € - Indirizzo Via Mairano n. 20  
Dati derivanti dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Situazione dal 24/07/1989 al 01/01/1992  
Piano T-1 - Categoria C/1 - Classe 1^ - Consistenza mq 192 - Rendita £ 1.881 - Indirizzo Via Mairano n. 20  
Dati derivanti dalla variazione del 24/07/1989 in atti dal 28/06/1996 FUSIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (CIVILE/COMMERCIALE) (n. 32.1/1989)

L'unità deriva dalla soppressione delle unità F. 8 n. 249 sub. 4 e sub. 6 di cui si omette la storia catastale in quanto oltre il ventennio..

- Situazione degli intestati dal 27/09/1993:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.  
Dati derivanti VARIAZIONE del 27/09/1993 in atti dal 11/08/1997 DIVISIONE FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE DI DESTINAZIONE INTEGRAZIONE 1^ PROTOCOLLAZIONE (n.11/1993);
- Situazione degli intestati relativa all'unità immobiliare che ha originato il precedente **F.8 n. 249 sub. 9** dal 24/07/1989 al 27/09/1993:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in comunione legale.  
Dati derivanti da VARIAZIONE del 24/07/1989 in atti dal 28/06/1996 FUSIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (CIVILE/COMMERCIALE) del 26/07/1988 (n. 3.1/1988);

### **Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 27 già sub 20**

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato è la seguente:

#### **Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 27**

Piano T-1 - Categoria A/2 - Classe 1^ - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 100 mq - Rendita 151,84 € - Indirizzo Via Mairano n. 54  
Dati derivanti dalla variazione prot. n. AT0028115 del 02/10/2020, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione

#### **L'intestazione delle unità immobiliari in oggetto è:**

- **\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.

In merito alla provenienza catastale della unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue:

- Catasto dei Fabbricati - situazione dal 09/11/2015 al 02/10/2020  
**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 20 (oggetto del pignoramento)**  
Piano T-1 - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 105 mq – Rendita 151,84 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dalla variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
  - Situazione dal 05/12/2008 al 09/11/2015  
Piano T-1 - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza 3,5 vani – Rendita 151,84 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dal VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2008 prot. N. AT0214564 in atti dal 05/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
  - Situazione dal 05/12/2007 al 05/12/2008  
Piano T-1 - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza 3,5 vani – Rendita 151,84 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dalla variazione del 05/12/2007 prot. N. AT0214184 in atti dal 05/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 9250.1/2007)
- L'unità deriva dalla soppressione del F. 8 n. 249 sub. 18 e 19 cui si rimanda per storia catastale.
- Situazione degli intestati dal 05/12/2007:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.  
Dati derivanti dalla variazione del 05/12/2007 prot. N. AT0214184 in atti dal 05/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 9250.1/2007)

### **Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 25 già sub. 21**

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato è la seguente:

#### **Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 25**

Piano T-1 - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza 3 vani – Superficie catastale 72 mq – Rendita 130,15 € - Indirizzo Via Mairano n. 54  
Dati derivanti dalla variazione prot. n. AT0028115 del 02/10/2020, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione

#### **L'intestazione delle unità immobiliari in oggetto è:**

- **\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.

In merito alla provenienza catastale della unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue:

- Catasto dei Fabbricati - situazione dal 09/11/2015 al 02/10/2020  
**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 21 (oggetto del pignoramento)**  
Piano 1 - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza 3 vani – Superficie catastale 73 mq – Rendita 130,15 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dalla variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
  - Situazione dal 05/12/2008 al 09/11/2015  
Piano 1 - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza 3 vani – Rendita 130,15 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dal VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2008 prot. N. AT0214564 in atti dal 05/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
  - Situazione dal 05/12/2007 al 05/12/2008  
Piano 1 - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza 3 vani – Rendita 130,15 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dalla variazione del 05/12/2007 prot. N. AT0214184 in atti dal 05/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 9250.1/2007)
- L'unità deriva dalla soppressione del F. 8 n. 249 sub. 18 e 19 cui si rimanda per storia catastale.
- Situazione degli intestati dal 05/12/2007:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.  
Dati derivanti dalla variazione del 05/12/2007 prot. N. AT0214184 in atti dal 05/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 9250.1/2007)

