
TRIBUNALE DI ASTI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giacomini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 338/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

All'udienza del 14/01/2016, il sottoscritto Geom. Giacomini Luigi, con studio in Via Cavour, 68 - 14100 - Asti (AT), email giacominidesigner@gmail.com, PEC luigi.giacomini@geopec.it, Tel. 0141436100, Fax 0141436100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cunico (AT) - VIA MORETO N. 38, piano 1 (Coord. Geografiche: 45.033 - 8.100)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cunico (AT) - VIA MORETO N. 38, piano 1 (Coord. Geografiche: 45.232 - 8.544)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Trattasi di porzione immobiliare adibita a civile abitazione di proprietà **** Omissis **** della tipologia appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico, balcone al piano primo oltre che locale di sgombero al piano terra nel cortile e di cantina posta nell'interrato, ivi compresa la quota di comproprietà pari ad 1/2 sull'area di pertinenza dell'intero complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, da considerarsi comuni per legge, uso e destinazione, ivi compreso il bene comune censito al NCEU del Comune di Cunico al **** Omissis **** via Moreto n. 38 piano S1-T-1 bene comune non censibile(vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Trattasi di porzione immobiliare adibita a civile abitazione di proprietà **** Omissis **** della tipologia appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e servizio igienico, due balconi al piano primo oltre che locale di sgombero al piano terra nel cortile e di cantina posta nell'interrato, ivi compresa la quota di comproprietà pari ad 1/2 sull'area di pertinenza dell'intero complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, da considerarsi comuni per legge, uso e destinazione, ivi compreso il bene comune censito al NCEU del Comune di Cunico al **** Omissis **** via Moreto n. 38 piano S1-T-1 bene comune non censibile(vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cunico (AT) - VIA MORETO N. 38, piano 1

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cunico (AT) - VIA MORETO N. 38, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalle risultanze degli uffici catastali e dei registri immobiliari il sig. **** Omissis **** risulta anche come **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalle risultanze degli uffici catastali e dei registri immobiliari il sig. **** Omissis **** risulta anche come **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

L'appartamento confina a Nord con la particella n. 481 del foglio 6 di altra ditta, a Sud con il lotto di proprietà e la particella n. 9 di altra ditta, ad Est con la strada comunale Moreto ed a Ovest con la particella n. 283 del lotto medesimo. Internamente l'appartamento ha come confine il muro della particella n. 481 in aderenza, a Sud il vano scala o bene comune non censibile identificato con il sub. 5 della particella 283.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

L'appartamento confina a Nord con la particella n. 481 del foglio 6 di altra ditta, a Sud con il lotto di proprietà e la particella n. 9 di altra ditta, ad Est con la strada comunale Moreto ed a Ovest con la particella n. 283 del lotto medesimo. Internamente l'appartamento ha come confine il muro della particella n. 481 in aderenza, a Sud il vano scala o bene comune non censibile identificato con il sub. 5 della particella 283.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	7,50 mq	0,33	2,48 mq	2,70 m	interrato
Locale di deposito	12,20 mq	13,30 mq	0,40	5,32 mq	2,40 m	terra
Abitazione	51,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				71,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento confina a Nord con la particella n. 481 del foglio 6 di altra ditta, a Sud con il lotto di proprietà e la particella n. 9 di altra ditta, ad Est con la strada comunale Moreto ed a Ovest con la particella n. 283 del lotto medesimo. Internamente l'appartamento ha come confine il muro della particella n. 481 in aderenza, a Sud il vano scala o bene comune non censibile identificato con il sub. 5 della particella 283.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	0,33	2,48 mq	2,70 m	interrato
Locale di deposito	12,50 mq	20,00 mq	0,40	5,32 mq	2,40 m	terra
Abitazione	70,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	primo

