

**ARCHITETTO MANCINI FABIO**

Via De Canis 3 - 14100 ASTI

Cell. 389 04 70 142

P.IVA 01482890058

MNCFBA81D11A479C

Pec: fabio.mancini@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Arch. della Prov. di Asti con pos. n.533



**TRIBUNALE DI ASTI**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ASTI - VIA GOVONE 9**

**G.E. DR. PERFETTI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE**

**N. 47/2020**

**CREDITORE PROCEDENTE**

(Avv. [REDACTED])

**DEBITORE**

(Avv. [REDACTED])

**PERITO ESTIMATORE**

**ARCH. FABIO MANCINI - VIA DE CANIS, 3 – 14100 ASTI**



## RELAZIONE PERITALE

Con il Decreto di Fissazione d'Udienza del 03/11/2020, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Perfetti nominava il sottoscritto Arch. Mancini Fabio con studio in Asti Via De Canis n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. ro di posizione 533, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto Arch. Mancini Fabio, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

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

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con raccomandata A.R. n. 153777546551 fissando per il giorno 24/12/2020 alle ore 9.00 l'inizio delle operazioni (Allegato 1). Il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo nell'immobile in presenza del debitore nel giorno 24/12/2020 alle ore 9:00 come da apposito verbale (Allegato 2).

2) Il CTU 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 del pignoramento, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Acquisisca, ove non depositate, 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 sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione agli atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta pertanto necessario segnalare al Giudice ed al creditore pignorante alcun documento mancante o inidoneo.

Nel ventennio preso in esame gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE N.670/126 DEL 24/01/2011 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 10288/7894 in Notar [REDACTED] del 14/01/2011.

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( )  
codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED])



Contro: [REDACTED]

Debitori non datori di ipoteca : [REDACTED]

Mutuo di euro 50.000,00 durata 15 anni, ipoteca di euro 100.000,00 – gravante per 1/1 della piena proprietà sull'immobile Fg.18 Part.283 Sub.19 (ora Sub.25 e Sub.26).

2. ISCRIZIONE N. 4465/494 DEL 11/05/2018 ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna n.6549 del Tribunale di Asti (AT) del 29/04/2015.

A favore: [REDACTED]

(domicilio ipotecario eletto non indicato in nota).

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 171.644,42 ipoteca di euro 220.000,00
- Gravante per 1/1 della proprietà sugli immobili: Fg.18 Part.283 Sub.19 (ora Sub.25 e Sub.26), Sub.21 (ora Sub.27 e Sub.28), Sub.23 e Sub.24 (ora Sub.29); Part.203 – 543 – 545
- Gravante per 1/2 della proprietà sugli immobili: Fg.18 Part.283 Sub.11; Fg.18 Part.212 – 453.

3. TRASCRIZIONE N.2574/1971 DEL 06/04/2020 nascente da pignoramento n.648 del 21/02/2020 – notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti (AT).

A favore: [REDACTED]

(domicilio ipotecario eletto non indicato in nota).

Contro: [REDACTED]

- Gravante per 1/1 della proprietà sugli immobili: Fg.18 Part.283 Sub.19 (ora Sub.25 e Sub.26), Sub.21 (ora Sub.27 e Sub.28), Sub.23 e Sub.24 (ora Sub.29); Part.203 – 543 – 545
- Gravante per 1/2 della proprietà sugli immobili: Fg.18 Part.283 Sub.11; Fg.18 Part.212 – 453.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente ha inoltre acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione (Allegato 3).

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Cocconato (AT) sono identificati al catasto fabbricati e terreni come segue:

| <b>CATASTO FABBRICATI</b>                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Comune di Cocconato</b><br><b>Foglio 18 Mapp. 283 Sub.11</b><br>Categoria C/7 - Classe U – Consistenza 51 mq – Rendita Euro 26,34<br>Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 16 – piano S1<br>Proprietà per 1/2               |  |
| <b>Comune di Cocconato</b><br><b>Foglio 18 Mapp. 283 Sub.25 (ex Sub.19)</b><br>Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 4 vani – Rendita Euro 117,50<br>Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 7 – piano 1<br>Proprietà per 1/1   |  |
| <b>Comune di Cocconato</b><br><b>Foglio 18 Mapp. 283 Sub.26 (ex Sub.19)</b><br>Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 9 mq – Rendita Euro 9,30<br>Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 7 – piano S1<br>Proprietà per 1/1      |  |
| <b>Comune di Cocconato</b><br><b>Foglio 18 Mapp. 283 Sub.27 (ex Sub.21)</b><br>Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 132,47<br>Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 7 – piano T<br>Proprietà per 1/1 |  |
| <b>Comune di Cocconato</b><br><b>Foglio 18 Mapp. 283 Sub.28 (ex Sub.21)</b><br>Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 9 mq – Rendita Euro 9,30<br>Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 7 – piano S1<br>Proprietà per 1/1      |  |

