

TRIBUNALE DI ASTI

G.E.: Dott. MARCO BOTTALLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 71/2014 Reg. Gen.



promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO

- che all' udienza del 14 Ottobre 2015 il sottoscritto Geom. Ferrero Agostino, con studio in Cherasco Via Langhe n°22, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente 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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

2) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure

certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore

pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex. Art. 2650 c.c., dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

3) identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 mancanti in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati mancanti 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) Provveda, 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 immobiliare 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078;

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai

sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici 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 data della 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 gli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici 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 a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per

la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R., 4°supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.52;:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali, e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorparabili 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 seguente legge 09/12/98 nr.431;

- Predisponga l'attestato di prestazione 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.

Dispone inoltre, che l'esperto:

- a) Restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) Invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del _____ data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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, Depositi inoltre il proprio elaborato perimetrale su apposito Cd rom redatto tenendo conto dei dettami della Legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08.

f) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi,giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia 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 nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) Provveda a redigere, su file informatico separato, 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) **LETTERA DI AVVISO AL DEBITORE**

Il CTU ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 04/11/2015 alle ore 14,30 presso l'immobile esecutato; previo avviso con n° 2 lettere Raccomandate.

In data 19/10/2015 ritornava al mittente la prima raccomandata inviata all'indirizzo degli immobili oggetto di esecuzione.

Pertanto in data 28/10/2015 mi sono recato anche presso il Comune di Bosia per reperire i permessi edilizi e eventuali notizie sull'esecutato il quale risultava irreperibile anche all'impiegata Comunale.

In data 04/11/2015 ho effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione e non risultava presente l'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXX, è stato comunque possibile accedere a tutti i locali oggetto di esecuzione in quanto il fabbricato risulta essere disabitato, privo di recinzione e privo di parte dei serramenti; quindi accessibile a chiunque in ogni locale dello stesso.

Si precisa inoltre che in data 30/10/2015 si è provveduto a contattare il Comune di Viareggio, ufficio anagrafe, ove la funzionaria del Comune mi

ha telefonicamente confermato che agli atti il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX risulta ancora residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed al Comune non è pervenuta alcuna comunicazione in merito a eventuali cambi di domicilio o residenza.

2) **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO:

NULLA

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Reg. Gen. 3679 Reg. Part. 2858** in data 05/06/2014, rep. 1172 DEL

07/03/2014, Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Asti a favore

di XXXXXXXXXXXXXXXX contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia

(CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	2	A/2	U	2,5	--	U
2	52	3	A/2	U	3	--	U
2	52	5	A/2	U	2	--	U
2	52	6	A/2	U	3	--	U
2	52	7	A/2	U	3	--	U
2	52	9	A/2	U	1,5	--	U
2	52	10	A/2	U	3	--	U
2	52	11	A/2	U	2	--	U
2	52	12	A/2	U	3	--	U
2	52	14	A/2	U	2	--	U

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Reg. Gen. 3909 Reg. Part. 2880 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,

Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale

di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia (CN)

così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	14	A/2	U	2	--	U

- Reg. Gen. 3908 Reg. Part. 2879 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,

Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	12	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 3907 Reg. Part. 2878 in data 10/05/2004, Atto giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	11	A/2	U	2	--	U



- Reg. Gen. 3906 Reg. Part. 2877 in data 10/05/2004, Atto giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	10	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 3905 Reg. Part. 2876 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,
Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale
di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia
(CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	9	A/2	U	1,5	--	U



- Reg. Gen. 3904 Reg. Part. 2875 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,
Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale
di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di
Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	7	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 3903 Reg. Part. 2874 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,
Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale
di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di
Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	6	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 3902 Reg. Part. 2873 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,
Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale
di Alba a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune
di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	5	A/2	U	2	--	U

- Reg. Gen. 3902 Reg. Part. 2873 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,
Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale
di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia
(CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	5	A/2	U	2	--	U

- Reg. Gen. 3900 Reg. Part. 2871 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,
Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale
di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia (CN)
così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	3	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 3899 Reg. Part. 2870 in data 10/05/2004, Atto giudiziario,