Totale superficie convenzionale:	95,80 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	95,80 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento confina a Nord con la particella n. 481 del foglio 6 di altra ditta, a Sud con il lotto di proprietà e la particella n. 9 di altra ditta, ad Est con la strada comunale Moreto ed a Ovest con la particella n. 283 del lotto medesimo. Internamente l'appartamento ha come confine il muro della particella n. 481 in aderenza, a Sud il vano scala o bene comune non censibile identificato con il sub. 5 della particella 283.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 283, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 121,11 Piano S1-T-1
Dal 16/07/2004 al 19/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 283, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 Rendita € 121,11 Piano S1-T-1

Si precisa che la porzione immobiliare censita con il sub. 8 deriva dal frazionamento e fusione di parte dei subalterni n.ri 1, 2, 3, 4, come risulta dal NCEU frazionamento e fusione del 09/09/2003 prot. n. 144296

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 283, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano S1-T-1
Dal 16/07/2004 al 19/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 283, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 94 Rendita € 155,71 Piano S1-T-1



Si precisa che la porzione immobiliare censita con il sub. 9 deriva dal frazionamento e fusione di parte dei subalterni n.ri 1, 2, 3, 4, come risulta dal NCEU frazionamento e fusione del 09/09/2003 prot. n. 144296



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	283	8		A2	1	3,5	69	121,11	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	283	9		A2	1	4,5	94	155,71	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

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



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

la porzione immobiliare oggetto di perizia risulta ad oggi abitata dal debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

la porzione immobiliare oggetto di perizia risulta ad oggi abitata dal debitore.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione costituita da un appartamento di piccole dimensioni risulta essere un buono stato di conservazione e di manutenzione inquanto gode di buona areazione ed esposizione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione costituita da un appartamento di piccole dimensioni risulta essere un buono stato di conservazione e di manutenzione inquanto gode di buona areazione ed esposizione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

La porzione immobiliare è inserita i fabbricato di altre quattro unità immobiliare ed ha in comune con esse il vano scala, i pianerottoli ed il cortile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

La porzione immobiliare è inserita i fabbricato di altre quattro unità immobiliare ed ha in comune con esse il vano scala, i pianerottoli ed il cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

La porzione immobiliare in esecuzione si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione considerandolo quindi abitabile. La struttura del fabbricato in cui è inserita è in muratura portante con fondazioni in cemento armato e muratura portante in elevazione con solai in latero cemento e scala di collegamento interna in cemento armato. L'esposizione del fabbricato è a Nord-Ovest e si colloca alle porte del concentrico del paese di Cunico. La copertura è in legno per l'orditura primaria ed in tegole per il manto coprente. Le pareti interne come per quelle esterne sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. Le rifiniture interne risultano essere per gli orizzontamenti in monocottura e per i rivestimenti in piastrelle ceramicate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera 6 mm e le porte sono in legno tamburato. L'impianto elettrico ed idrico risultano essere sottotraccia ed a norma con la normativa vigente in materia. Il riscaldamento è quello tradizionale con ripartizione delle tubazioni sottotraccia, termosifoni tradizionali alimentati da caldaia standard della potenza di 24 kw a tiraggio forzato tipo "B". Ad aiutare il fabbisogno energetico vi è una stufa a peillet.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

La porzione immobiliare in esecuzione si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione considerandolo quindi abitabile. La struttura del fabbricato in cui è inserita è in muratura portante con fondazioni in cemento armato e muratura portante in elevazione con solai in latero cemento e scala di collegamento interna in cemento armato. L'esposizione del fabbricato è a Nord-Ovest e si colloca alle porte del concentrico del paese di Cunico. La copertura è in legno per l'orditura primaria ed in tegole per il manto coprente. Le pareti interne come per quelle esterne sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. Le rifiniture interne risultano essere per gli orizzontamenti in monocottura e per i rivestimenti in piastrelle ceramicate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera 6 mm e le porte sono in legno tamburato. L'impianto elettrico ed idrico risultano essere sottotraccia ed a norma con la normativa vigente in materia. Il riscaldamento è quello tradizionale con ripartizione delle tubazioni sottotraccia, termosifoni tradizionali alimentati da caldaia standard della potenza di 24 kw a tiraggio forzato tipo "B". Ad aiutare il fabbisogno energetico vi è una stufa a peillet.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1973 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Camusso già di	28/10/1973	5275	1273