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 283 Sub.29 (ex Sub.23-24)**

Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Rendita Euro 161,91

Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 16 – piano S2

Proprietà per 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CATASTO TERRENI**

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 203**

Qualità VIGNETO - Classe 3 – Sup. 2.910 mq – R.D. 6,76 R.A. 16,53

Proprietà per 1/1

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 543**

Qualità VIGNETO - Classe 3 – Sup. 550 mq – R.D. 1,28 R.A. 3,12

Proprietà per 1/1

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 545**

Qualità VIGNETO - Classe 3 – Sup. 620 mq – R.D. 1,44 R.A. 3,52

Proprietà per 1/1

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 212**

Qualità BOSCO CEDUO - Classe 2 – Sup. 2.588 mq – R.D. 2,41 R.A. 1,34

Proprietà per 1/2

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 453**

Qualità BOSCO CEDUO - Classe 2 – Sup. 862 mq – R.D. 0,80 R.A. 0,45

Proprietà per 1/2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Provenienza ultravventennale risulta essere:

Atto di divisione ereditaria senza conguaglio di beni immobili del 13/10/1991 a cura del

Notaio  al numero 26199/11018 (Allegato 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la Certificazione Notarile a firma del Notaio  
[REDACTED] depositata agli atti del fascicolo, riscontrandone la  
sua completezza.

(Allegato 5)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3) Il CTU 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.)*

I dati catastali degli immobili pignorati sono i seguenti (Allegato 6)

| CATASTO FABBRICATI          |
|-----------------------------|
| INTESTATARIO:<br>[REDACTED] |

| UNITA' IMMOBILIARI FABBRICATI                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune di Cocconato<br>Foglio 18 Mapp. 283 Sub.11<br>Categoria C/7 - Classe U – Consistenza 51 mq – Rendita Euro 26,34<br>Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 16 – piano S1<br>PROVENIENZA DEI DATI<br>Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie<br>Proprietà per 1/2 |



**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 283 Sub.25 (ex Sub.19)**

Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 4 vani – Rendita Euro 117,50

Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 7 – piano 1

**PROVENIENZA DEI DATI**

Variazione del 17/02/2021 – Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni

Proprietà per 1/1

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 283 Sub.26 (ex Sub.19)**

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 9 mq – Rendita Euro 9,30

Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 7 – piano S1

**PROVENIENZA DEI DATI**

Variazione del 17/02/2021 – Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni

Proprietà per 1/1

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 283 Sub.27 (ex Sub.21)**

Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 132,47

Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 7 – piano T

**PROVENIENZA DEI DATI**

Variazione del 17/02/2021 – Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni

Proprietà per 1/1

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 283 Sub.28 (ex Sub.21)**

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 9 mq – Rendita Euro 9,30

Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 7 – piano S1

**PROVENIENZA DEI DATI**



Variazione del 17/02/2021 – Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni

Proprietà per 1/1

**Comune di Cocconato**

**Foglio 18 Mapp. 283 Sub.29 (ex Sub.23-24)**

Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Rendita Euro 161,91

Ubicazione: Via Salvo D'Acquisto 16 – piano S2

**PROVENIENZA DEI DATI**

Variazione del 17/02/2021 – Fusione – Cambio destinazione d'uso, ristr.

Proprietà per 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CATASTO TERRENI****Comune di Cocconato****Foglio 18 Mapp. 203**

Qualità VIGNETO - Classe 3 – Sup. 2.910 mq – R.D. 6,76 R.A. 16,53

Proprietà per 1/1

**PROVENIENZA DEI DATI**

Impianto meccanografico del 18/02/1976

**Comune di Cocconato****Foglio 18 Mapp. 543**

Qualità VIGNETO - Classe 3 – Sup. 550 mq – R.D. 1,28 R.A. 3,12

Proprietà per 1/1

**PROVENIENZA DEI DATI**

Istrumento (Atto Pubblico) del 13/10/1991 in atti dal 09/02/1995 (n.7863.4/1191)

**Comune di Cocconato****Foglio 18 Mapp. 545**

Qualità VIGNETO - Classe 3 – Sup. 620 mq – R.D. 1,44 R.A. 3,52

Proprietà per 1/1

**PROVENIENZA DEI DATI**

Istrumento (Atto Pubblico) del 13/10/1991 in atti dal 09/02/1995 (n.7863.4/1191)

