TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferro Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

Su delega di

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Lotto 1 5

- **Descrizione** 5
- **Completezza documentazione ex art. 567** 6
- **Titolarità** 6
- **Confini** 7
- **Consistenza** 7
- **Cronistoria Dati Catastali** 9
- **Dati Catastali** 12
- **Stato conservativo** 13
- **Parti Comuni** 14
- **Servitù, censo, livello, usi civici** 15
- **Caratteristiche costruttive prevalenti** 15
- **Stato di occupazione** 16
- **Provenienze Ventennali** 16
- **Formalità pregiudizievoli** 18
- **Normativa urbanistica** 20
- **Regolarità edilizia** 20
- **Vincoli od oneri condominiali** 22

Lotto 2 24

- **Descrizione** 24
- **Completezza documentazione ex art. 567** 25
- **Titolarità** 25
- **Confini** 26
- **Consistenza** 27
- **Cronistoria Dati Catastali** 28
- **Dati Catastali** 29
- **Stato conservativo** 30
- **Parti Comuni** 30
- **Servitù, censo, livello, usi civici** 31
- **Caratteristiche costruttive prevalenti** 31
- **Stato di occupazione** 31
- **Provenienze Ventennali** 33
- **Formalità pregiudizievoli** 34
- **Normativa urbanistica** 36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

Regolarità edilizia 37
Vincoli od oneri condominiali 39
Stima / Formazione lotti 40
Lotto 1 40
Lotto 2 42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

INCARICO

All'udienza del 22/09/2022, il sottoscritto Geom. Ferro Daniele, con studio in Frazione Rossi, 52 - 12040 - Sommariva Perno (CN), e-mail: danieleferro78@yahoo.it, PEC: daniele.ferro@geopec.it, Tel. 347-3670431, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – LOTTO 1 - Appartamento ed autorimesse ai piani sottostanti ubicato a Castiglione Falletto (CN) - VIA ALBA-BAROLO N.52**
- **Bene N° 2 – LOTTO 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Falletto (CN) - VIA ALBA-BAROLO N.52**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - LOTTO 1** - Appartamento ed autorimesse ai piani sottostanti ubicato a Castiglione Falletto (CN) - VIA ALBA-BAROLO N.52

DESCRIZIONE

Abitazione in fabbricato bifamiliare, libera su tre lati, il quarto lato confinante con il capannone artigianale (lotto 2) ubicato in Castiglione Falletto (CN), Strada Alba-Barolo n.52.

Unità abitativa di buona metratura realizzata nel 1976-1977, sita al piano primo, con locali accessori ai piani sottostanti.
L'unità residenziale (sub.4) è in buone condizioni e da subito abitabile, comprendente inoltre due autorimesse, una a piano interrato (sub.8) e l'altra a piano terreno (sub.5). Quest'ultima tramite una porta interna permette l'accesso al limitrofo capannone artigianale: in caso di vendita separata, come da lotti, dovrà essere tamponata.
L'unità abitativa è composta da soggiorno con cucina, disimpegno centrale, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto oltre che da quattro balconi. L'accesso è garantito da una scala interna, che conduce anche alle autorimesse facenti parte del lotto, e da una scala esterna con accesso dal cortile comune.

Il cortile è bene comune con l'altro appartamento presente nel fabbricato (e con le altre autorimesse) e si presenta, nella parte anteriore lungo la strada di accesso, ad autobloccanti mentre la parte laterale e posteriore a verde privato. Il parcheggio di veicoli, anche di grandi dimensioni, è comodo e l'accesso all'area avviene direttamente dalla strada provinciale mediante ampio cancello carraio automatizzato. L'area è totalmente recintata.

PUNTO 1) DELL'INCARICO: "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 delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita all'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile".

IN RISPOSTA AL PUNTO 1) previe le necessarie indagini preliminari sono state inviate comunicazioni scritte a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC a tutti i soggetti interessati dal procedimento in data 19/10/2022.
Il sopralluogo fissato per il giorno 02/11/2022 non è stato possibile, in quanto il proprietario, giunto sul posto con ritardo, non permette l'accesso per seri problemi di salute dei famigliari.
Si è resa necessaria la comunicazione al Giudice in data 04/11/2022 in cui veniva contestualmente richiesta proroga per lo svolgimento delle operazioni.
In seguito a diversi contatti telefonici con persone di fiducia dell'esecutato si inviano nuove comunicazioni a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, in data 27/11/2022 con sopralluogo fissato per il 15/12/2022.
Il Sig. **** Omissis ****, presente al sopralluogo, ha permesso l'accesso e la visita garantendo i dovuti rilievi planimetrici e fotografici, mettendo a disposizione la documentazione richiesta e fornendo tutti i chiarimenti del caso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

PUNTO 2) DELL'INCARICO: "verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni 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 dichiarate 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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 2) si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sebbene in seguito alla necessaria variazione catastale effettuata dallo scrivente perito è variato il classamento dell'abitazione passando da categoria A/07 a A/02 (trattandosi di edificio con la presenza di due unità abitative). Sono variati inoltre i dati metrici delle varie unità, senza modificare le destinazioni d'uso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

PUNTO 4) DELL'INCARICO: "indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato".

IN RISPOSTA AL PUNTO 4) si attesta che le unità immobiliari risultano attualmente intestate all'esecutato Sig. **** Omissis **** che risultava coniugato dal **** Omissis **** presso il Comune di **** Omissis ****, Atto Originale **** Omissis **** in regime di **** Omissis **** con la Sig.ra **** Omissis ****.
Dal 10/01/2003 l'esecutato risulta **** Omissis **** e attualmente il suo stato di famiglia è composto oltre che dallo stesso anche **** Omissis ****, sebbene non risultino altri **** Omissis ****.

La proprietà dell'appezzamento e di quanto esistente all'epoca di acquisizione è pervenuta all'esecutato con atto notarile di assegnazione a stralcio e cessione, a firma del Notaio **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

PUNTO 10) DELL'INCARICO: "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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 10) si attesta che il compendio immobiliare in vendita, composto da più unità immobiliari, è pignorato per l'intera proprietà, come indicato ad inizio capitolo; per un maggior mercato è necessario procedere con la formazione di due lotti, di cui il primo comprendente l'abitazione e le due autorimesse di pertinenza, ed il secondo formato dall'officina artigianale con il cortile esclusivo.
Non è necessario alcun frazionamento forzato ma sono rese necessarie la redazione di un tipo mappale per l'inserimento corretto del lotto 2 (officina) ed una variazione al catasto urbano di tutti i subalterni, anche per una corretta divisione del cortile, seguendo la logica dei lotti formati
Il compendio, allo stato attuale è comodamente divisibile in lotti, e per una maggior appetibilità sul mercato deve essere suddiviso in due lotti, come sopra indicato.