Decreto di Trasferimento Immobili, rep. 276/2004 del 15/04/2004 Tribunale

di Alba a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di

Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	2	A/2	U	2,5	--	U

- Reg. Gen. 8662 Reg. Part. 6672 in data 29/12/1998, Atto notarile

pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129332 del 09/12/1998

compravendita a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune

di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	12	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 8660 Reg. Part. 6671 in data 29/12/1998, Atto notarile

pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129330 del 09/12/1998

compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia

(CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	7	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 8658 Reg. Part. 6670 in data 29/12/1998, Atto notarile pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129328 del 09/12/1998

compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, su beni siti nel Comune di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	10	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 8656 Reg. Part. 6669 in data 29/12/1998, Atto notarile pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129326 del 09/12/1998

compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	6	A/2	U	3	--	U



- Reg. Gen. 8654 Reg. Part. 6668 in data 29/12/1998, Atto notarile pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129324 del 09/12/1998

compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di
Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	11	A/2	U	2	--	U

- Reg. Gen. 8652 Reg. Part. 6667 in data 29/12/1998, Atto notarile pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129322 del 09/12/1998 compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	5	A/2	U	2	--	U

- Reg. Gen. 8650 Reg. Part. 6666 in data 29/12/1998, Atto notarile pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129320 del 09/12/1998 compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di Bosia (CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	2	A/2	U	2,5	--	U

- Reg. Gen. 8648 Reg. Part. 6665 in data 29/12/1998, Atto notarile pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129318 del 09/12/1998 compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di Bosia

(CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	3	A/2	U	3	--	U

- Reg. Gen. 8646 Reg. Part. 6664 in data 29/12/1998, Atto notarile

pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129316 del 09/12/1998

compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di Bosia (CN)

così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	14	A/2	U	2	--	U

- Reg. Gen. 8642 Reg. Part. 6662 in data 29/12/1998, Atto notarile

pubblico, Notaio Chiodi Daelli Enrico, rep. 129312 del 09/12/1998

compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di Bosia

(CN) così censiti a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	9	A/2	U	1,5	--	U

- Reg. Gen. 2659 Reg. Part. 2204 in data 29/04/1998, scrittura privata con

sottoscrizione autenticata, Notaio Cattaneo Luigi, rep. 9191 del 10/04/1998

mutamento ragione sociale a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di Bosia (CN) così censiti

a catasto urbano:

Fg.	n.	sub.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
2	52	3	A/2	U	3	--	U
2	52	7	A/2	U	3	--	U

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili da eseguire, come da visura catastale del 14/10/2015, risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Bosia (CN):

Foglio 2 Particella 52 sub. 2 Categoria A/2 Classe U Consistenza:
2,5 vani Rendita € 83,92 piano T.

Foglio 2 Particella 52 sub. 3 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3
vani Rendita € 100,71 piano T.

Foglio 2 Particella 52 sub. 5 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 2
vani Rendita € 67,14 piano T.

Foglio 2 Particella 52 sub. 6 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3
vani Rendita € 100,71 piano 1-2

Foglio 2 Particella 52 sub. 7 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3
vani Rendita € 100,71 piano 1-2

Foglio 2 Particella 52 sub. 9 Categoria A/2 Classe U Consistenza:
1,5 vani Rendita € 50,35 piano 1

Foglio 2 Particella 52 sub. 10 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

3 vani Rendita € 100,71 piano 1

Foglio 2 Particella 52 sub. 11 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2 vani Rendita € 67,14 piano 1

Foglio 2 Particella 52 sub. 12 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

3 vani Rendita € 100,71 piano 2

Foglio 2 Particella 52 sub. 14 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2 vani Rendita € 67,14 piano 2

Intestati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in reg. di separazione dei beni;

Trattasi di un complesso immobiliare sito in una zona impervia e decentrata rispetto al centro del Comune di Bosia; a tale fabbricato sito in via Cascina Rey (ex Cascina Bostero) si accede tramite strada comunale completamente asfaltata che sale sul versante impervio della collina/montagna.