**Comune di Cocconato****Foglio 18 Mapp. 212**

Qualità BOSCO CEDUO - Classe 2 – Sup. 2.588 mq – R.D. 2,41 R.A. 1,34

Proprietà per 1/2

**PROVENIENZA DEI DATI**

Impianto meccanografico del 18/02/1976

**Comune di Cocconato****Foglio 18 Mapp. 453**

Qualità BOSCO CEDUO - Classe 2 – Sup. 862 mq – R.D. 0,80 R.A. 0,45

Proprietà per 1/2

**PROVENIENZA DEI DATI**

Impianto meccanografico del 18/02/1976

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Prima di procedere con la descrizione degli immobili si precisa quanto segue:  
il giorno 24/12/2020 si è proceduto al sopralluogo in presenza del debitore. Alla fine delle operazioni è stato redatto apposito Verbale (Allegato 2).

Con il sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni necessarie a rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, riportando negli elaborati grafici (Allegato 7) e nella documentazione fotografica (Allegato 8) le risultanze correlate alla descrizione di seguito esposta.

I beni oggetto della presente perizia corrispondono a tre unità abitative ed una tettoia, il tutto facente parte di una palazzina elevata a due piani fuori terra e due piani seminterrati. Inoltre sono compresi cinque appezzamenti di terreno come meglio descritto di seguito.

Per quanto riguarda la toponomastica si è verificato nel corso del sopralluogo che l'indirizzo indicato sulle documentazioni fornite coincide in parte con quello dei luoghi, corrispondente in via Salvo D'Acquisto n°16. Si precisa che il numero civico esatto dei sub.25 - 26 - 27 - 28 è il n°7.

Il fabbricato è collocato in zona extra urbana/zona rurale poco distante dal centro del Comune di Cocconato.

La zona è abbastanza comoda e servita dalle strade e dai servizi di trasporto pubblici con la presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Lo stabile è composto da nove abitazioni, quattro box auto, una tettoia e cortile di pertinenza ad uso comune. L'accesso alle unità abitative dello stabile avviene in parte da via Salvo D'acquisto ed in parte da cortile interno dello stabile.

1. Il primo lotto oggetto della presente perizia (sub.11 cat. C/7) corrisponde ad una tettoia (51,85 mq) posta al piano primo seminterrato con affaccio principale su cortile privato. E' stata realizzata con struttura metallica e copertura in lamiera ondulata finto coppo in aderenza allo stabile. Il parapetto verso cortile è stato realizzato con bacchette verticali in ferro; la parte retrostante e laterale poggia su muretto contro terra. L'accesso



avviene sia da scala esterna con affaccio da via Salvo D'Acquisto sia internamente dallo stabile.

Risulta di proprietà per 1/2.

2. Il secondo lotto oggetto della presente perizia (sub.25 e sub.26 il tutto ex sub.19) corrisponde rispettivamente ad un alloggio posto al piano primo con accesso da vano scala condominiale, senza ascensore, su via Salvo D'Acquisto 7 e cantina pertinenziale posta al piano primo seminterrato.

L'unità abitativa (sub.25) confina a Nord ed Ovest su cortile interno, a Sud verso vano scala condominiale e ad Est su via Salvo D'Acquisto.

L'alloggio è composto da ingresso/disimpegno (4,80 mq) dal quale si accede ad un bagno (4,40 mq), cucina (15,00 mq) e due camere (rispettivamente 15,40 mq e 11,20 mq). Dalle due camere si accede direttamente al terrazzo di proprietà (38,40 mq) con pavimento in lastre di pietrisco/cemento.

Internamente i locali si presentano intonacati al civile con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona cucina e nel bagno e tinteggiati negli altri locali; i pavimenti risultano in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in graniglia; le porte interne sono in tamburato mentre le finestre e le porte finestre hanno un telaio in legno con vetro doppio, dotate di avvolgibili in pvc. La porta di ingresso è in legno non blindata. Sono presenti i normali impianti tecnologici (idraulico, termico ed elettrico). Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina, alimentata a gas naturale e sistema di distribuzione a colonne montanti e corpi radianti in alluminio/acciaio. L'acqua calda sanitaria è fornita tramite caldaia.

Per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'alloggio presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

La superficie abitativa dell'immobile è di mq 50,00 calpestabili; il terrazzo risulta avere una superficie totale di mq 38,40 calpestabili.

La cantina pertinenziale (sub.26), posta al piano primo seminterrato, si affaccia a Nord su vano scala condominiale, a Est su muro terrapieno, a Sud su sub.28 ed a Ovest su corridoio di accesso comune. La superficie calpestabile è di 8,20 mq. Internamente si presenta con murature in parte in mattone a vista ed in parte con muratura in cls. La porta di accesso è in legno semplice e la pavimentazione è in battuto di cls.

La cantina presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

Risulta di proprietà per 1/1.