CONFINI

PUNTO 3) DELL'INCARICO "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.)."

IN RISPOSTA AL PUNTO 3) Essendo l'immobile oggetto di perizia (lotto 1) all'interno del mappale d'insistenza (mapp.54) si determinano di seguito i confini della particella stessa partendo da Nord e procedendo in senso orario:
mappale 53 - terreno di proprietà Sig.ra **** Omissis ****;
mappale 44 - terreno di proprietà della ditta **** Omissis ****;
strada Provinciale SP3;
mappale 311 - del Foglio di mappa 4 - terreno di proprietà **** Omissis ****;
mappale 7 del Foglio di mappa 4 - terreno di proprietà **** Omissis ****;
mappale 6 del Foglio di mappa 4 - terreno di proprietà **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che il lotto in questione è adiacente al lotto 2 oggetto di stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
A - soggiorno	30,28 mq	37,90 mq	1,00	37,90 mq	3,00 m	1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

B - cucina	9,07 mq	10,60 mq	1,00	10,60 mq	3,00 m	1
C - bagno	5,62 mq	6,95 mq	1,00	6,95 mq	3,00 m	1
D - ripostiglio	1,18 mq	1,50 mq	1,00	1,50 mq	3,00 m	1
E - disimpegno	14,53 mq	16,78 mq	1,00	16,78 mq	3,00 m	1
F - scala interna	6,97 mq	8,90 mq	0,50	4,45 mq	0,00 m	T-1
G - bagno	5,60 mq	6,98 mq	1,00	6,98 mq	3,00 m	1
H - camera	13,72 mq	17,44 mq	1,00	17,44 mq	3,00 m	1
I - camera	17,11 mq	21,20 mq	1,00	21,20 mq	3,00 m	1
L - camera	17,87 mq	21,73 mq	1,00	21,73 mq	3,00 m	1
M - balcone	5,96 mq	5,96 mq	0,25	1,49 mq	3,00 m	1
N - balcone	25,90 mq	25,90 mq	0,30	7,77 mq	3,00 m	1
O - balcone	10,41 mq	10,41 mq	0,25	2,60 mq	3,00 m	1
P - balcone	13,43 mq	13,43 mq	0,25	3,36 mq	3,00 m	1
P - scala esterna	6,75 mq	8,47 mq	0,25	2,12 mq	0,00 m	T-1
R - locale di sgombero	26,26 mq	31,05 mq	0,40	12,42 mq	2,85 m	T
S - ripostiglio	1,14 mq	2,47 mq	0,40	0,99 mq	2,85 m	T
T - ripostiglio	4,91 mq	6,46 mq	0,40	2,58 mq	2,85 m	T
U - autorimessa	32,55 mq	38,79 mq	0,40	15,52 mq	2,85 m	T
U - balcone/veranda	7,73 mq	7,73 mq	0,25	1,93 mq	2,85 m	T
Z - autorimessa	63,05 mq	74,03 mq	0,25	18,51 mq	2,25 m	S1
CORT1 - cortile comune	1217,00 mq	1217,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	S1-T
Z1 - ripostiglio	4,75 mq	6,73 mq	0,25	1,68 mq	2,25 m	S1
CORT1 - cortile comune	1217,00 mq	1217,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	S1-T
			Totale superficie convenzionale:	**216,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**216,50 mq**		

I beni, dopo la formazione dei lotti, non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura e pur non essendo in condominio, trattandosi di edifico bifamiliare, sono presenti parti comuni (cortile, scala da piano interrato a piano terreno, sottotetto e copertura).

PUNTO 3) DELL'INCARICO: "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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

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.)".

RISPOSTA AL PUNTO 3) in tabella sopra, dettaglio delle consistenze delle zone, differenziate per destinazione con particolare riferimento alla superficie utile, a quella lorda e a quella convenzionale in modo da determinare la superficie commerciale in base a coefficienti correttivi, allo stato manutentivo ed alle caratteristiche costruttive.
Per quanto concerne l'individuazione dei dati catastali e l'indicazione delle caratteristiche costruttive si rimanda ai paragrafi successivi.
Dal conteggio delle superfici viene volutamente esclusa l'area di pertinenza comune (denominata CORT1), per prudenza, in quanto per questo tipo di abitazioni bifamiliari con grandi aree a verde privato, il valore finale totale risulterebbe sfalsato in eccesso, non risultando credibile, fuori dal mercato e da una logica di ricavo di realizzo immediato.
Per precisione il terreno di pertinenza, in mappa, in base alle divisioni per lotti effettuate dallo scrivente risulta essere pari a mq 1217,00. L'area è bene comune non censibile all'intera palazzina ad esclusione dell'officina adiacente (lotto 2) che dispone di propria area esclusiva.
Nella determinazione della superficie commerciale inoltre non viene considerato il vano scala comune tra il piano interrato ed il piano terreno mentre è stata inclusa l'area della scala tra il piano terreno ed il primo che risulta inglobata nell'appartamento (sub.4).
In area di cortile è presente un manufatto abusivo (indicato in giallo con indicazione "MANUFATTO DA RIMUOVERE" nell'allegato consistenze) e considerata la posizione, le caratteristiche ed i vincoli urbanistici sarà da rimuovere in quanto non sanabile. Essendo edificato in area comune la proprietà di tale manufatto non potrà che essere considerata comune e sarà da rimuovere a cura di tutti i proprietari. E' inoltre presente una vasca/piscina realizzata senza titolo abilitativo da rimuovere.