		Montiglio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato	13/11/1973	5288	4676
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		debitamente registrato			
Dal 16/07/2004 al 19/08/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Gili di Asti	16/07/2004	17794	5258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato	20/07/2004	4537	3173
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		debitamente registrato			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1973 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Camusso già di Montiglio	28/10/1973	5275	1273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato	13/11/1973	5288	4676
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		debitamente registrato			
Dal 16/07/2004 al 19/08/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Gili di Asti	16/07/2004	17794	5258
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato	20/07/2004	4537	3173
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		debitamente registrato			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASALE MONFERRATO aggiornate al 01/08/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 20/07/2007
Reg. gen. 4538 - Reg. part. 879
Quota: nuda proprietà dell'intero
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Gili Giorgio di Asti
Data: 16/07/2004
N° repertorio: 17795
N° raccolta: 5259

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 16/02/2011
Reg. gen. 804 - Reg. part. 123

Quota: nuda proprietà dell'intero
Importo: € 35.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.400,00

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 19/10/2010

N° repertorio: 6988/2010

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 07/08/2014

Reg. gen. 3702 - Reg. part. 341

Quota: nuda proprietà dell'intero

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.981,61

Spese: € 14.009,19

Interessi: € 14.009,20

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 28/04/2014

N° repertorio: 6500/2014

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 04/11/2014

Reg. gen. 4770 - Reg. part. 3653

Quota: nuda proprietà dell'intero

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Si precisa che:

- L'iscrizione ipotecaria del 20/07/2004 ai numeri 4538/879 grava unitamente ad altri beni di proprietà di terzi, anche sulla nuda proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 8 e 9 del mappale 283 del foglio 6 del catasto fabbricati di Cunico e sulla nuda proprietà senza indicazione di quote dell'ente urbano individuato al catasto terreni di Cunico al foglio 6 n. 283 di are 13,20 e del bene comune non censibile (vano scala e cortile comuni) individuato con il subalterno 5 del mappale 283 del foglio 6 catasto fabbricati di Cunico; nella stessa nota di iscrizione il soggetto contro, titolare del diritto di nuda proprietà, è stato generalizzato come **** Omissis **** nato a **** Omissis **** c.f.: **** Omissis ****;

- L'iscrizione ipotecaria del 16/02/2011 ai numeri 804/123 grava sulla nuda proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 8 e 9 del mappale 283 del foglio 6 del catasto fabbricati di Cunico e sulla nuda proprietà della quota di metà dell'ente urbano individuato al catasto terreni di Cunico al foglio 6 n. 283 di are 13,20 e del bene comune non censibile (vano scala e cortile comuni) individuato con il subalterno 5 del mappale 283 del foglio 6 catasto fabbricati di Cunico;

- L'iscrizione ipotecaria del 07/08/2014 ai numeri 3102/341 grava unitamente ad altri beni di proprietà di terzi, anche sulla nuda proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 8 e 9 del mappale 283 del foglio 6 del catasto fabbricati di Cunico; nella stessa nota di iscrizione il soggetto contro, titolare del diritto di nuda proprietà, è stato generalizzato come **** Omissis **** nato a **** Omissis **** c.f.: **** Omissis ****;

- La trascrizione del 04/11/2014 ai numeri 4770/3653 grava sulla nuda proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 8 e 9 del mappale 283 del foglio 6 del catasto fabbricati di Cunico e sulla nuda proprietà per la quota di metà dell'ente urbano individuato al catasto terreni di Cunico al foglio 6 n. 283 di are 13,20 e del bene comune non censibile (vano scala e cortile comuni) individuato con il subalterno 5 del mappale 283 del foglio 6 catasto fabbricati di Cunico;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASALE MONFERRATO aggiornate al 01/08/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 20/07/2007
Reg. gen. 4538 - Reg. part. 879
Quota: nuda proprietà dell'intero
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Gili Giorgio di Asti
Data: 16/07/2004
N° repertorio: 17795
N° raccolta: 5259
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 16/02/2011
Reg. gen. 804 - Reg. part. 123
Quota: nuda proprietà dell'intero
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.400,00
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 19/10/2010
N° repertorio: 6988/2010