### **Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 22**

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato è la seguente:

#### **Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 22 (attualmente pignorato)**

Piano T - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 67 mq – Rendita 151,84 € - Indirizzo Via Mairano n. 52  
Dati derivanti dalla variazione prot. n. AT0028118 del 02/10/2020, ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

#### **L'intestazione delle unità immobiliari in oggetto è:**

- **\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.

In merito alla provenienza catastale della unità immobiliare in oggetto si precisa quanto segue:

- Catasto dei Fabbricati - situazione dal 09/11/2015 al 02/10/2020  
**Comune di Montechiaro d'Asti (AT) Foglio 8 Particella 249 subalterno 22**  
Piano 1 - Categoria A/2 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 66 mq - Rendita 151,84 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dalla variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dal 05/12/2008 al 09/11/2015  
Piano 1 - Categoria A/2 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza 3,5 vani - Rendita 151,84 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dal VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2008 prot. N. AT0214564 in atti dal 05/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

- Situazione dal 05/12/2007 al 05/12/2008  
Piano 1 - Categoria A/2 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza 3,5 vani - Rendita 151,84 € - Indirizzo Via Mairano n. 50  
Dati derivanti dalla variazione del 05/12/2007 prot. N. AT0214184 in atti dal 05/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 9250.1/2007)

L'unità deriva dalla soppressione del F. 8 n. 249 sub. 18 e 19 cui si rimanda per storia catastale.

- Situazione degli intestati dal 05/12/2007:  
**\*\*\*\* n. Montechiaro d'Asti il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\* n. \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*** proprietari in regime di comunione dei beni.  
Dati derivanti dalla variazione del 05/12/2007 prot. N. AT0214184 in atti dal 05/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 9250.1/2007)

## **7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Esaminata la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Montechiaro d'Asti (AT) – Variante parziale n. VI/2013 attualmente in vigore, in particolare la cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato accertato che i fabbricati oggetto della presente relazione di perizia sono compresi all'interno della zona classificata in area normativa come **"BNA - Nuclei residenziali consolidati di antica formazione"**

nella quale non è prevista nuova edificazione, ma esclusivamente ristrutturazione edilizia.

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 di nucleo rurale.

2) E' ammessa la ristrutturazione di tipo B per il recupero dei 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 finili 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. E' 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 e 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 la 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) E' 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 Piano 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, di 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.).

E' facoltà della CIE e dell' Ufficio Tecnico Comunale il richiedere l'impiego di specifici materiali a tutela e a salvaguardia 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).

## **8) CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE ED ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

Dagli accertamenti effettuati in occasione del sopralluogo presso l'unità oggetto dell'esecuzione dell'11/11/2019 e dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montechiaro d'Asti, è emerso che per le unità oggetto del pignoramento sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 885 del 16/02/1988 relativa a ristrutturazione delle unità immobiliari attualmente individuate con i sub. 7-10-20-21-22 che comprende anche parte di immobile non oggetto di ipoteca;
- Concessione edilizia n. 949 del 11/07/1989 per modifiche edilizie relative agli attuali sub. 20-21-22 (che risulterebbero non essere state eseguite come da dichiarazione di parte);
- Concessione edilizia n. 950 dell'11/07/1989 per modifiche edilizie relative agli attuali sub. 7 e 10 e parte di fabbricati non interessati dall'esecuzione (che risulterebbero non essere state eseguite come da dichiarazione di parte);
- Concessione edilizia n. 993 del 30/07/1990 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca;
- Variante alla C.E. n. 885 del 12/02/1988 – C.E. n. 878 del 24/10/1987 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca;
- Concessione edilizia n. 1104 del 17/06/1994 – Variante della C.E. n. 994 del 30/07/1999 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca;
- Concessione edilizia n. 1118 del 11/11/1994 relativa al cambio di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione degli attuali sub. 20 e 21;