In allegato elaborato grafico riportante l'indicazione dei locali di cui sopra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al **28/04/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Piano T
Al **28/04/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 4 Categoria A7 Piano 1
Al **28/04/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 135 Piano S1
Dal **28/04/1988** al **29/05/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

		Categoria C2 Cl.1, Cons. 135 Piano S1
Dal **28/04/1988** al **25/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **28/04/1988** al **25/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 67 Rendita € 124,57 Piano T
Dal **29/05/1991** al **25/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Rendita € 120,85 Piano S1
Dal **25/06/1991** al **25/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 67 Superficie catastale 79 mq Rendita € 124,57 Piano T
Dal **25/06/1991** al **25/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Rendita € 120,85 Piano S1
Dal **25/06/1991** al **25/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **25/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Rendita € 120,85 Piano S1
Dal **25/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **25/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 67 Rendita € 124,57 Piano T
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

		Cl.1, Cons. 67 Rendita € 124,57 Piano T
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Rendita € 120,85 Piano S1
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **13/04/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Superficie catastale 91 mq Rendita € 120,85 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **09/02/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 157 mq Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **09/02/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 67 Superficie catastale 79 mq Rendita € 124,57 Piano T
Dal **13/04/2016** al **09/02/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Superficie catastale 82 mq Rendita € 120,85 Piano S1
Dal **09/02/2023** al **03/03/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 160 mq Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **09/02/2023** al **03/03/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Superficie catastale 59 mq Rendita € 120,85 Piano T
Dal **09/02/2023** al **03/03/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 68 Superficie catastale 76 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

		Rendita € 126,43 Piano s1

PUNTO 5) DELL'INCARICO: "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 contenuti in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sonno erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

IN RISPOSTA AL PUNTO 5) si certifica la correttezza dei dati catastali indicati nel fascicolo del pignoramento al momento della trascrizione individuando l'immobile in modo esaustivo e corretto. Tuttavia in seguito alla variazione catastale di tutti i subalterni facente parte del lotto 1, è da segnalarsi la modifica delle schede planimetriche, con modifica dei dati metrici e delle rendite (sub.4, sub.5, sub.8).

PUNTO 6) DELL'INCARICO: "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 immobiliari non regolarmente accatastate".

IN RISPOSTA AL PUNTO 6) si certifica che successivamente alle variazioni effettuate dallo scrivente i dati catastali corrispondono a quelli reali, riscontrabili sul posto, su incarico del G.E., al fine di garantirne la congruità. Le precedenti planimetrie in atto al Catasto risultavano con difformità grafiche. Inoltre si è provveduto a redigere l'elaborato planimetrico del mappale in questione inserendo i necessari dettagli prima trascurati.
Di sopra breve elenco della cronistoria catastale dei tre subalterni formanti il lotto 1, tralasciando volutamente i passaggi intermedi che non incidono sulle consistenze e sulle intestazioni, dove per ultimo dato catastale si intende il periodo intercorso tra la modifica ad opera dello scrivente e la data di inoltro alle parti della perizia estimativa e quindi successivamente al pignoramento trascritto il **** Omissis **** sebbene il possesso e l'intestazione dei beni siano in capo all'esecutato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	54	4		A2	2	6,5	160 mq	704,96 €	1	
	3	54	5		C6	1	65	59 mq	120,85 €	T	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

	3	54	8		C6	1	68	76 mq	126,43 €	s1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PUNTO 5) DELL'INCARICO: "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 contenuti 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 corrispondente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

IN ULTERIORE RISPOSTA AL PUNTO 5) in sede di sopralluogo del 15/12/2022 è stato eseguito un rilievo, al fine di poter verificare la rispondenza edilizia e catastale, dal quale sono emerse alcune incongruità nelle schede planimetriche in atto.
Pertanto come da incarico del G.E. si è provveduto alla variazione delle schede catastali del sub.4 (abitazione), sub.5 (autorimessa a piano terreno) e sub.8 (autorimessa piano interrato) oltre che alla corretta definizione dell'elaborato planimetrico allo scopo di poter garantire la correttezza catastale.
Allo stato attuale, in seguito alla variazione, le schede catastali risultano conformi.

PUNTO 9) DELL'INCARICO: "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: alleghi in questo caso, alla relazione i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

IN RISPOSTA AL PUNTO 9) si attesta che è stato ritenuto necessario procedere alla formazione di due distinti lotti senza eseguire frazionamenti a catasto terreni. Trattandosi di due distinti corpi di fabbrica, sebbene limitrofi, si è optato, per una maggiore appetibilità sul mercato, alla separazione della parte residenziale da quella artigianale.
Il lotto 1 è composto da un appartamento al piano primo in palazzina bifamiliare e da due autorimesse di cui una al piano terreno e l'altra a piano interrato, con parti comuni tra cui il cortile.
Il lotto 2 è composto dal fabbricato artigianale con annessi uffici ed area cortilizia assegnata a titolo esclusivo, in considerazione delle necessità dell'attività svolta.

STATO CONSERVATIVO

Dopo attento sopralluogo in data 15 dicembre 2022 alla presenza della proprietà nella persona del Sig. **** Omissis **** e di altro soggetto di sua fiducia, si riscontra uno stato conservativo generale di discreto livello.
L'appartamento, allo stato attuale, sito al piano primo di casa bifamiliare, è immediatamente abitabile senza interventi manutentivi. Gli impianti sono funzionanti, le pavimentazioni in discreto stato così come i serramenti. Non si vedono a occhio nudo segni di infiltrazioni da pioggia, condizione che fa presupporre che la copertura sia in ordine.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

E' da segnalare che l'impianto termico è dotato di caldaia a pellet, sita al piano seminterrato, ma su altro subalterno non oggetto di vendita, e per evitare importanti servitù si consiglia lo spostamento all'interno della proprietà.
Per quanto riguarda il piano terreno, adibito ad autorimessa e locali accessori, le condizioni generali sono buone. Si segnala la presenza di una porta che conduce al lotto 2, officina, che in caso di assegnazione disgiunta dovrà essere chiusa. Sebbene di notevoli dimensioni generali la superficie permette il comodo parcamento di una sola vettura.
Al piano seminterrato è presente un ulteriore locale autorimessa, sempre di notevoli dimensioni, in condizioni generali più modeste nella qualità delle finiture, accessibile dal retro del fabbricato, dove è possibile la sosta di due veicoli.
L'ambiente è "unito di fatto" con la restante parte del piano seminterrato di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di vendita, e andrà separato realizzando un divisorio, creando inoltre, un disimpegno all'imbocco della scala comune in modo da garantire l'accesso anche al locale limitrofo.
All'esterno per una presentazione ottimale dell'immobile si rende necessaria una tinteggiatura con piccoli interventi di ripristino dell'intonaco, nelle zone non a paramano, ora segnata da normale deterioramento.
Nel suo complesso si può tranquillamente affermare che le condizioni generali sono accettabili, sopratutto per l'interno dove la manutenzione ordinaria è stata eseguita con costanza.

L'area cortilizia comune, piuttosto ampia, si presenta sufficientemente curata nella parte anteriore, piastrellata con autobloccanti cementizi.
La parte laterale e posteriore è inerbita e meno curata rispetto alla parte anteriore. Per accedere comodamente all'autorimessa di piano seminterrato si dovrà intervenire realizzando una corsia interna, piastrellata, cementata o inghiaiata.

Insistono nella parte posteriore, su area comune, dei manufatti non legittimati che andranno rimossi: il ricovero attrezzi/veicoli, denominato negli allegati "manufatto da rimuovere" e la vasca/piscina. Considerate le loro caratteristiche e lo stato manutentivo non è possibile sanarli a livello urbanistico.