Arrivati a destinazione si trova un piccolo cancello in ferro che da accesso alla proprietà la quale non risulta essere recintata, il complesso è formato da due corpi di fabbrica adiacenti disposti su più livelli con un piccolo cortile di pertinenza che comprende esclusivamente la particella 52 Ente Urbano di

843 mq, infatti le particelle 50 e 53 che potrebbero essere considerate come sito della vecchia cascina non sono oggetto della presente esecuzione e sono

catastalmente ancora intestate ai vecchi proprietari degli immobili.

La quota del cortile è più bassa rispetto al filo stradale e lo stesso cortile risulta essere in completo stato di abbandono e incolto.

L'immobile era originariamente una vecchia cascina che a seguito del permesso di costruire del 1981 è stata ristrutturata per creare i vari alloggi e anche ampliata, infatti per sanare il tutto sono stati successivamente presentati permessi di costruire in sanatoria e condono edilizio.

Si evidenzia che ad oggi l'immobile è in completo stato di abbandono, mancano parecchie finiture quali 90 % dei serramenti esterni, mancano tutte le porte di accesso ai vari alloggi e tutti i serramenti presenti sono in cattivo stato di conservazione, alcuni balconi in legno sono completamente crollati, tutte le pareti sono ammalorate per l'esposizione continua alle intemperie, infatti mancando le porte di ingresso entrano ed escono a piacimento animali vari e la sporcizia ed il degrado regnano sovrani.

Gli interni sono sporchi ed in completo stato di abbandono ed alcuni non completati.

La struttura sicuramente non è mai stata abitata perché i lavori non sono mai stati pienamente completati; sono presenti gli oscuranti in legno ed i bagni se pur piastrellati sono sprovvisti di qualsiasi accessorio, non sono presenti impianti elettrico funzionante ed impianto di riscaldamento (è solo presente in ogni unità un camino a legna in muratura).

Durante il sopralluogo, a vista, è stato possibile constatare l'assenza degli allacciamenti; infatti la rete elettrica presente sulla collina a circa 300m di distanza dal fabbricato non ha linee visibili che colleghino lo stesso; la linea dell'acquedotto privato proveniente dal Comune di Lequio Berria passa

nella strada adiacente al fabbricato ma non mi è stato possibile capire se ci fosse collegamento (ne dubito), per quanto riguarda gli scarichi nei progetti iniziali era prevista la realizzazione di fosse biologiche cosa che non si sa se sia stata realizzata in quanto la vegetazione abbondante e lo stato di abbandono del sito non permettono di capire se ci siano o meno queste fosse.

Tutte le superfici degli alloggi sono state misurate su gli elaborati grafici catastali.

SUB.2

Civile abitazione, alloggio, situato al piano terra con accesso diretto dal cortile composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e bagno.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 25,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 37,00

SUB.3

Civile abitazione, alloggio, situato al piano terra con accesso diretto dal cortile composto da: soggiorno, camera, bagno e piccolo disimpegno.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m; quindi bisognerà adeguare il piano pavimento ribassandolo per raggiungere l'altezza desiderata.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 47,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 61,00



SUB.5

Civile abitazione, alloggio, situato al piano terra con accesso dalla scala comune composto da: monolocale, bagno e piccolo disimpegno.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m; quindi bisognerà adeguare il piano pavimento ribassandolo per raggiungere l'altezza desiderata.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 37,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 52,00



SUB.6

Civile abitazione, alloggio, situato al piano primo con accesso dal cortile



esterno composto da: soggiorno, bagno; oltre camera situata al piano secondo.

La scala a chiocciola, di collegamento fra i due piani, risulta mai essere stata realizzata, infatti non è stato nemmeno realizzato il buco nel solaio e l'unico modo per accedere al piano secondo è passare dalla porta esterna verso strada, inoltre tale stanza risulta essere mero sottotetto.

L'alloggio quindi presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione piano primo: mq. 28,00

Sottotetto piano secondo: mq. 29,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione + sottotetto: mq. 53,00



SUB.7

Civile abitazione, alloggio, situato al piano primo con accesso dalla scala esterna e collegato con scala interna al piano secondo comune composto da: soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio.