- Concessione edilizia n. 116620/12/1996 – Variante della C.E. n. 1104 del 17/06/1994 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca (balconi dei sub. 7 e 21);
- Concessione edilizia n. 64 del 13/10/1999 relativa a manutenzione ordinaria (rifacimento tetto dei sub. 16 e 17) relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca (che risulterebbe non essere stata eseguita come da dichiarazione di parte);
- D.I.A. n. 2598 del 24/08/2007 relativa a tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione del sub. 22;
- Concessione edilizia n. 1141 del 17 febbraio 1996 – costruzione balcone e apertura ingresso su via Mairano;
- Concessione edilizia n. 949 del 11 luglio 1989 – variante alla C.E. 885/88. Non sono stati rinvenute dichiarazioni di agibilità od abitabilità.

L'attuale distribuzione interna delle unità immobiliari di cui si tratta rilevata al momento del sopralluogo non corrisponde a quella autorizzata con le citate concessioni edilizie. Le difformità riscontrate consistono in:

- Unità immobiliare identificata con i subalterni 16 e 17

Al sopralluogo si sono rilevate lievi modifiche interne quali spostamento di tramezze al piano primo e la mancata rappresentazione dei pilastri dei porticati che non inficiano la regolarità catastale dell'unità. Non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla stessa.

Si rappresenta che al terzo piano, con destinazione sottotetto, superiormente, quindi al fabbricato oggetto di pignoramento è stato rinvenuto un locale destinato a magazzino che non risulta censito; peraltro in condizioni precarie in quanto puntellato per problemi statici. Lo stesso è stato oggetto di autorizzazione edilizia n. A1292 del 23/12/1999 consistenti in intonacatura e tinteggiatura interna, pavimentazione e consolidamento tetto esistente. Interventi eseguiti parzialmente.

Inoltre, è stata rilevata l'esistenza di un locale interrato sottostante l'unità di cui si tratta con accesso esterno dal cortile comune.

Entrambi i locali non risultano essere stati mai censiti al Catasto Fabbricati.

Non si ritiene di procedere a nuovo accatastamento degli stessi in quanto non si ritengono oggetto di pignoramento non essendo stati descritti in atto. Sono, pertanto, estranei alla presente procedura.

- Unità immobiliare già identificata con il subalterno 7 ora 26 e 29

Pratiche edilizie presentate:

- Concessione edilizia n. 885 del 16 febbraio 1988 - Ristrutturazione edilizia di alloggio esistente.

- Concessione edilizia n.950 del 11 luglio 1989 - variante alla C.E.

885/88

- Concessione edilizia n. 1141 del 17 febbraio 1996 -costruzione balcone e apertura ingresso su via Mairano.

Difformità rilevate:

Spostamento di una tramezza divisoria e chiusura di una finestra a piano terra; spostamento di una tramezza divisoria, chiusura di una finestra ed edificazione di un balcone di mq 9 al piano primo.

- Unità immobiliare già identificata con il subalterno 10 ora 24 e 28

Pratiche edilizie presentate:

- Concessione edilizia n. 885 del 16 febbraio 1988 - Ristrutturazione edilizia con trasformazione di ex stalla ed ampliamento della superficie accessoria per la realizzazione di box auto.

- Concessione edilizia n.950 del 11 luglio 1989 - variante alla C.E.

885/88.

- Concessione edilizia n. 993 del 30 luglio 1990 – variante alla C.E.

950/89.