Una porzione di proprietà, nella zona anteriore, dove avviene l'accesso carraio e pedonale, sulla strada Provinciale, è oltre la recinzione ed utilizzata come parcheggio, lungo la Provinciale stessa.

PARTI COMUNI

PUNTO 3) DELL'INCARICO: "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.)".

RISPOSTA AL PUNTO 3) Trattandosi di unità immobiliari insistenti in edificio bifamiliare sussistono parti comuni quali ingresso, vano scala, cortile, tetto come meglio identificate a Catasto Urbano mediante l'elaborato planimetrico.
Attualmente essendo l'intera proprietà di un unico soggetto non necessita di regolamentazione e non esistono tabelle millesimali. Successivamente alla vendita le parti comuni andranno regolamentate in base alle quote di proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

PUNTO 13) DELL'INCARICO: "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".

RISPOSTA AL PUNTO 13) a seguito di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Castiglione Falletto ed alla attenta consultazione delle mappe è emerso che è presente una zona di proprietà esterna alla recinzione sul fronte posteriore, lungo la strada Provinciale.
Per l'accesso alla zona caldaia, è necessario il passaggio sulla proprietà residua dell'esecutato, non oggetto di vendita: si consiglia all'acquisizione lo spostamento dell'attrezzatura, segnalando lavori di idraulica importanti per lo spostamento di tubi e la realizzazione di nuova canna fumaria.

Il fabbricato, bifamiliare, attualmente non è costituito in condominio in quanto totalmente di proprietà dello stesso soggetto, e non è sottoposto a regolamentazioni di alcun genere: sussistono parti comuni che in seguito all'acquisto saranno da regolamentare.
Eventuali servitù nel sottosuolo con il lotto 2, edificio artigianale, non sono rilevabili allo stato attuale.
Non sussistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto 1, composto da appartamento e due autorimesse, insiste in un fabbricato bifamiliare, dove l'alloggio è sito al piano primo mentre le autorimesse sono poste una al piano terreno e l'altra a piano seminterrato.

RESIDENZA: realizzata a metà degli anni '70 con fondazioni in cemento armato continue perimetrali ed isolate a plinti per quelle centrali, muratura a cassa vuota con modesto o inesistente strato isolato, paramento esterno parzialmente in mattoni a vista e ad intonaco, solaio interpiano in latero-cemento con massetto di sottofondo e pavimentazione, solaio di sottotetto in latero-cemento con modesto strato isolante, tetto in latero-cemento con manto di copertura in tegole.
Pavimentazioni interne in graniglia di marmo e in gres porcellanato a seconda dei locali.
Le porte interne sono in legno con vetri, portoncino d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno, parzialmente con interposto vetro camera doppio ed in parte a vetro singolo, dotate di oscuranti a tapparelle.
Soglie e davanzali esterni in pietra di luserna, all'interno in marmo, balconi in latero-cemento piastrellati, marciapiede anteriore piastrellato mentre quello posteriore in battuto di cemento.
Impianto elettrico ed idrico-sanitario datati ma funzionanti, impianto di riscaldamento a pellet autonomo (con caldaia posta in altro subalterno che resta in carico all'esecutato lo spostamento).
L'unità abitativa è in buone condizioni con buone finiture rispetto alla media dell'epoca di realizzazione; può essere abitata, alla data odierna, senza alcun intervento manutentivo.

AUTORIMESSA PIANO TERRENO: insistente a piano terreno dell'edificio bifamiliare dispone di portone carraio in ferro a tre ante con parti vetrate, apribile manualmente. Il pavimento è in battuto di cemento, lisciato per il locale di sgombero e piastrellato per la zona a disimpegno e ripostiglio. Il balcone anch'esso piastrellato, risulta verandato con struttura di bassa qualità, di recupero, che dovrà essere rimossa. Trattandosi di posto auto è utilizzabile immediatamente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO: insistente a piano seminterrato dell'edificio bifamiliare dispone di portone carraio in ferro a due ante, con parti vetrate, apribile manualmente. Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso, attraverso il cortile, non è agevole e per essere utilizzato, come già detto, si dovrà intervenire nel cortile comune per la realizzazione di una corsia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia, comprendente appartamento in edificio bifamiliare e da due autorimesse, risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****, il quale in tale proprietà vede iscritta la sua residenza, unitamente alla **** Omissis ****come da informativa di famiglia allegata ottenuta dal Comune di Castiglione Falletto.

PUNTO 11) DELL'INCARICO: "accerti se l'immobile è libero o occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati 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 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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 11) previo indagine presso i competenti Uffici Comunali si attesta che le unità immobiliari del lotto 1, risultano in pieno e totale possesso dell'esecutato Sig. **** Omissis ****.
Non sussistono contratti di affitto di alcun genere al 15/03/2023 e l'esecutato è in tale luogo residente.
Non esistono comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L..L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

PUNTO 12) DELL'INCARICO: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

IN RISPOSTA AL PUNTO 12) si certifica che gli immobili oggetto di perizia di proprietà del Sig. **** Omissis **** non risultano occupati da coniuge separato né da ex coniuge dell'esecutato. I dettagli sullo stato di occupazione sono stati elencati in risposta al precedente PUNTO 11) dell'incarico.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 28/04/1988 al 24/06/1991</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>27/07/1988</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		A.G. SEDE DI ALBA	27/07/1988	98	1003
Dal **24/06/1991** al **25/06/1991**	**** Omissis ****	**ROGITO NOTARILE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO BORRO GIANLUIGI	24/06/1991	55000	4724
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBA	15/07/1991	3315	4342
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBA	15/07/1991	1439	10
Dal **25/06/1991** al **14/04/2022**	**** Omissis ****	**ROGITO NOTARILE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO BORRO GIANLUIGI	25/06/1991	55000	4754
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBA	15/07/1991	3315	4342
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBA	15/07/1991	1439	10

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PUNTO 2) DELL'INCARICO: "verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate 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".

IN RISPOSTA PARZIALE al punto 2) a titolo di verifica lo scrivente procedeva a contattare telefonicamente l'Archivio Notarile di Cuneo in quanto il notaio **** Omissis **** non è più in attività e i suoi rogiti sono ivi depositati.
Si richiedeva a tale Ufficio il rilascio di copia conforme dell'atto sopra indicato da lui redatto a garanzia della provenienza ventennale dalla data di trascrizione del pignoramento. Dal controllo è emersa la correttezza di quanto già allegato nel fascicolo della procedura e di quanto trascritto. L'atto, completo ed allegato, conferma ed integra quanto già prodotto durante la procedura.