L'alloggio quindi presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, finestratura, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 51,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 82,00

SUB.9

Civile abitazione, alloggio, situato al piano primo con accesso da scala esterna composto da: monolocale, bagno e piccolo disimpegno.

L'alloggio quindi presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 26,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 38,00

SUB.10

Civile abitazione, alloggio, situato al piano primo con accesso dal cortile posteriore composto da: soggiorno, bagno, piccolo disimpegno, camera e terrazzino coperto.

L'alloggio quindi presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 44,00

Terrazzo: mq. 3,70

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 60,00

SUB.11

Civile abitazione, alloggio, situato al piano primo con accesso dalla scala comune composto da: monolocale, bagno, piccolo disimpegno e balcone.

L'alloggio quindi presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che

l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 34,00

Balcone: mq. 10,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 53,00



SUB.12

Civile abitazione, alloggio, situato al piano secondo con accesso dal cortile posteriore composto da: soggiorno, bagno, piccolo disimpegno, camera e terrazzino coperto.

L'alloggio quindi presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 44,00

Terrazzo: mq. 3,70

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 60,00



SUB.14

Civile abitazione, alloggio, situato al piano primo con accesso dalla scala comune composto da: monolocale, bagno, piccolo disimpegno e balcone.

L'alloggio quindi presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di 2,40 m.

La superficie utile calpestabile è circa:

Abitazione: mq. 34,00

Balcone: mq. 5,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione: mq. 50,00

Il fabbricato originario è stato costruito ante 1942.

Il primo progetto di ristrutturazione è stato autorizzato con Autorizzazione Edilizia n.83 del 15/06/1981.

Il 15/02/1985 venne presentata domanda di Concessione Edilizia di variante in sanatoria alla n.83 del 1981; pratica rinviata dalla Commissione Edilizia in attesa di presentazione della pratica completa di Condono Edilizio.

Domanda di Condono Edilizio in data 06/02/1986 prot.184 legge 47/85, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 02/07/1986 verbale n.63; successivo rilascio di Concessione Edilizia n.318 il 18/03/1994 con prescrizioni in merito all'altezza dei locali destinati a residenza che non deve essere inferiore ai 2,40 m.

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Previa consultazione presso il Comune di Castino (CN), è stato reperito il Certificato di Matrimonio, quindi il C.T.U. può affermare che il Sig. XXXXXXXXXXXX si è sposato con la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX a Castino il 22/05/2000 e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo sulla località e presso gli uffici Competenti, (Agenzia del Territorio di Cuneo, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Cuneo, Ufficio Tecnico del Comune di Bosia) può affermare che le descrizioni dei beni contenute nel pignoramento sono conformi con lo stato dei luoghi.

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Il certificato catastale risulta correttamente intestato all' esecutato ed inoltre il fabbricato risulta accatastato.

Bisogna far notare che le schede catastali corrispondono in linea di massima con il progetto in sanatoria (condono edilizio) presente in Comune di Bosia, ultima pratica edilizia presentata sull'immobile.

Lo stato dei luoghi, invece, è differente rispetto al progetto, infatti in ogni alloggio esistono alcune difformità, più o meno accentuate; alla tramezzatura interna o alle finestre o allo spessore dei muri o alle altezze interne, ecc.

Nella varie schede catastali anche l'altezza interna dei locali corrisponde a quella di progetto, ma realmente alcuni alloggi hanno altezza interna differente, come già spiegato in precedenza per ogni sub interessato.

Pertanto non si ritiene opportuno effettuare delle variazioni catastali, in quanto gli immobili risultano individuati, il numero dei vani in linea di massima non cambia e nemmeno la rendita catastale, sarà più conveniente effettuare le eventuali variazioni catastali a seguito di pratiche edilizie in sanatoria e variazioni di altezze realizzate dai futuri acquirenti oltre a altre eventuali opere interne.