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 07/08/2014

Reg. gen. 3702 - Reg. part. 341

Quota: nuda proprietà dell'intero

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 51.981,61

Spese: € 14.009,19

Interessi: € 14.009,20

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 28/04/2014

N° repertorio: 6500/2014



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 04/11/2014

Reg. gen. 4770 - Reg. part. 3653

Quota: nuda proprietà dell'intero

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Si precisa che:

- L'iscrizione ipotecaria del 20/07/2004 ai numeri 4538/879 grava unitamente ad altri beni di proprietà di terzi, anche sulla nuda proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 8 e 9 del mappale 283 del foglio 6 del catasto fabbricati di Cunico e sulla nuda proprietà senza indicazione di quote dell'ente urbano individuato al catasto terreni di Cunico al foglio 6 n. 283 di are 13,20 e del bene comune non censibile (vano scala e cortile comuni) individuato con il subalterno 5 del mappale 283 del foglio 6 catasto fabbricati di Cunico; nella stessa nota di iscrizione il soggetto contro, titolare del diritto di nuda proprietà, è stato generalizzato come **** Omissis **** nato a **** Omissis **** c.f.: **** Omissis ****;

- L'iscrizione ipotecaria del 16/02/2011 ai numeri 804/123 grava sulla nuda proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 8 e 9 del mappale 283 del foglio 6 del catasto fabbricati di Cunico e sulla nuda proprietà della quota di metà dell'ente urbano individuato al catasto terreni di Cunico al foglio 6 n. 283 di are 13,20 e del bene comune non censibile (vano scala e cortile comuni) individuato con il subalterno 5 del mappale 283 del foglio 6 catasto fabbricati di Cunico;

- L'iscrizione ipotecaria del 07/08/2014 ai numeri 3102/341 grava unitamente ad altri beni di proprietà di terzi, anche sulla nuda proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 8 e 9 del mappale 283 del foglio 6 del catasto fabbricati di Cunico; nella stessa nota di iscrizione il soggetto contro, titolare del diritto di nuda proprietà, è stato generalizzato come **** Omissis **** nato a **** Omissis **** c.f.: **** Omissis ****;

- La trascrizione del 04/11/2014 ai numeri 4770/3653 grava sulla nuda proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 8 e 9 del mappale 283 del foglio 6 del catasto fabbricati di Cunico e sulla nuda proprietà per la quota di metà dell'ente urbano individuato al catasto terreni di Cunico al foglio 6 n. 283 di are 13,20 e del bene comune non censibile (vano scala e cortile comuni) individuato con il subalterno 5 del mappale 283 del foglio 6 catasto fabbricati di Cunico;



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Il Piano Regolatore Vigente del Comune di Cunico individua la porzione di immobile oggetto di esecuzione immobiliare in area RSE5, aree destinate ad usi residenziali ove è consentito l'intervento di ristrutturazione e risanamento igienico e conservativo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Il Piano Regolatore Vigente del Comune di Cunico individua la porzione di immobile oggetto di esecuzione immobiliare in area RSE5, aree destinate ad usi residenziali ove è consentito l'intervento di ristrutturazione e risanamento igienico e conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cunico è emerso che l'immobile è stato edificato antecedentemente il 1 settembre 1967 e che a seguire vi è stata una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 04.12.2013 per opere sanabili con la legge 47 del 28.02.1985. Il tutto inerente alla diversa distribuzione degli spazi interni e divisione in due unità immobiliari risultanti poi oggetto di esecuzione immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto e non vi risultano esserci pratiche di merito per sanatorie.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cunico è emerso che l'immobile è stato edificato precedentemente il 1 settembre 1967 e che a seguire vi è stata una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 04.12.2013 per opere sanabili con la legge 47 del 28.02.1985. Il tutto inerente alla diversa distribuzione degli spazi interni e divisione in due unità immobiliari risultanti poi oggetto di esecuzione immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto e non vi risultano esserci pratiche di merito per sanatorie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNICO (AT) - VIA MORETO N. 38, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cunico (AT) - VIA MORETO N. 38, piano 1
Trattasi di porzione immobiliare adibita a civile abitazione di proprietà **** Omissis **** della tipologia appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico, balcone al piano primo oltre che locale di sgombero al piano terra nel cortile