Difformità rilevate:

L'unità è completamente difforme dall'attuale documentazione catastale e da quanto dichiarato presso il Comune di Montechiaro d'Asti. Infatti la planimetria rinvenuta in catasto riporta la destinazione d'uso del fabbricato come laboratorio e l'ultima pratica edilizia (n. 993 del 26/06/1990, variante della concessione n. 950 del 11/07/1989) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune riportano alla destinazione dell'immobile ad autorimessa. Si è rilevato, inoltre, un ampliamento in pianta del fabbricato non originariamente dichiarata sia presso l'Ufficio del Territorio che al Comune.

- Unità immobiliare già identificata con il subalterno 20 ora 27  
Pratiche edilizie presentate:
  - Concessione edilizia n. 885 del 16 febbraio 1988 - Ristrutturazione edilizia.
  - Concessione edilizia n. 949 del 11 luglio 1989 – variante alla C.E. 885/88.
  - Concessione edilizia n. 1118 del 11 novembre 1994 – cambio di destinazione d’uso da artigianale-commerciale ad abitativo.Difformità rilevate:

L’unità ha subito un ampliamento accorpendo un piccolo ripostiglio al piano primo facente parte originariamente del sub. 20.
- Unità immobiliare già identificata con il subalterno 21 ora 25  
Pratiche edilizie presentate:
  - Concessione edilizia n. 885 del 16 febbraio 1988 - Ristrutturazione edilizia.
  - Concessione edilizia n. 1141 del 17 febbraio 1996 - costruzione balcone.
  - Concessione edilizia n. 1118 del 11 novembre 1994 – cambio di destinazione d’uso da artigianale-commerciale ad abitativo.Difformità rilevate:

L’unità ha subito una riduzione di consistenza in quanto un piccolo ripostiglio è stato ceduto all’unità adiacente, subalterno n. 20.
- Unità immobiliare già identificata con il subalterno 22  
Pratiche edilizie presentate:
  - Concessione edilizia n. 885 del 16 febbraio 1988 -Ristrutturazione edilizia da ex rurale a commerciale.
  - DIA prot. 2598 del 24.08.2007 -Variazione di destinazione d’uso - da locale commerciale ad abitazione.Difformità rilevate:

Si rilevano lievi difformità in loco sia rispetto alla planimetria catastale che alla D.I.A. n. 2598 del 24/08/2007 relativa alle variazioni effettuate sull’immobile consistenti in spostamento di pareti e diversa localizzazione degli infissi interni.

Le irregolarità riscontrate riguardano opere assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di modesta entità realizzate in assenza

della denuncia di inizio attività, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e sanabili richiedendo un permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" del 28/02/85 e s.m. ed i. e dell'art. 36 e segg. del D.P.R. 380/01 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)" e s.m. ed i., in base combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47; il rilascio è subordinato al versamento di una somma non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 € (articolo 37).

Sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune, alla luce degli accertamenti effettuati si può affermare che le difformità ricadono nelle fattispecie sopra citate (art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01), nelle misure minime, ovvero nella fattispecie di cui all'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 per attività soggette a Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), con sanzione di 1.000,00 €.

Si precisa che tali conteggi possono subire eventuali variazioni nel corso della definizione della pratica di sanatoria da parte dei tecnici comunali.

A fronte delle difformità riscontrate realizzate successivamente anche ad agibilità già rilasciate, si ritengono le stesse inefficaci e si può quindi affermare che le porzioni immobiliari sono sprovviste di certificato di agibilità. Sarebbe comunque opportuno richiedere il certificato di abitabilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/01, installazione, adeguamento e verifica della conformità degli impianti installati alle leggi vigenti in materia (L. 46/90, L. 10/91 e D.P.R. 380/2001 in particolare).

## **9) VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI**

In ordine alle unità in perizia si ritiene opportuna la suddivisione dei beni in n.ro sei lotti distinti per tener conto della diversa tipologia degli stessi e della presumibile maggiore commerciabilità se esitati singolarmente.