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per quanto concerne l'area su cui insiste l'immobile, il P.R.G.C. del Comune di Bosia individua tale zona come AREA AGRICOLA regolata dall' art. 18 delle N.T.A.; con classe di vincolo idrogeologico IIIa4, aree inedificate ma con la presenza di edifici sparsi vulnerabili nei confronti di fenomeni di instabilità della coltre di copertura direttamente connessa all'elevata acclività dei versanti, regolata dall' art. 20 N.T.A..

8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE

AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Dal sopralluogo effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bosia si evince che:

Il fabbricato originario è stato costruito ante 1942.

Il primo progetto di ristrutturazione è stato autorizzato con Autorizzazione Edilizia n.83 del 15/06/1981.

Il 15/02/1985 venne presentata domanda di Concessione Edilizia di variante in sanatoria alla n.83 del 1981; pratica rinviata dalla Commissione Edilizia in attesa di presentazione della pratica completa di Condono Edilizio.

Domanda di Condono Edilizio in data 06/02/1986 prot.184 legge 47/85, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 02/07/1986 verbale n.63; successivo rilascio di Concessione Edilizia n.318 il 18/03/1994 con prescrizioni in merito all'altezza dei locali destinati a residenza che non deve essere inferiore ai 2,40 m.

In ogni caso si precisa che, a seguito di sopralluogo, si è constatato che i lavori non sono mai stati pienamente terminati.

Lo stato dei luoghi, invece, è differente rispetto al progetto, infatti in ogni alloggio esistono alcune difformità edilizie, più o meno accentuate, alla tramezzatura interna o finestre o spessore muri o altezze interne, ecc.

Nelle varie schede catastali anche l'altezza interna dei locali corrisponde a quella di progetto, ma realmente alcuni alloggi hanno altezza interna differente, come già spiegato in precedenza per ogni sub interessato.

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire

dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire

l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di

ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle

consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle

limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene

agli importi economici, in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere

soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento

dell'elaborazione della relazione peritale.

9) ***VENDITA IN LOTTI***

In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti il C.T.U.

afferma che i beni esecutati sono vendibili in più lotti in quanto trattasi di

dieci unità immobiliari abitative distinte e catastalmente già separate.

LOTTO PRIMO:

- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO

TERRENO;

in Via Cascina Rey Comune di Bosisia, per la quota di proprietà per 1/1,

censito al N.C.E.U.

Foglio 2 Particella 52 sub. 2 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2,5 vani Rendita € 83,92 piano T.

VALORE LOTTO

€ 9.950,00

LOTTO SECONDO:

- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO

TERRENO;

in Via Cascina Rey Comune di Bosisia, per la quota di proprietà per 1/1,

censito al N.C.E.U.

Foglio 2 Particella 52 sub. 3 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3

vani Rendita € 100,71 piano T.

VALORE LOTTO

€ 13.650,00

LOTTO TERZO:

- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO

TERRENO;

**in Via Cascina Rey Comune di Bosia, per la quota di proprietà per 1/1,
censito al N.C.E.U.**

Foglio 2 Particella 52 sub. 5 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 2

vani Rendita € 67,14 piano T.

VALORE LOTTO

€ 11.500,00

LOTTO QUARTO:

**- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO PRIMO
E SECONDO;**

**in Via Cascina Rey Comune di Bosia, per la quota di proprietà per 1/1,
censito al N.C.E.U.**

Foglio 2 Particella 52 sub. 6 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3

vani Rendita € 100,71 piano 1-2

VALORE LOTTO

€ 15.550,00

LOTTO QUINTO:

**- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO PRIMO
E SECONDO;**

**in Via Cascina Rey Comune di Bosia, per la quota di proprietà per 1/1,
censito al N.C.E.U.**

Foglio 2 Particella 52 sub. 7 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3

vani Rendita € 100,71 piano 1-2

VALORE LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€ 25.700,00

LOTTO SESTO:

- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO PRIMO ;

in Via Cascina Rey Comune di Bosia, per la quota di proprietà per 1/1,

censito al N.C.E.U.

Foglio 2 Particella 52 sub. 9 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

1,5 vani Rendita € 50,35 piano 1

VALORE LOTTO

€ 10.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO SETTIMO:

- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO PRIMO ;

in Via Cascina Rey Comune di Bosia, per la quota di proprietà per 1/1,

censito al N.C.E.U.