e di cantina posta nell'interrato, ivi compresa la quota di comproprietà pari ad 1/2 sull'area di pertinenza dell'intero complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, da considerarsi comuni per legge, uso e destinazione, ivi compreso il bene comune censito al NCEU del Comune di Cunico al **** Omissis **** via Moreto n. 38 piano S1-T-1 bene comune non censibile(vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 283, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 49.826,00 La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata sulla ricerca delle compravendite effettuate negli ultimi sei mesi e sulla media rilevata dall'OMI osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate. La zona di Cuneo centro abitato riporta nella zona B1 e microzona 1 un valore minimo di €/mq 475,00 ed un valore massimo di €/mq. 710,00 per le abitazioni civili od appartamenti. Il prezzo ritenuto equo per via delle condizioni estrinseche ed intrinseche periziate è pari ad €/mq. 700,00 che comunque colloca la porzione immobiliare in una fascia appetibile per l'acquirente del posto.

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cunico (AT) - VIA MORETO N. 38, piano 1
 Trattasi di porzione immobiliare adibita a civile abitazione di proprietà **** Omissis **** della tipologia appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e servizio igienico, due balconi al piano primo oltre che locale di sgombero al piano terra nel cortile e di cantina posta nell'interrato, ivi compresa la quota di comproprietà pari ad 1/2 sull'area di pertinenza dell'intero complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, da considerarsi comuni per legge, uso e destinazione, ivi compreso il bene comune censito al NCEU del Comune di Cunico al **** Omissis **** via Moreto n. 38 piano S1-T-1 bene comune non censibile(vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 283, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 67.060,00 La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata sulla ricerca delle compravendite effettuate negli ultimi sei mesi e sulla media rilevata dall'OMI osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate. La zona di Cuneo centro abitato riporta nella zona B1 e microzona 1 un valore minimo di €/mq 475,00 ed un valore massimo di €/mq. 710,00 per le abitazioni civili od appartamenti. Il prezzo ritenuto equo per via delle condizioni estrinseche ed intrinseche periziate è pari ad €/mq. 700,00 che comunque colloca la porzione immobiliare in una fascia appetibile per l'acquirente del posto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cunico (AT) - VIA MORETO N. 38, piano 1	71,18 mq	700,00 €/mq	€ 49.826,00	100,00	€ 49.826,00
Bene N° 2 - Appartamento Cunico (AT) - VIA MORETO N. 38, piano 1	95,80 mq	700,00 €/mq	€ 67.060,00	100,00	€ 67.060,00
Valore di stima:					€ 116.886,00

Valore finale di stima: € 116.886,00

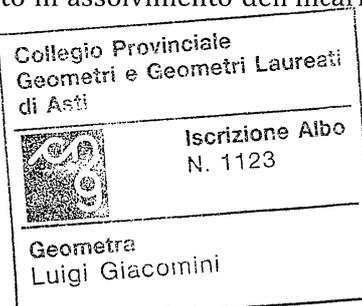
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

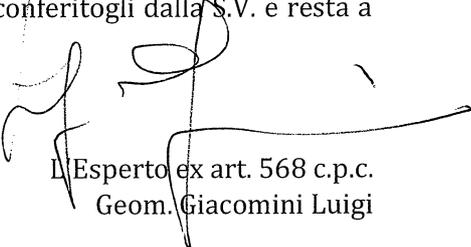
Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Asti, li 24/08/2016




Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giacomini Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 19/08/2016)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 01/08/2016)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie castali beni pignorati (Aggiornamento al 01/08/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 18/08/2016)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. in sanatoria comprensivo di tavole grafiche (Aggiornamento al 01/08/2016)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica cespiti (Aggiornamento al 21/03/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 01/08/2016)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