3. Il terzo lotto oggetto della presente perizia (sub.27 e sub.28 il tutto ex sub.21) corrisponde rispettivamente ad un alloggio posto al piano terra con accesso da vano scala condominiale, senza ascensore, su via Salvo D'Acquisto 7 e ad una cantina pertinenziale posta al piano primo seminterrato.

L'unità abitativa (sub.27) confina a Nord su altra unità abitativa (sub. 20) a Est su via Salvo D'acquisto e vano scala condominiale, a Sud su altra unità abitativa (sub.18) ed a Ovest su cortile interno. L'alloggio è composto da ingresso/disimpegno (10,50 mq) dal quale si accede ad un bagno (5,10mq), al soggiorno/cucina (30,60 mq) e due camere (rispettivamente 13,30 mq e 14,50 mq). Direttamente dal bagno si accede ad un piccolo vano ricavato nel sottoscala condominiale ad uso di locale tecnico (1,60 mq). Dalla camera 1 si accede direttamente al balcone di proprietà (4,50 mq) con pavimento in graniglia.

Internamente i locali si presentano intonacati al civile con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona cucina e nel bagno e tinteggiati negli altri locali; i pavimenti risultano in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmo/graniglia; le porte interne sono in tamburato mentre le finestre e le porte finestre hanno un telaio in legno con vetro doppio, dotate di avvolgibili in pvc tranne il finestrone del soggiorno/cucina che ne risulta privo. La porta di ingresso è in legno non blindata. Sono



presenti i normali impianti tecnologici (idraulico, termico ed elettrico). Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel piccolo locale tecnico ricavato dal sottoscala condominiale e alimentata a gas naturale e sistema di distribuzione a colonne montanti e corpi radianti in alluminio/acciaio. L'acqua calda sanitaria è fornita tramite caldaia.

Per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'alloggio presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

La superficie abitativa dell'immobile è di mq 74,00 calpestabili; il locale tecnico è di 1,60 mq utili; il balcone risulta avere una superficie totale di mq 4,50 calpestabili.

La cantina pertinenziale (sub.28), posta al piano primo seminterrato, confina a Nord su altra unità (sub.26), a Est su muro terrapieno, a Sud su sub.18 ed a Ovest su corridoio di accesso comune. La superficie calpestabile è di 8,00 mq. Internamente si presenta con murature in parte in mattone a vista ed in parte con muratura in cls. La porta di accesso è in legno semplice e la pavimentazione è in battuto di cls.

La cantina presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

Risulta di proprietà per 1/1.

4. Il quarto lotto oggetto della presente perizia (sub.29 ex sub.23-24) corrisponde ad un alloggio posto al piano secondo seminterrato con accesso da cortile interno con numero civico 16.

L'unità abitativa confina a Nord con il sub.13, a Est su cortile, a Sud con altra unità abitativa (sub.9) ed a Ovest su muro terrapieno. L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno/cucina (31,80 mq) dal quale si accede direttamente alla Camera 2 (12,40 mq) e al disimpegno (3,15 mq). Dal disimpegno si accede alla lavanderia (4,90 mq), al bagno 2 (3,00 mq) e alla camera 1 (15,30 mq). Dalla camera 1 si accede direttamente al bagno 1 (4,90 mq) e ripostiglio 1 (2,50 mq). Sempre dal



soggiorno/cucina si accede ad un ripostiglio 2 (3,10 mq) e ad un locale di sgombero (20,20 mq) ex sub.24.

Internamente i locali si presentano intonacati al civile con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona cucina e nei bagni e tinteggiati negli altri locali; i pavimenti risultano in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in tamburato, mentre la camera 2 è dotata di porta scorrevole in legno; le finestre e le porte finestre hanno un telaio in legno con vetro doppio, dotate di avvolgibili in pvc tranne il finestrone del locale di sgombero che ha mantenuto il portone dell'ex autorimessa. La porta di ingresso è in legno non blindata. Sono presenti i normali impianti tecnologici (idraulico, termico ed elettrico). Il riscaldamento è autonomo attualmente privo di caldaia e sistema di distribuzione a colonne montanti e corpi radianti in alluminio/acciaio. L'acqua calda sanitaria è fornita tramite caldaia. Nella camera 2 è presente un camino.

La zona soggiorno/cucina, camera 2 e il disimpegno sono dotati di controsoffitto in cartongesso con faretti incassati.

Per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'alloggio presenta uno stato conservativo e manutentivo buono.

La superficie abitativa dell'immobile è di mq 81,05 calpestabili; il locale di sgombero è di 20,20 mq utili.

Risulta di proprietà per 1/1.