Foglio 2 Particella 52 sub. 10 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

3 vani Rendita € 100,71 piano 1

VALORE LOTTO

€ 18.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO OTTAVO:

- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO PRIMO ;

in Via Cascina Rey Comune di Bosia, per la quota di proprietà per 1/1,

censito al N.C.E.U.

Foglio 2 Particella 52 sub. 11 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2 vani Rendita € 67,14 piano 1

VALORE LOTTO

€ 15.550,00

LOTTO NONO:

- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO

SECONDO ;

in Via Cascina Rey Comune di Bosia, per la quota di proprietà per 1/1,

censito al N.C.E.U.

Foglio 2 Particella 52 sub. 12 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

3 vani Rendita € 100,71 piano 2

VALORE LOTTO

€ 18.000,00

LOTTO DECIMO:

- ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO

SECONDO ;

in Via Cascina Rey Comune di Bosia, per la quota di proprietà per 1/1,

censito al N.C.E.U.

Foglio 2 Particella 52 sub. 14 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2 vani Rendita € 67,14 piano 2

VALORE LOTTO

€ 14.500,00
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

10) **VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO**

A seguito di visura per presso l'Ufficio della pubblicità immobiliare di Alba

e dalla scorsa delle Trascrizioni Contro, il C.T.U. può riferire che:

gli immobili oggetto di esecuzione del Comune di Bosia sono intestati all'

esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

in reg. di separazione dei beni;

Pertanto trattandosi di dieci alloggi si è provveduto a formare dieci lotti di

vendita.

ASTE GIUDIZIARIE.it

11) **VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE**

A seguito di sopralluogo presso l'Agenzia delle Entrate di Alba, sede

distaccata di Bra, in data 30/10/2015 non esistono rapporti di locazione in

essere su gli immobili oggetto di esecuzione.

12) **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA**

CONIUGALE

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il caso non rientra.

ASTE GIUDIZIARIE.it

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono soggetti a vincoli di natura artistica, storica, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

L'immobile oggetto della presente non ha gestione condominiale realizzata da amministratore. Gli immobili sono disabitati, mai abitati ed in completo stato di abbandono.



15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco e di indagine conoscitiva di mercato immobiliare della zona e facendo anche riferimento alle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (1° Semestre 2015) del Comune di Bosia pubblicate dall'Agenzia del Territorio, considerata l'ubicazione, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto ed oggetto di esecuzione, viste le condizioni di manutenzione, vista la zona di piano regolatore e la posizione rispetto al centro abitato di Bosia e tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella valutazione dell'immobile, tra cui in particolare lo stato di abbandono e di degrado oltre alla varie opere sia edilizie, che burocratiche, da realizzare per rendere abitabili gli immobili, il C.T.U. può effettuare la propria ipotesi di stima come segue:



Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: CUNEO

Comune: BOSIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili 800 €- 1200 €

Abitazioni di Tipo economico 650 €- 950 €

Box 400 €- 600 €

Ville e villini 800 €- 1200 €

A mio giudizio gli alloggi si collocano nella categoria delle Abitazioni di Tipo Economico 650 €- 950 €/mq. Tenendo conto che l'immobile è in totale stato di abbandono, sono mancanti finiture ed impianti quindi ad oggi risulta inagibile, pertanto propongo una diminuzione di circa il 40% - 45 % del valore minimo OMI, ovvero 350 €/mq – 400 €/mq.

La superficie commerciale è stata determinata misurando direttamente sulle schede catastali, al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti d'uso comune o con altra unità immobiliare).

LOTTO PRIMO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 2 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2,5 vani Rendita € 83,92 piano T.

- civile abitazione

€/mq. 350,00

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 37,00 x €350,00 = €12.950,00

(diconsi euro dodicimilanovecentocinquanta/00)

TOTALE €12.950,00

(diconsi euro dodicimilanovecentocinquanta/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria, costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

TOTALE SANATORIA € 3.000,00

VALORE FINALE TOTALE € 9.950,00

(diconsi euro novemilanovecentocinquanta/00)

LOTTO SECONDO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 3 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3
vani Rendita € 100,71 piano T.