Inoltre, anche se già depositate, vengono acquisite le mappe catastali necessarie alla corretta identificazione del bene, per verifica di quanto agli atti: la mappa è stata aggiornata dallo scrivente mediante tipo mappale in quanto l'officina, facente parte del lotto 2, non risultava corretta, ossia non era stato inserito l'ingombro derivante dell'ultimo ampliamento effettuato. In seguito all'aggiornamento cartografico, a catasto terreni ed urbano, si producono nuove visure storiche con tutte le planimetrie aggiornate in base allo stato di fatto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TRRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 11/09/2009
  Reg. gen. 7239 - Reg. part. 1119
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI ASTI
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 21/02/2018
  Reg. gen. 1327 - Reg. part. 151
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 22/03/2018
  Reg. gen. 2257 - Reg. part. 249
  Importo: € 60.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 03/05/2018
  Reg. gen. 3490 - Reg. part. 412
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 03/05/2018
  Reg. gen. 3489 - Reg. part. 411
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 04/06/2018
  Reg. gen. 4569 - Reg. part. 551
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 12/05/2022
  Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3071
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

PUNTO 2) DELL'INCARICO: verifichi, prima di ogni altra attività. la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni 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 dichiarate 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

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.

IN PARZIALE RISPOSTA AL PUNTO 2) si predispone elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli comunque già correttamente presenti nel fascicolo del pignoramento. Le formalità pregiudizievoli includono i lotti 1 e 2: in caso di assegnazione disgiunta le stesse saranno da cancellarsi parzialmente.
Il soggetto procedente **** Omissis **** è mandataria di **** Omissis **** proprietaria del debito dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

PUNTO 7) DELL'INCARICO: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

RISPOSTA AL PUNTO 7) Il PRGC Vigente, secondo la variante parziale 13, individua l'area in oggetto in zona PE - Area produttiva artigianale industriale esistente confermata (PE7), comprendente una superficie territoriale totale pari a mq 2350. L'intervento edilizio è soggetto a vincolo idrogeologico (classe II_c e II_p), a vincolo BUFFER ZONE UNESCO - zone di eccellenza Core Zone ed è presente una fascia di inedificabilità di rispetto stradale.
La verifica di quanto sopra esposto è stata effettuata consultando le tavole di PRGC, le Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio (vedi SUE Comune di Castiglione Falletto).
Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto immobile già realizzato con area di pertinenza inferiore a 5000,00 mq.
In allegato estratti di P.R.G.C. con legenda e scheda informativa della zona satura oltre articoli specifici delle Norme tecniche di Attuazione (NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

PUNTO 8) DELL'INCARICO: "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 8) previo formale e duplice accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Castiglione Falletto, si attesta che l'immobile residenziale, lotto 1, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:
Concessione Edilizia n.15 del 22/09/1976;
Concessione Edilizia variante n.21 del 15/07/1978 (data di richiesta);
Collaudo statico del 15/02/1978;
Richiesta abitabilità del 27/11/1978;
Concessione Edilizia n.5 del 10/09/1980;
Concessione Edilizia n.8 del 02/02/1982;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

DIA di cui a prot. 1522 del 09/05/2002.

Da una attenta verifica circa lo stato dei luoghi, durante il sopralluogo del 15/12/2022, si sono riscontrate alcune discordanze tra lo stato legittimato ed il pervenuto. Come già detto, per la variazione catastale, si è proceduto al rilievo delle unità oggetto di perizia ed a un controllo totale dello stabile.
Dalla stesura degli elaborati delle unità oggetto di stima, in confronto ai disegni allegati alle pratiche edilizie depositate sono emerse anomalie rispetto al legittimato.
In allegato vengono depositate piante dimostrative delle irregolarità/difformità mediante la sovrapposizione tra lo stato rilevato/di fatto con gli elaborati comunali di riferimento.
Brevemente si possono riassumente come segue: a fronte di un ingombro planimetrico pressochè confermato si riscontrano modifiche alla distribuzione interna, una leggera maggiorazione dell'altezza contenuta entro i 25/30 cm, oltre che ad una diversa posizione di alcuni serramenti, il tutto sanabile con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.
Come già segnalato, in giallo, sono indicati i manufatti da rimuovere insistenti sul cortile comune, ossia una tettoia/ricovero attrezzi in condizioni precarie addossato al lotto 2 e una vasca/piscina (entrambi siti nel cortile comune posteriore).
Inoltre, questione piuttosto importante, l'edifico è stato realizzato a suo tempo usufruendo delle agevolazioni per abitazioni a servizio delle attività agricole. La zona, da PRGC, attualmente è artigianale e pertanto l'aggiudicatario dovrà accollarsi le spese il cambio d'uso da residenza "rurale" a civile abitazione.

Sentito il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Falletto si reputa la necessità della presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria/accertamento di conformità oltre alla rimozione dei manufatti sopra indicati.
La sanatoria può essere quantificata, come spesa per l'acquirente, in euro 23.946,50 circa comprese le parcelle professionali (euro 4.500,00 oltre cassa ed iva per il tecnico redattore della pratica e per la variazione catastale, euro 16.500,00 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per il cambio d'uso a residenziale, sanzione euro 1.032,00, diritti di segreteria per istruttoria euro 300,00+250,00, spese catastali euro 100,00).
Inoltre sono da considerarsi le spese necessarie per la separazione dal lotto dalla proprietà limitrofa a piano seminterrato e terreno stimabili in euro 8.250 iva compresa (realizzazione muratura e porte a piano seminterrato, spostamento caldaia a pellet e nuova canna fumaria, chiusure finestra a piano seminterrato e porta a piano terreno adiacenti il lotto 2). Le spese di rimozione della tettoia e della vasca (consigliabile il riempimento) si possono ulteriormente stimare in euro 4.000,00.

In seguito alla realizzazione dei lavori sarà necessaria la stesura di nuove schede catastali per i locali a piano terreno e primo già quantificati sopra nelle spese tecniche di sanatoria).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

PUNTO 17) DELL'INCARICO: "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 delle 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 implicherebbero una alterazione inaccettabile del loro carattere 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 deposito, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite agli 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 e 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 09/12/98 nr.431).
PREDISPONGA L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SE ABILITATO. IN CASO NEGATIVO E' AUTORIZZATO A FARSELO RILASCIARE DA PROFESSIONISTA REGOLARMENTE ISCRITTO NELL'ELENCO DELLA REGIONE PIEMONTE, CON COSTO DA RIFONDERE PREVIA VERIFICA DELLA SUA CONGRUITA'".