5. Il quinto lotto oggetto della presente perizia (Fg.18 Part.203) corrisponde ad un lotto di terreno di qualità Vigneto (2.910 mq) posto poco distante dal complesso residenziale e situato in zona agricola. Secondo il P.R.G.C. del Comune di Cocconato e, come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, il lotto di terreno è compreso nella zona E, in zona di vincolo idrogeologico, in area boscata e parte in fascia di rispetto di elettrodotto. Il terreno è posto su un versante declive, attualmente non in uso.

Risulta di proprietà per 1/1.

6. Il sesto lotto oggetto della presente perizia (Fg.18 Part.543) corrisponde ad un lotto di terreno di qualità Vigneto (550 mq) posto in prossimità del complesso residenziale e situato in zona agricola. Secondo il P.R.G.C. del Comune di Cocconato e come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, il lotto di terreno è compreso nella zona E, in zona di vincolo idrogeologico. Il terreno è posto su un versante declive, attualmente non in uso.

Risulta di proprietà per 1/1.

7. Il settimo lotto oggetto della presente perizia (Fg.18 Part.545) corrisponde ad un lotto di terreno di qualità Vigneto (620 mq) posto in prossimità del complesso residenziale e situato in zona agricola. Secondo il P.R.G.C. del Comune di Cocconato e come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, il lotto di terreno è compreso nella zona E, in zona di vincolo idrogeologico. Il terreno è posto su un versante declive, attualmente non in uso.

Risulta di proprietà per 1/1.

8. L'ottavo lotto in oggetto della presente perizia (Fg.18 Part.212) corrisponde ad un lotto di terreno di qualità Bosco Ceduo (2.588 mq) posto poco distante dal complesso residenziale e situato in zona agricola. Secondo il P.R.G.C. del Comune di Cocconato e come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, il lotto di terreno è compreso nella zona E, in zona di vincolo idrogeologico e in area boscata. Il terreno è posto su un versante declive, attualmente non in uso.

Risulta di proprietà per 1/2.

9. Il nono lotto oggetto della presente perizia (Fg.18 Part.453) corrisponde ad un lotto di terreno di qualità Bosco Ceduo (862 mq) posto poco distante dal complesso residenziale e situato in zona agricola. Secondo il



P.R.G.C. del Comune di Cocconato e come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, il lotto di terreno è compreso nella zona E, in zona di vincolo idrogeologico e in area boscata. Il terreno è posto su un versante declive, attualmente non in uso.

Risulta di proprietà per 1/2.

**4) Il CTU 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;**

Il sig.re [REDACTED] risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] presso il Comune di Pino Torinese il giorno 09/10/1971 (Allegato 09). Con atto in data 03/03/2006 rep.n. 6939/5149 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di Torino o Pinerolo hanno scelto il regime della separazione dei beni.

**5) Il CTU accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

Rispetto alla descrizione attuale dei beni, i dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili correttamente e ne consentono la loro univoca identificazione.

**6) Il CTU 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;**

A seguito di sopralluogo e di verifica, le unità immobiliari residenziali rilevano difformità rispetto alle planimetrie catastali in atto (Allegato 10) tali da rendere necessarie le redazioni di variazione catastale aggiornate (Allegato 11).

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

Il vigente PRG del Comune di Cocconato classifica la zona ove sorge l'immobile come segue: (Allegato 12)

Area B1 – Aree consolidate residenziali di impianto non recente.

Le Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area (Allegato 13).

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cocconato riferito ai terreni oggetto di perizia (Allegato 14).

**8) Il CTU accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;**

Dopo essersi recato presso gli uffici preposti del Comune di Cocconato e dopo ricerca nell'archivio delle pratiche edilizie, relativamente al fabbricato dove sono disposti gli immobili in oggetto, il sottoscritto perito può relazionare quanto segue.

Si sono reperiti i sotto elencati titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire del 29/09/1965;
- Abitabilità del 08/08/1970;
- Concessione edilizia n.26/3 del 15/02/1977;
- Concessione edilizia n.46/94 del 14/09/1994;
- DIA n.3602 del 10/08/1999;
- Concessione edilizia n.6/2003 del 28/03/2003.