Nel **lotto A** sarà inserito l'appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 16 graffato con il sub. 17;

Nel **lotto B** sarà inserito l'appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 26 ed il locale di deposito individuato al sub. 29 derivanti dal sub. 7;

Nel **lotto C** sarà inserito l'autorimessa individuata in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 24 e la tettoia individuata al sub. 28 derivanti dal sub. 10;

Nel **lotto D** sarà inserito l'appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 27 già sub. 20;

Nel **lotto E** sarà inserito l'appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 25 già sub. 21;

Nel **lotto F** sarà inserito l'appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 249 sub. 22.

### **10) IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA**

Gli immobili non sono pignorati solo pro quota, bensì per l'intero in comunione legale.

### **11) IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

Gli immobili sono attualmente liberi ad eccezione del sub. 7 che risulta locato e dal sub. 16 graffiato con il sub. 17 utilizzato dalla famiglia di \*\*\*\*, eseguita.

### **12) IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Nel caso in trattazione non si rientra in tale fattispecie.

### **13) ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI VINCOLI, ONERI, DIRITTI, USI, ECC.**

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di alcun vincolo o onere di natura condominiale, diritto demaniale (di superficie o servitù pubblica) o uso civico.

#### **14) SPESE CONDOMINIALI**

Non esistono spese condominiali.



#### **15) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili trattati si adotta il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul mercato locale.

Le ricerche di mercato svolte nella zona hanno rilevato un'offerta di abitazioni comparabili al bene oggetto di stima sovrabbondante rispetto alla domanda. L'ubicazione degli immobili, posti in zona semicentrale del comune e con poca richiesta, fa sì, inoltre, che non vengano valutati positivamente dal mercato di riferimento anche in considerazione dello stato di manutenzione degli stessi. Peraltro le dimensioni delle unità immobiliari sono ben apprezzate e le rendono interessanti prevalentemente come prima casa o come abitazione da affittare ammobiliata o meno.

Il sottoscritto, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, procede alla stima adoperando come parametro il valore di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata e attribuisce il seguente prezzo medio:

**€/mq 360,00**

Valore che si attesta nei valori medio bassi della zona, come si potrà vedere di seguito, in quanto, come già citato, le caratteristiche proprie e la localizzazione fanno sì che gli immobili rientrino in tale fascia delle categorie edilizie paragonabili presenti nell'ambito territoriale. Le fonti di reperimento dati alle quali si è fatto ricorso sono pubblicazioni specializzate e ricerche presso agenzie immobiliari e professionisti operanti nella zona.



Per l'unità immobiliare destinata ad autorimessa si adotta il valore di

**€/mq 250,00**

per tener conto dell'ubicazione, con accesso da parti comuni, e dello stato mantenitivo.

Si riportano nel seguito i valori unitari indicati dall'Ufficio Provinciale di Asti (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Asti) per il 2° semestre del 2019, dal sito internet BorsinoImmobiliare.it e Valutazioni immobili online del mese di aprile 2020.

### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2019) Abitazioni civili**

Comune di Montechiaro d'Asti – Zona Centrale – Centro abitato

<b>Tipologia</b>	<b>minimo</b>	<b>massimo</b>
Abitaz. Civili	580 €/mq	850 €/mq
Box	360 €/mq	540 €/mq

### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2019) Abitazioni civili**

Comune di Montechiaro d'Asti – Zona Extraurbana – Zona rurale

<b>Tipologia</b>	<b>minimo</b>	<b>massimo</b>
Abitaz. Civili	500 €/mq	730 €/mq
Abitaz. Tipo economico	360 €/mq	540 €/mq

### **BORSINO IMMOBILIARE (aprile 2020) www.borsinoimmobiliare.it**

Comune di Montechiaro d'Asti – Zona Centro Abitato €/mq

<b>Abitazioni</b>	<b>2° Fascia</b>	<b>Fascia media</b>	<b>1° Fascia</b>
Abitazioni civili (ub. min.pregio)	585	724	863