RISPOSTA AL PUNTO 17) l'unità immobiliare residenziale non rientra in alcuna delle categorie sopra elencate ed è pertanto necessario disporre dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per i contratti di locazione e per le compravendite. Per quanto concerne le autorimesse, rientrante nel punto d) di cui sopra si attesta la non necessarietà.
Da una verifica presso il portale della Regione Piemonte, SIPEE, non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) riguardante l'unità immobiliare residenziale (sub.4).
Come da disposizione del G.E. in assenza o per difformità di tale Attestazione si è provveduto alla redazione dello stesso riguardante l'abitazione, sub.4.
L'APE n. 2023 207675 0008 redatto dallo scrivente ed inviato in data 11/02/2023, risulta valido fino al 31/12/2024 ossia al termine dell'anno successivo a quello di emissione: la validità è limitata nel rispetto della normativa vigente in quanto ad oggi non esiste regolare libretto d'impianto, né lo stesso risulta depositato tramite il portale SIPEE della Regione Piemonte al Catasto Impianti Termici (CIT).
Verrà comunicato, in sede di trasmissione preventiva della presente perizia, tramite raccomandata A/R, alla proprietà, Sig. **** Omissis ****, di provvedere al più presto alla regolarizzazione.
L'APE redatto dallo scrivente è allegato alla perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, allo stato attuale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

PUNTO 14) DELL'INCARICO: "informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie di manutenzione già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

RISPOSTA AL PUNTO 14) le unità in oggetto, LOTTO 1, subb.4 (abitazione - A2), sub.5 (autorimessa piano terreno - C6) e sub.8 (autorimessa piano seminterrato - C6) si configurano in ambito di edificio bifamiliare, pertanto non costituito in condominio. Come già accennato precedentemente esistono parti comuni che si consiglia di regolamentare non appena acquisito il bene.
Allo stato attuale non possono essere quantificate spese per la manutenzione delle parti comuni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 – LOTTO 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Falletto (CN) - VIA ALBA-BAROLO N.52

DESCRIZIONE

Capannone ad uso artigianale (ora officina meccanico/carrozzeria), comprensivo di locali ad uso ufficio, adiacente l'immobile residenziale bifamiliare di cui al lotto 1, con area cortilizia ad suo esclusivo, ubicato in Castiglione Falletto (CN), Strada Alba-Barolo n.52.
Fabbricato di ampia metratura realizzato nel 1990 e successivamente ampliato nel 2006.

L'immobile si presenta da ammodernare, composto da due campate adibite ad officina di altezza notevole (m 5,55 min, m 6,15 max), oltre a un bagno esterno accessibile dall'area cortilizia ad uso esclusivo con porticato/copertura (trattasi di sporto del tetto costituente superficie coperta ai sensi della normativa edilizia), una centrale termica, un locale forno, due scale interne (una per campata di officina) che conducono alle zone uffici. La zona uffici, adiacente il fabbricato residenziale, è dotata di una porta interna comunicante con l'autorimessa sita a piano terreno facente parte del lotto 1. In caso di vendita per lotti sarà da tamponare.

Il cortile assegnato è ad uso esclusivo e si presenta a ghiaia nella parte anteriore lungo la strada provinciale per poi divenire sempre più trascurato lateralmente e sul fronte posteriore.

L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale e la parte anteriore dispone di spazio per il parcamento dei mezzi in riparazione. E' presente recinzione tranne che nella parte anteriore.

PUNTO 1) DELL'INCARICO: "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 delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita all'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile".

IN RISPOSTA AL PUNTO 1) previe le necessarie indagini preliminari sono state inviate comunicazioni scritte a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC a tutti i soggetti interessati dal procedimento in data 19/10/2022.
Il sopralluogo fissato per il giorno 02/11/2022 non è stato possibile, in quanto il proprietario, giunto sul posto con ritardo, non permette l'accesso per seri problemi di salute dei famigliari.
Si è resa necessaria la comunicazione al Giudice in data 04/11/2022 in cui veniva contestualmente richiesta proroga per lo svolgimento delle operazioni.
In seguito a diversi contatti telefonici con persone di fiducia dell'esecutato si inviano nuove comunicazioni a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, in data 27/11/2022 con sopralluogo fissato per il 15/12/2022.
Il Sig. **** Omissis ****, presente al sopralluogo, ha permesso l'accesso e la visita garantendo i dovuti rilievi planimetrici e fotografici, mettendo a disposizione la documentazione richiesta e fornendo tutti i chiarimenti del caso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PUNTO 2) DELL'INCARICO: "verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni 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 dichiarate 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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 2) si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sebbene in seguito alla necessaria variazione catastale effettuata dallo scrivente perito è variata la categoria del bene passando da magazzino C/02 a laboratorio artigianale C/03, come da stato di fatto e da licenze edilizie. Inoltre, in fase di accesso agli atti comunali e di sopralluogo è emerso che parte dell'immobile non era stato censito (ampliamento del 2006) nè inserito in mappa. E' stato predisposto aggiornamento cartografico a catasto terreni (tipo mappale) e a catasto urbano (ampliamento e cambio di destinazione d'uso).
Il compendio, allo stato attuale è comodamente divisibile in lotti, e per una maggior appetibilità sul mercato deve essere suddiviso in due lotti, come sopra indicato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

PUNTO 4) DELL'INCARICO: "indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato".

IN RISPOSTA AL PUNTO 4) si attesta che le unità immobiliari risultano attualmente intestate all'esecutato Sig. **** Omissis **** che risultava coniugato dal **** Omissis **** presso il Comune di **** Omissis ****, Atto Originale **** Omissis **** in regime di **** Omissis **** con la Sig.ra **** Omissis ****.
Dal 10/01/2003 l'esecutato risulta **** Omissis **** e attualmente il suo stato di famiglia e composto oltre che dallo stesso anche **** Omissis ****, sebbene non risultino altri **** Omissis ****.

La proprietà dell'appezzamento e di quanto esistente all'epoca di acquisizione è pervenuto all'esecutato con atto notarile di assegnazione a stralcio e cessione, a firma del Notaio **** Omissis ****.

PUNTO 10) DELL'INCARICO: "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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 10) si attesta che l'immobile, composto da più unità immobiliari, è pignorato per l'intera proprietà, come indicato ad inizio capitolo; per un maggior mercato è necessario procedere con la formazione di due lotti, di cui il primo comprendente l'abitazione e le due autorimesse di pertinenza, ed il secondo formato dall'officina artigianale con il cortile esclusivo.
Non è necessario alcun frazionamento forzato ma si è reso necessario la redazione di un tipo mappale per l'inserimento corretto del lotto 2 (officina) e una variazione al catasto urbano di tutti i subalterni anche per una corretta divisione del cortile, seguendo la logica dei lotti formati.
Il compendio, allo stato attuale è comodamente divisibile in due lotti, e per una maggior appetibilità sul mercato deve essere suddiviso in due lotti, come sopra indicato.