A seguito delle disamine degli atti sopra citati, si può relazionare che gli immobili oggetto della presente perizia risultano non conformi al progetto presentato e alla schede catastali perché allo stato attuale:

1. Nel sub.25 (ex sub.19) è stata realizzata una piccola tramezza nel bagno per delimitare la doccia; la parte finestrata del bagno attualmente risulta composta da due finestre mentre la planimetria catastale riporta una sola finestra di maggiore dimensione; la parte di muratura più spessa tra le due camere risulta leggermente spostata rispetto alle planimetrie agli atti.
2. Nel sub.27 (ex sub.21) è presente un piccolo locale tecnico ricavato dal sottoscala condominiale con accesso diretto dal bagno non riportato in planimetria catastale; nella Camera 1 la porta finestra risulta spostata lateralmente; il muro del disimpegno verso il bagno e altra unità abitativa risulta leggermente arretrato; sempre nel disimpegno non sono stati rappresentati graficamente delle sporgenze di muratura.
3. Nel sub.29 (ex sub.23-24) è stata realizzata una piccola tramezza nel bagno 2 per delimitare la doccia (in planimetria catastale non presente, mentre nelle tavole di progetto comunale risulta spostata); nel soggiorno verso l'angolo cottura è stata realizzata una piccola tramezza a delimitare il mobile della cucina; nella camera 2 è stata ricavata una risega nel muro verso il lato cortile; inoltre è stato realizzato un camino in muratura.



Per quanto riguarda l'ex sub.24, a livello comunale viene riportato sulle tavole grafiche la dicitura Locale di sgombero/Garage ma nella realtà risulta a tutti gli effetti un locale di sgombero e non un'autorimessa in quanto è stata realizzata una porta finestra verso il lato cortile, nonostante esternamente sia stato lasciato il portone dell'ex autorimessa.

Tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di pratica edilizia CLA in sanatoria per ognuna delle unità abitative.

**Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.**

**9) Dica il CTU 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;**

Data la natura dei beni pignorati, ovvero di tre unità immobiliari residenziali, di cui due con cantina pertinenziale ed una tettoia, indipendenti tra loro e di cinque porzioni di terreni, è possibile vendere i beni in più lotti.

**10) Dica il CTU se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla**



luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

Le unità immobiliari sub. 25 - 26 - 27 - 28 - 29 di proprietà 1/1 sono stati pignorati per l'intero.

Il sub. 11 di proprietà 1/2.

I terreni Fg. 18 Part. 203 - 543 - 545 di proprietà 1/1.

I terreni Fg. 18 Part. 212 - 453 di proprietà 1/2.

**11) Il CTU accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in 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.**

Nel corso degli accertamenti e del sopralluogo effettuato, gli immobili oggetto della presente si presentavano liberi.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati o contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191) (Allegato 15).

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

Il caso non ricorre.

**13) Il CTU indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici e alberghieri.

Gli immobili e i terreni sono posti in zona di vincolo idrogeologico.

Non sono state rilevate servitù pubbliche o usi civici.

**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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

I beni oggetto di perizia sono compresi nel complesso residenziale a gestione familiare.

**15) Il CTU 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 nove 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).**

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari civili sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Di conseguenza gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono sicuramente una "unità immobiliare autonoma". Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo stato d'uso oltre che della sua consistenza ed ubicazione.

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell'impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La "superficie commerciale" è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La definizione di metro quadrato commerciale richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla superficie principale riferita al nucleo centrale; inoltre tali superfici vengono differenziate in ragione della specifica destinazione d'uso del fabbricato.

Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato alla vendita, né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato. Per la determinazione del valore



dell'immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per comparazione con immobili simili, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono, il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

### **LOTTO 1**

#### **FG. 18 MAPP. 283 SUB. 11 – CATEGORIA C/7**

| INCIDENZA | DESTINAZIONE | CONSISTENZA MQ |
|-----------|--------------|----------------|
| 25 %      | TETTOIA      | 53,60 mq       |

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

| PIANO  | DESTINAZIONE | SUP.COMM.LE    | VALORE UNITARIO | TOTALE     |
|--------|--------------|----------------|-----------------|------------|
| S1     | TETTOIA      | 53,60 mq x 25% | 500 €/mq        | € 6.700,00 |
| TOTALE |              |                |                 | € 6.700,00 |

TOTALE VALORE TETTOIA = € 6.700,00

**VALORE TOTALE TETTOIA PROPRIETA' 1/2**

**6.700 € / 2 = € 3.350,00**

**(EURO tremilatrecentocinquanta/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **LOTTO 2**

**FG. 18 MAPP. 283 SUB. 25 - 26 – CATEGORIA A/2 e C/2**

| INCIDENZA | DESTINAZIONE | CONSISTENZA MQ |
|-----------|--------------|----------------|
| 100 %     | ABITAZIONE   | 61,05 mq       |
| 25 %      | TERRAZZO     | 38,40 mq       |
| 25 %      | CANTINA      | 9,00 mq        |