### **BORSINO IMMOBILIARE (aprile 2020) www.borsinoimmobiliare.it**

Comune di Montechiaro d'Asti – Zona Centro Abitato €/mq

<b>Laboratori</b>	<b>2° Fascia</b>	<b>Fascia media</b>	<b>1° Fascia</b>
Laboratori (ub. min.pregio)	300	375	450

## VALUTAZIONI IMMOBILI ONLINE (aprile 2020) [www.requot.com](http://www.requot.com)

Comune di Montechiaro d'Asti – Zona Centro Abitato €/mq

<b>Abitazioni</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
Abitazioni civili	570	830
Autorimesse	305	450
Abitazioni di tipo economico	380	570



### Calcolo superficie degli immobili e determinazione valore

#### LOTTO A

#### Appartamento F. 8 n. 249 sub. 16 graffato con sub. 17

<b>Vano/pert.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff. di riduzione</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>Sup. netta</b>
Vani princ.	140,00	1,00	140,00	106,37
Balconi	28,40	0,50	14,20	0,00
<b>Totale</b>	<b>168,40</b>		<b>154,20</b>	<b>106,37</b>

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima per la superficie commerciale del bene stesso.

Si indica, pertanto, il più probabile **valore di mercato** dell'immobile libero da persone o cose, riferito all'attualità, in:

$$154,2 \text{ mq} * 360,00 \text{ €/mq} = 55.512,00 \text{ €}$$

Allo stesso si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 20%.

Pertanto il nuovo valore sarà:

$$\text{€ } 55.512,00 * 0,80 = 44.410,00 \text{ €}$$

pari a **€ 44.500,00 in c.t.**



#### LOTTO B

**Appartamento F. 8 n. 249 sub. 26 e cantina sub. 29 già sub. 7**

Vano/pert.	Sup. lorda	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale	Sup. netta
Vani princ.	116,70	1,00	116,70	82,40
Balconi	9,00	0,50	4,50	0,00
Cantina (sub.29)	16,70	0,25	4,18	9,60
<b>Totale</b>	<b>142,40</b>		<b>125,38</b>	<b>92,00</b>

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima per la superficie commerciale del bene stesso.

Si indica, pertanto, il più probabile **valore di mercato** dell'immobile libero da persone o cose, riferito all'attualità, in:

$$125.38 \text{ mq} * 360,00 \text{ €/mq} = 45.136,80 \text{ €}$$

Allo stesso si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 20%.

Pertanto il nuovo valore sarà:

$$\text{€ } 45.136,80 * 0,80 = 36.109,44 \text{ €}$$

Si tiene anche conto dello stato di locazione (canone libero con durata 4 anni) applicando un coefficiente di abbattimento di un ulteriore 20%.

Pertanto il valore si ridurrà a:

$$\text{€ } 36.109,44 * 0,80 = 28.887,55 \text{ €}$$

A tale importo viene, infine, sottratto, in via prudenziale, l'importo di € 1.000,00 che si reputano necessari, per sanatoria ed oneri tecnici, al fine di regolarizzare l'unità in base alle norme urbanistico-edilizie vigenti.

$$\text{€ } 28.887,55 - \text{€ } 1.000,00 = 27.887,55 \text{ €}$$

pari a **€ 28.000,00 in c.t.**

**LOTTO C**

**Rimessa F. 8 n. 249 sub. 24 e tettoia sub. 28 già sub. 10**

Vano/pert.	Sup. lorda	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale	Sup. netta
Vani princ.	109,00	1,00	109,00	95,60
<b>Totale</b>	109,00		109,00	95,60

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima per la superficie commerciale del bene stesso.

Si indica, pertanto, il più probabile **valore di mercato** dell'immobile libero da persone o cose, riferito all'attualità, in:

$$109 \text{ mq} * 250,00 \text{ €/mq} = 27.250,00 \text{ €}$$

Allo stesso si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 20%.