- civile abitazione €/mq. 350,00

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 61,00 x €350,00 = €21.350,00

(diconsi euro ventunomilatrecentocinquanta/00)

TOTALE €21.350,00

(diconsi euro ventunomilatrecentocinquanta/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria, costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

Costo per spese edili per ribassamento piano pavimento per raggiungere

altezza minima abitabile di 2,40m 47m x 100 €= € 4.700,00

TOTALE € 7.700,00

VALORE FINALE TOTALE € 13.650,00

(diconsi euro tredicimilaseicentocinquanta/00)

LOTTO TERZO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 5 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 2

vani Rendita € 67,14 piano T.

- civile abitazione €mq. 350,00

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 52,00 x €350,00 = €18.200,00

(diconsi euro diciottomiladuecento/00)

TOTALE €18.200,00

(diconsi euro diciottomiladuecento/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica

edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria, costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

Costo per spese edili per ribassamento piano pavimento per raggiungere altezza minima abitabile di 2,40m 37m x 100 €= € 3.700,00

TOTALE € 6.700,00

VALORE FINALE TOTALE € 11.500,00

(diconsi euro undicimilacinquecento/00)

LOTTO QUARTO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 6 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3

vani Rendita € 100,71 piano 1-2

- civile abitazione €/mq. 350,00

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 53,00 x €350,00 = €18.550,00

(diconsi euro diciottomilacinquecentocinquanta/00)

TOTALE €18.550,00

(diconsi euro diciottomilacinquecentocinquanta/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria,

costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

TOTALE SANATORIA € 3.000,00

VALORE FINALE TOTALE € 15.550,00

(diconsi euro quindicimilacinquecentocinquanta/00)



LOTTO QUINTO:



Foglio 2 Particella 52 sub. 7 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3

vani Rendita € 100,71 piano 1-2

- civile abitazione €/mq. 350,00

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 82,00 x €350,00 = €28.700,00

(diconsi euro ventottomilasettecento/00)

TOTALE €28.700,00

(diconsi euro ventottomilasettecento/00)



A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria,

costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

TOTALE SANATORIA € 3.000,00

VALORE FINALE TOTALE € 25.700,00

(diconsi euro venticinquemilasettecento/00)



LOTTO SESTO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 9 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

1,5 vani Rendita € 50,35 piano 1

- civile abitazione €mq. 350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 38,00 x €350,00 = €13.300,00

(diconsi euro tredicimilatrecento/00)

TOTALE €13.300,00

(diconsi euro tredicimilatrecento/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria, costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

TOTALE SANATORIA € 3.000,00

VALORE FINALE TOTALE € 10.300,00

(diconsi euro diecimilatrecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO SETTIMO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 10 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

3 vani Rendita € 100,71 piano 1

- civile abitazione €mq. 350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 60,00 x €350,00 = €21.000,00
(diconsi euro ventunomila/00)

TOTALE €21.000,00

(diconsi euro ventunomila/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria, costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

TOTALE SANATORIA € 3.000,00

VALORE FINALE TOTALE € 18.000,00

(diconsi euro diciottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO OTTAVO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 11 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2 vani Rendita € 67,14 piano 1

- civile abitazione €mq. 350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 53,00 x €350,00 = €18.550,00

(diconsi euro diciottomilacinquecentocinquanta/00)

TOTALE €18.550,00

(diconsi euro diciottomilacinquecentocinquanta/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria, costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

TOTALE SANATORIA € 3.000,00

VALORE FINALE TOTALE € 15.550,00

(diconsi euro quindicimilacinquecentocinquanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO NONO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 12 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

3 vani Rendita € 100,71 piano 2

- civile abitazione €mq. 350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 60,00 x €350,00 = €21.000,00

(diconsi euro ventunomila/00)

TOTALE €21.000,00

(diconsi euro ventunomila/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria, costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