CONFINI

PUNTO 3) DELL'INCARICO "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.)."

IN PARZIALE RISPOSTA AL PUNTO 3) Essendo l'immobile oggetto di perizia (lotto 1) all'interno del mappale d'insistenza (mapp.54) si determinano di seguito i confini della particella stessa partendo da Nord e procedendo in senso orario:
mappale 53 - terreno di proprietà Sig.ra **** Omissis ****;
mappale 44 - terreno di proprietà della ditta **** Omissis ****;
strada Provinciale SP3;
mappale 311 del Foglio di mappa 4 - terreno di proprietà **** Omissis ****;
mappale 7 del Foglio di mappa 4 - terreno di proprietà **** Omissis ****;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

mappale 6 del Foglio di mappa 4 - terreno di proprietà **** Omissis ****.
Si precisa inoltre che il lotto in questione è adiacente al lotto 1 oggetto di stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AA - porticato/pensilina	16,96 mq	16,96 mq	0,25	4,24 mq	0,00 m	T
BB - bagno	2,86 mq	3,64 mq	1,00	3,64 mq	2,20 m	T
CC - officina	120,39 mq	125,87 mq	1,00	125,87 mq	6,15 m	T
DD - officina	87,15 mq	92,40 mq	1,00	92,40 mq	5,80 m	T
EE - forno	21,16 mq	22,68 mq	1,00	22,68 mq	3,55 m	T
FF - centrale termica	7,14 mq	8,10 mq	0,20	1,62 mq	2,60 m	T
GG - ufficio	11,67 mq	12,83 mq	1,00	12,83 mq	2,60 m	1
HH - ripostiglio	4,85 mq	5,28 mq	1,00	5,28 mq	2,55 m	1
II - balcone interno	3,10 mq	3,10 mq	0,40	1,24 mq	2,70 m	1
LL - pianerottolo scala	1,98 mq	2,46 mq	0,40	0,98 mq	2,50 m	1
MM - ufficio	18,18 mq	20,86 mq	1,00	20,86 mq	2,50 m	1
CORT2 - cortile esclusivo	683,00 mq	683,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	291,64 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	291,64 mq		

I beni, dopo la formazione dei lotti, non sono comodamente divisibili in natura e non si presentano in ambito condominiale.

PUNTO 3) DELL'INCARICO: "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.)".

RISPOSTA AL PUNTO 3) in tabella sopra, dettaglio delle consistenze delle zone differenziate per destinazione, con particolare riferimento alla superficie utile, a quella lorda e a quella convenzionale in modo da determinare la superficie commerciale in base a coefficienti correttivi, allo stato manutentivo ed alle caratteristiche costruttive.
Per quanto concerne l'individuazione dei dati catastali e l'indicazione delle caratteristiche costruttive si rimanda ai paragrafi successivi.
Dal conteggio delle superfici viene volutamente esclusa l'area di pertinenza esclusiva (denominata CORT2), per prudenza, in quanto per questo tipo di fabbricati artigianali, con aree esterne anche consistenti, il valore finale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

totale risulterebbe sfalsato in eccesso, non risultando credibile, fuori dal mercato e da una logica di ricavo di realizzo immediato.
Per precisione il terreno di pertinenza esclusivo, in mappa, in base alle divisioni per lotti effettuate dallo scrivente risulta essere pari a mq 683,00 e svolge una funzione importantissima nell'ambito di una attività di meccanico/carrozzeria dove sono indispensabili posti auto esterni.
In area di cortile, sul fronte posteriore è presente una tettoia abusiva (indicato in giallo con indicazione "TETTOIA DA RIMUOVERE" nell'allegato consistenze) e considerata la posizione, le caratteristiche ed i vincoli urbanistici sarà da rimuovere in quanto non sanabile.

In allegato elaborato grafico riportante l'indicazione dei locali di cui sopra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/08/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 153 Rendita € 268,66 Piano S1-T
Dal **09/11/2015** al **08/02/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 153 Superficie catastale 154 mq Rendita € 268,66 Piano S1-T
Dal **08/02/2023** al **03/03/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 54, Sub. 10 Categoria C3 Cl.U, Cons. 300 Superficie catastale 366 mq Rendita € 449,94 Piano S1-T

PUNTO 5) DELL'INCARICO: "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 contenuti in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sonno erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

IN RISPOSTA AL PUNTO 5) si certifica la correttezza dei dati catastali indicati nel fascicolo del pignoramento al momento della trascrizione individuando l'immobile in modo esaustivo e corretto. Tuttavia in seguito alla variazione catastale del subalterno facente parte del lotto 2, è da segnalarsi la modifica della scheda planimetrica, con modifica dei dati metrici e delle rendite (sub.10 ex sub.9). In mappa non era presente l'ingombro dell'ultimo ampliamento e pertanto l'immobile, attualmente, risulta decisamente maggiore rispetto alle schede in atto al momento del pignoramento.

PUNTO 6) DELL'INCARICO: "provveda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 6) si certifica che successivamente alle variazioni, a catasto terreni e urbano, effettuate dallo scrivente, i dati catastali corrispondono a quelli reali, riscontrabili sul posto, su incarico del G.E. al fine di garantirne la congruità. La precedente planimetria in atto al Catasto risultava difforme ed inferiore alla realtà. Inoltre si è provveduto a redigere l'elaborato planimetrico del mappale in questione inserendo i necessari dettagli trascurati nella scheda catastale ed assegnando al lotto 2 una zona di cortile ad uso esclusivo in considerazione della destinazione d'uso e delle necessità comportanti.
Di sopra breve elenco della cronistoria catastale del subalterno formante il lotto 2, tralasciando volutamente i passaggi intermedi che non incidono sulle consistenze e sulle intestazioni, dove per ultimo dato catastale si intende il periodo intercorso tra la modifica ad opera dello scrivente e la data di inoltro alle parti della perizia estimativa e quindi successivamente al pignoramento trascritto il **** Omissis **** sebbene il possesso e l'intestazione del bene sia in capo all'esecutato. Si precisa che l'immobile risulta censito nel 2003 come unità afferenti edificate su aree di corte, ossia è stato realizzato successivamente all'edificio residenziale, di cui al lotto 1, sull'area cortiliza di quest'ultimo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	54	10		C3	U	300	366 mq	449,94 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PUNTO 5) DELL'INCARICO: "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 contenuti 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 corrispondente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