Pertanto il nuovo valore sarà:

$$\text{€ } 27.250,00 * 0,80 = 21.800,00 \text{ €}$$

A tale importo viene, infine, sottratto, in via prudenziale, l'importo di € 1.000,00 che si reputano necessari, per sanatoria ed oneri tecnici, al fine di regolarizzare l'unità in base alle norme urbanistico-edilizie vigenti.

$$\text{€ } 21.800,00 - \text{€ } 1.000,00 = 20.800,00 \text{ €}$$

pari a **€ 21.000,00 in c.t.**

## LOTTO D

### Appartamento F. 8 n. 249 sub. 27 già sub. 20

Vano/pert.	Sup. lorda	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale	Sup. netta
Vani princ.	103,80	1,00	103,80	75,70
Balconi	4,30	0,50	2,15	0,00
<b>Totale</b>	108,10		105,95	75,70

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima per la superficie commerciale del bene stesso.

Si indica, pertanto, il più probabile **valore di mercato** dell'immobile libero da persone o cose, riferito all'attualità, in:

$$105,95 \text{ mq} * 360,00 \text{ €/mq} = 38.142,00 \text{ €}$$

Allo stesso si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 20%.

Pertanto il nuovo valore sarà:

$$\text{€ } 38.142,00 * 0,80 = 30.513,60 \text{ €}$$

A tale importo viene, infine, sottratto, in via prudenziale, l'importo di € 1.000,00 che si reputano necessari, per sanatoria ed oneri tecnici, al fine di regolarizzare l'unità in base alle norme urbanistico-edilizie vigenti.

$$\text{€ } 30.513,60 - \text{€ } 1.000,00 = 29.513,60 \text{ €}$$

pari a **€ 29.500,00 in c.t.**

#### LOTTO E

#### Appartamento F. 8 n. 249 sub. 25 già sub. 21

<b>Vano/pert.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff. di riduzione</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>Sup. netta</b>
Vani princ.	64,00	1,00	64,00	48,45
Balconi	3,80	0,50	1,90	0,00
<b>Totale</b>	<b>67,80</b>		<b>65,90</b>	<b>48,45</b>

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima per la superficie commerciale del bene stesso.

Si indica, pertanto, il più probabile **valore di mercato** dell'immobile libero da persone o cose, riferito all'attualità, in:

$$65,9 \text{ mq} * 360,00 \text{ €/mq} = 23.724,00 \text{ €}$$

Allo stesso si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 20%.

Pertanto il nuovo valore sarà:

$$€ 23.724,00 * 0,80 = 18.979,20 €$$

A tale importo viene, infine, sottratto, in via prudenziale, l'importo di € 1.000,00 che si reputano necessari, per sanatoria ed oneri tecnici, al fine di regolarizzare l'unità in base alle norme urbanistico-edilizie vigenti.

$$€ 18.979,20 - € 1.000,00 = 17.979,20 €$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pari a **€ 18.000,00 in c.t.**

### **LOTTO F**

#### **Appartamento F. 8 n. 249 sub. 22**

<b>Vano/pert.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff. di riduzione</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>Sup. netta</b>
Vani princ.	65,20	1,00	65,20	52,40
<b>Totale</b>	65,20		65,20	52,40

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima per la superficie commerciale del bene stesso.

Si indica, pertanto, il più probabile **valore di mercato** dell'immobile libero da persone o cose, riferito all'attualità, in:

$$65,2 \text{ mq} * 360,00 \text{ €/mq} = 23.472,00 €$$

Allo stesso si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 20%.

Pertanto il nuovo valore sarà:

$$€ 23.472,00 * 0,80 = 18.777,60 €$$

A tale importo viene, infine, sottratto, in via prudenziale, l'importo di € 1.000,00 che si reputano necessari, per sanatoria ed oneri tecnici, al fine di regolarizzare l'unità in base alle norme urbanistico-edilizie vigenti.

$$€ 18.777,60 - € 1.000,00 = 17.777,60 €$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pari a € 18.000,00 in c.t.