TOTALE SANATORIA € 3.000,00

VALORE FINALE TOTALE € 18.000,00

(diconsi euro diciottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DECIMO:

Foglio 2 Particella 52 sub. 14 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2 vani Rendita € 67,14 piano 2

- civile abitazione €mq. 350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- civile abitazione mq. 50,00 x €350,00 = €17.500,00

(dicansi euro diciassettemilacinquecento/00)

TOTALE €17.500,00

(dicansi euro diciassettemilacinquecento/00)

A tale valore occorre detrarre il costo inerente alla richiesta di pratica edilizia in sanatoria presso l'UTC del Comune di Bosia, come già spiegato in precedenza per ogni subalterno, per sanare le varie difformità.

Sanzione pecuniaria dovuta, bolli per pratica edilizia in sanatoria, costo della pratica edilizia in sanatoria e accatastamento. € 3.000,00

TOTALE SANATORIA € 3.000,00

VALORE FINALE TOTALE € 14.500,00

(dicansi euro quattordicimilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE
PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE**

Il C.T.U. può riferire in merito che, siccome l'esecuzione colpisce soggetti privati il decreto di trasferimento sarà gravato da imposta di registro con aliquota pari al 2% se l'immobile viene acquistato come prima casa, mentre se l'acquisto è effettuato come seconda casa l'aliquota sarà pari al 9%. In entrambi i casi dovrà essere aggiunta la somma fissa pari ad € 100,00 comprensiva dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale. In ogni caso l'imposta minima da pagare è pari ad € 1.100,00. Nel caso di terreno agricolo l'aliquota dell'imposta di registro sarà pari al 12% con in aggiunta la somma fissa di € 100,00 comprensiva dell'imposta ipotecaria e catastale. Anche in questo caso l'imposta minima da pagare è pari ad € 1.100,00.

**17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA
DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE
a,b,c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS
26/11/2006 LETTERE d,e,f.**

Il C.T.U. può riferire che i seguenti fabbricati oggetto del presente procedimento non rientrano in alcuna categoria e pertanto saranno oggetto di Attestato di Prestazione Energetica, realizzata dal Geom. Panero Sergio con studio in Bra via Rambaudi 7 e iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n°200868.

COMUNE DI BOSIA

Foglio 2 Particella 52 sub. 2 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2,5 vani Rendita € 83,92 piano T.

Foglio 2 Particella 52 sub. 3 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3

vani Rendita € 100,71 piano T.

Foglio 2 Particella 52 sub. 5 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 2

vani Rendita € 67,14 piano T.

Foglio 2 Particella 52 sub. 6 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3

vani Rendita € 100,71 piano 1-2

Foglio 2 Particella 52 sub. 7 Categoria A/2 Classe U Consistenza: 3

vani Rendita € 100,71 piano 1-2

Foglio 2 Particella 52 sub. 9 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

1,5 vani Rendita € 50,35 piano 1

Foglio 2 Particella 52 sub. 10 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

3 vani Rendita € 100,71 piano 1

Foglio 2 Particella 52 sub. 11 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2 vani Rendita € 67,14 piano 1

Foglio 2 Particella 52 sub. 12 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

3 vani Rendita € 100,71 piano 2

Foglio 2 Particella 52 sub. 14 Categoria A/2 Classe U Consistenza:

2 vani Rendita € 67,14 piano 2

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito all'incarico

come sopra affidatogli e, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per

eventuali chiarimenti, si sottoscrive.

Si allegano alla presente:

- 1) Relazione fotografica esterna ed interna del fabbricato;
- 2) Planimetrie degli immobili, schede, visure catastali e mappa;
- 3) Copia Piano Regolatore Comune di Bosia;
- 4) Verbale di accesso agli immobili;
- 5) Ricevute di invio bozza di perizia per eventuali note ed osservazioni;
- 6) Copie delle Licenze Edilizie reperite presso l' Utc di Bosia;
- 7) Copia contenente dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento (per ogni lotto di vendita);
- 8) Attestati di Prestazione Energetica n°10;
- 9) Estratto di matrimonio Comune di Bosia;

Cherasco, lì 30/12/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it