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

| PIANO  | DESTINAZIONE | SUP.COMM.LE     | VALORE UNITARIO | TOTALE      |
|--------|--------------|-----------------|-----------------|-------------|
| 1      | ABITAZIONE   | 61,05 mq x 100% | 500 €/mq        | € 30.525,00 |
| 1      | TERRAZZO     | 38,40 mq x 25%  | 500 €/mq        | € 4.800,00  |
| S1     | CANTINA      | 9,00 mq x 25%   | 500 €/mq        | € 1.125,00  |
| TOTALE |              |                 |                 | € 36.450,00 |

VALORE ABITAZIONE E CANTINA = € 36.450,00

A dedurre i costi presunti relativi a CILA in Sanatoria, pratiche tecniche ed amministrative ad arrotondamento in COMPLESSIVI **€ 2.000,00**

**VALORE TOTALE ABITAZIONE E CANTINA (sub.25 + sub.26)**

**36.450,00 € – 2.000,00 € = 34.450,00 €**

**(EURO trentaquattromilaquattrocentocinquanta/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 3****FG. 18 MAPP. 283 SUB. 27 - 28 – CATEGORIA A/2 e C/2**

| INCIDENZA | DESTINAZIONE     | CONSISTENZA MQ |
|-----------|------------------|----------------|
| 100 %     | ABITAZIONE       | 82,00 mq       |
| 30 %      | BALCONE          | 4,50 mq        |
| 15 %      | CENTRALE TERMICA | 2,15 mq        |
| 25 %      | CANTINA          | 8,80 mq        |

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

| PIANO  | DESTINAZIONE | SUP.COMM.LE     | VALORE UNITARIO | TOTALE      |
|--------|--------------|-----------------|-----------------|-------------|
| T      | ABITAZIONE   | 82,00 mq x 100% | 500 €/mq        | € 41.000,00 |
| T      | BALCONE      | 4,50 mq x 30%   | 500 €/mq        | € 675,00    |
| T      | C.T.         | 2,15 mq x 15 %  | 500 €/mq        | € 161,25    |
| S1     | CANTINA      | 8,80 mq x 25%   | 500 €/mq        | € 1.100,00  |
| TOTALE |              |                 |                 | € 42.936,25 |

VALORE ABITAZIONE E CANTINA = € 42.936,25

che viene arrotondato in COMPLESSIVI € 42.900,00

A dedurre i costi presunti relativi a CILA in Sanatoria, pratiche tecniche ed amministrative ad arrotondamento in COMPLESSIVI **€ 2.000,00**

**VALORE TOTALE ABITAZIONE E CANTINA (sub.27 + sub.28)**

**42.900,00 € – 2.000,00 € = 40.900,00 €**

**(EURO quarantamilanovecento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 4****FG. 18 MAPP. 283 SUB. 29 – CATEGORIA A/2**

| INCIDENZA | DESTINAZIONE       | CONSISTENZA MQ |
|-----------|--------------------|----------------|
| 100 %     | ABITAZIONE         | 99,20 mq       |
| 50 %      | LOCALE DI SGOMBERO | 26,20 mq       |

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

| PIANO  | DESTINAZIONE | SUP.COMM.LE     | VALORE UNITARIO | TOTALE      |
|--------|--------------|-----------------|-----------------|-------------|
| S2     | ABITAZIONE   | 99,20 mq x 100% | 600 €/mq        | € 59.520,00 |
| S2     | LOC. SGOMB.  | 26,20 mq x 30%  | 600 €/mq        | € 7.860,00  |
| TOTALE |              |                 |                 | € 67.380,00 |

VALORE ABITAZIONE E CANTINA = € 67.380,00

che viene arrotondato in COMPLESSIVI € 67.400,00

A dedurre i costi presunti relativi a CILA in Sanatoria, pratiche tecniche ed amministrative ad arrotondamento in COMPLESSIVI **€ 2.000,00**

**VALORE TOTALE ABITAZIONE (sub.29)**

**67.400,00 € – 2.000,00 € = 65.400,00 €**

**(EURO sessantacinquemilaquattrocento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### TERRENI DI PROPRIETA' 1/1

**FG. 18 MAPP. 203 VIGNETO SUP. = 2.910 mq**

**FG. 18 MAPP. 543 VIGNETO SUP. = 550 mq**

**FG. 18 MAPP. 545 VIGNETO SUP. = 620 mq**

| INCIDENZA | DESTINAZIONE | CONSISTENZA MQ |
|-----------|--------------|----------------|
| 100 %     | VIGNETO      | 2.910 mq       |
| 100 %     | VIGNETO      | 550 mq         |
| 100 %     | VIGNETO      | 620 mq         |