Pertanto il valore complessivo degli immobili posti in vendita sarà pari a:



<b>Lotto A</b>	<b>€ 44.500,00</b>
<b>Lotto B</b>	<b>€ 28.000,00</b>
<b>Lotto C</b>	<b>€ 21.000,00</b>
<b>Lotto D</b>	<b>€ 29.500,00</b>
<b>Lotto E</b>	<b>€ 18.000,00</b>
<b>Lotto F</b>	<b>€ <u>18.000,00</u></b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 159.000,00</b>

## **16) REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Da dichiarazione della parte al momento dell'accesso, riportata nel verbale di sopralluogo, gli immobili parrebbero essere assoggettati, in caso di vendita, unicamente all'imposta di registro in quanto acquistati non in ambito di attività imprenditoriale.



## **17) OBBLIGO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si allega, come da richiesta, l'attestato di prestazione energetica relativo alle unità in esame predisposto dall'Arch. Gabriella Graziano di Asti, tecnico abilitato.

Per i subalterni 24, autorimessa, 28, tettoia e 29, locale di deposito, rientrando tali immobili in 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 26/8/06 n. 38 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, non appartiene 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. 438965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 159 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2. E precisamente in quelle previste dal comma d): box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, se non limitativamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici od 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, non si procede alla stesura dell'elaborato tecnico ivi previsto.

Il sottoscritto, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale di udienza del 09/07/2019 e della comunicazione del 12/05/2020 da parte del Giudice dell'esecuzione, Dr. Perfetti, ha inviato tramite p.e.c. in data 10/09/2020 copia in bozza della presente relazione di stima al legale rappresentante del creditore procedente Avv. Anna Sandri, Corso Piave n. 31 Alba (pec: [anna.sandri@ordineavvocatialba.eu](mailto:anna.sandri@ordineavvocatialba.eu)) ed alla debitrice \*\*\*\* \* per via postale raccomandata A.R. in pari data.

L'Avv. Anna Sandri ha segnalato con pec del 22/09/2020 che in bozza risultava ancora come creditore procedente ISP OBG s.r.l. che, in effetti, è stata sostituita da Intesa Sanpaolo S.p.a. quale titolare cessionaria del credito come da comparsa di intervento depositata telematicamente il 13/02/2020. Si è provveduto, pertanto, a rettificare il testo della perizia conformemente a tale variazione.

La sig.ra \*\*\*\* \*, debitrice, con email del 24/09/2020 e del 26/09/2020, oltre a precisazioni in ordine alla dotazione di impianti e tipologia di serramenti in dotazione alle unità oggetto di perizia – che si è provveduto a rettificare – entra nel merito del classamento da attribuire alle unità rettificate. Sentito anche il tecnico estensore delle variazioni catastali, geom. Felice Musto, non si considerano, a parere dello scrivente, applicabili tali suggerimenti in quanto non si ritiene che l'unità attualmente affittata (ex sub. 7) abbia le stesse caratteristiche delle porzioni ristrutturata nella fine degli anni 80 e che pertanto non possa essere censita nello stesso modo. Non pare poi opportuno incrementarne la categoria causando di fatto un futuro innalzamento del valore catastale dell'immobile con relativo incremento dell'imposizione IMU ed altre

imposte fondiarie non essendocene la necessità.

Per contro, le altre unità potevano avere caratteristiche di A/3 piuttosto che A/2. **Ma mentre è consentito l'innalzamento della categoria**, non è consentito (o comunque non verrà confermato dal Catasto) la retrocessione in sede di variazione DOCFA, **dopo un classamento validato dall'ufficio**, soprattutto per variazioni di dettaglio, come quelle che sono state presentate.

Avendo ottemperato a quanto richiesto, si rilascia la presente sottoscrivendola.

  
Asti, li 02/10/2020

Firmato  
Ing. Gianluigi Faletti