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

| PIANO  | DESTINAZIONE | SUP.COMM.LE     | VALORE UNITARIO | TOTALE     |
|--------|--------------|-----------------|-----------------|------------|
| T      | VIGNETO      | 2.910 mq x 100% | 1,35 €/mq       | € 3.928,50 |
| T      | VIGNETO      | 550 mq x 100%   | 1,35 €/mq       | € 742,50   |
| T      | VIGNETO      | 620 mq x 100%   | 1,35 €/mq       | € 837,00   |
| TOTALE |              |                 |                 | € 5.508,00 |

**VALORE TERRENI VIGNETO= € 5.508,00**

**che viene arrotondato in COMPLESSIVI € 5.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### TERRENI DI PROPRIETA' 1/2

FG. 18 MAPP. 203 BOSCO CEDUO SUP. = 2.588 mq

FG. 18 MAPP. 543 BOSCO CEDUO SUP. = 862 mq

| INCIDENZA | DESTINAZIONE | CONSISTENZA MQ |
|-----------|--------------|----------------|
| 100 %     | BOSCO CEDUO  | 2.588 mq       |
| 100 %     | BOSCO CEDUO  | 862 mq         |

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

| PIANO  | DESTINAZIONE | SUP.COMM.LE     | VALORE UNITARIO | TOTALE     |
|--------|--------------|-----------------|-----------------|------------|
| T      | BOSCO CEDUO  | 2.588 mq x 100% | 0,30 €/mq       | € 776,40   |
| T      | BOSCO CEDUO  | 862 mq x 100%   | 0,30 €/mq       | € 258,60   |
| TOTALE |              |                 |                 | € 1.035,00 |

VALORE TERRENI = € 1.035,00

che viene arrotondato in COMPLESSIVI € 1.000,00

### VALORE TOTALE TERRENI BOSCO CEDUO PROPRIETA' 1/2

1.000 € / 2 = € 500,00

(EURO cinquecento/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## VALORE TOTALE IMMOBILI E TERRENI

| VALORE TOTALE IMMOBILI E TERRENI |        |       |      |                |              |
|----------------------------------|--------|-------|------|----------------|--------------|
|                                  | FOGLIO | PART. | SUB. | CATEGORIA      | VALORE       |
| TETTOIA                          | 18     | 283   | 11   | C/7            | 3.350,00 €   |
| ABITAZ.                          | 18     | 283   | 25   | A/2            | 34.450,00 €  |
| CANTINA                          |        |       | 26   | C/2            |              |
| ABITAZ.                          | 18     | 283   | 27   | A/2            | 40.900,00 €  |
| CANTINA                          |        |       | 28   | C/2            |              |
| ABITAZ.                          | 18     | 283   | 29   | A/2            | 65.400,00 €  |
| TERRENI                          |        | 203   |      | VIGNETO        | 5.500,00 €   |
|                                  |        | 543   |      |                |              |
|                                  |        | 545   |      |                |              |
| TERRENI                          |        | 212   |      | BOSCO<br>CEDUO | 500,00 €     |
|                                  |        | 453   |      |                |              |
| TOTALE                           |        |       |      |                | 150.100,00 € |

## VALORE COMPLESSIVO STIMATO

**150.100,00 €**

(EURO centocinquantamila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





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

L'esecutato è persona fisica e pertanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

**17) Il CTU accerti se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 ( pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2:**

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;**
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;**
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;**
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;**

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ( fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

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

L'immobile non rientra nei casi normativi suddetti.

18) Il CTU 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.

Si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) e le relative ricevute di inoltro al sistema SIPEE della Regione Piemonte in corso di validità. (Allegato 16)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 01/03/2021

Il CTU  
Architetto Mancini Fabio

A circular professional stamp of the Italian Architects' Order (Ordine degli Architetti) for the Province of Asti. The stamp contains the text: "Arch. MANCINI FABIO", "N° 333", "PROVINCIA DI ASTI", and "ORDINE DEGLI ARCHITETTI". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text "ASTE GIUDIZIARIE.it" in a stylized font, with a small graphic of a gavel and a scale of justice to the right.

**Allegati:**

- Allegato 1: Comunicazione inizio delle operazioni peritali
- Allegato 2: Verbale sopralluogo
- Allegato 3: Estratto di mappa
- Allegato 4: Atto di provenienza ultraventennale
- Allegato 5: Certificato notarile
- Allegato 6: Visura catastale
- Allegato 7: Elaborati grafici
- Allegato 8: Documentazione fotografica
- Allegato 9: Estratto di matrimonio
- Allegato 10: Planimetrie catastali vecchie
- Allegato 11: Planimetrie catastali aggiornate
- Allegato 12: Stralcio PRGC Comune di Cocconato
- Allegato 13: Stralcio N.T.A. Comune di Cocconato
- Allegato 14: Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 15: Comunicazione cessione fabbricati
- Allegato 16: Attestato di Prestazione Energetica