IN ULTERIORE RISPOSTA AL PUNTO 5) in sede di sopralluogo del 15/12/2022 è stato eseguito un rilievo al fine di poter verificare la rispondenza edilizia e catastale dal quale sono emerse notevoli incongruità nella scheda planimetrica in atto.
Pertanto, come da incarico del G.E., si è provveduto alla variazione delle schede catastali del sub.9 (magazzino), in seguito a tipo mappale per l'inserimento della sagoma corretta ed al cambio di destinazione d'uso in quanto è legittimato come edifico artigianale, ora adibito ad officina meccanica/carrozzeria. La modifica ha portato ad una diversa categoria catastale ed alla modifica dell'identificativo, ora sub.10 (ex sub.9). Inoltre la corretta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

definizione dell'elaborato planimetrico allo scopo di poter garantire la correttezza catastale ha incluso l'assegnazione di un'area cortilizia esclusiva.

Allo stato attuale, in seguito alla variazione, la scheda catastale risulta conforme.

PUNTO 9) DELL'INCARICO: "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: alleghi in questo caso, alla relazione i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

IN RIPOSTA AL PUNTO 9) si attesta che è stato ritenuto necessario procedere alla formazione di due distinti lotti senza eseguire frazionamenti a catasto terreni.
Trattandosi di due distinti corpi di fabbrica, sebbene limitrofi, si è optato, per una maggiore appetibilità sul mercato, alla separazione della parte residenziale da quella artigianale.
Il lotto 1 è composto da un appartamento al piano primo in palazzina bifamiliare e da due autorimesse di cui una al piano terreno e l'altra a piano interrato, con parti comuni tra cui il cortile.
Il lotto 2 è composto dal fabbricato artigianale con annessi uffici ed area cortilizia assegnata a titolo esclusivo, in considerazione delle necessità dell'attività svolta.

STATO CONSERVATIVO

Dopo attento sopralluogo in data 15 dicembre 2022 alla presenza della proprietà nella persona del Sig. **** Omissis **** e di altro soggetto di sua fiducia, si riscontra uno stato conservativo generale precario.
L'officina, allo stato attuale, adiacente il lotto 1 (casa bifamiliare) è attualmente utilizzata, sebbene sono da riscontrarsi carenze manutentive ed impiantistiche.
L'edificio è composto da due zone, la prima di datazione inizio anni '90, limitrofa all'edificio residenziale, e la seconda più recente, frutto dell'ampliamento del 2006.
Gli impianti sono obsoleti (caldaia a gasolio) con soffioni interni di aria calda, le pavimentazioni in battuto di cemento, mentre i serramenti sono scadenti per la zona più vecchia e migliori nella zona ampliata.
Non si vedono a occhio nudo segni di infiltrazioni da pioggia, condizione che fa presupporre che la copertura sia a tenuta, considerata la tipologia tipica degli ambienti artigianali.
Sono presenti due zone uffici poco curate, una per zona di capannone, accessibili dall'interno dello stabile mediante scale interne. Inoltre dall'ufficio della zona più datata si accede al lotto 1 mediante una porta: sarà da tamponare in caso di assegnazione disgiunta dei lotti.
Il capannone esternamente si presenta da riammodernare e si segnala il mancato utilizzo delle finiture previste dalle concessioni edilizie, ossia mattoni a vista ed intonaco, per la parte più recente che invece è a blocchi cementizi a vista.
In seguito alla modifica catastale è stato assegnato al lotto 2 una zona esterna esclusiva in considerazione delle esigenze di lavoro. L'area tuttavia è trascurata e necessita di intervento manutentivo e di una seria raccolta delle acque meteoriche. Sussistono manufatti non autorizzati in stato pessimo che andranno rimossi.
L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada Provinciale senza cancello alcuno, mentre gli altri lati risultano recintati.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

PUNTO 3) DELL'INCARICO: "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.)".

RISPOSTA PARZIALE AL PUNTO 3) Trattandosi di immobile artigianale, limitrofo a casa bifamiliare, non fa parte di condominio nè è soggetto a vincoli condominiali. La variazione catastale, assegnando un'area esterna esclusiva, ha totalmente slegato il lotto 2 dal lotto 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

PUNTO 13) DELL'INCARICO: "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".

RISPOSTA AL PUNTO 13) a seguito di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Castiglione Falletto, non sono emerse criticità.
Il fabbricato artigianale, è stato volutamente diviso dall'edificio bifamiliare di cui al lotto 1, per evitare vincoli su parti comuni o qualunque natura. Eventuali servitù nel sottosuolo non sono rilevabili allo stato attuale.
Non sussistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto 2, è composto da un'officina con annessi uffici e locali accessori e da area esclusiva di pertinenza.
OFFICINA: realizzata ad inizio anni '90 ed ampliata nel 2006, con fondazioni in cemento armato isolate a plinti, muratura in blocchi di cemento, in parte rivestita a paramento, in parte intonacata ed in parte a vista senza alcun strato isolante. La struttura delle due zone del capannone è in ferro con copertura sempre in ferro.
Pavimentazioni interne in battuto di cemento. Portoni d'ingresso basculante in pvc, serramenti esterni in ferro con vetri singoli per la zona più vecchia e a vetro doppio per la zona più recente.
Impianto elettrico ed idrico-sanitario datati ma funzionanti, impianto di riscaldamento a gasolio autonomo (con caldaia piuttosto datata di cui non si è potuto verificare la funzionalità).
La zona uffici del capannone anni '90 è posta su struttura in ferro con accesso dalla zona di lavoro mediante una scala in ferro piuttosto stretta. La seconda zona uffici nella zona più recente è su soletta in putrelle e tavelloni, accessibile mediante scala in cemento. Il bagno è accessibile dall'esterno ed è stato realizzato durante le opere di ampliamento del 2006 e necessita di un intervento per il normale funzionamento. Il forno è con accesso dall'esterno, utilizzato ad oggi. Sono presenti tettoie fatiscenti da rimuovere.
L'edificio è piuttosto trascurato e necessita di una importante messa a norma dal punto di vista impiantistico mentre la qualità costruttiva dell'immobile è piuttosto scadente. Sono da prevedersi lavori di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/12/2022
- Scadenza contratto: 01/04/2033

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile oggetto di perizia, lotto 2, comprendente capannone artigianale con area esterna esclusiva, risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis ****, che in tale proprietà svolgono la sua attività lavorativa in qualità di contitolari della ditta **** Omissis **** e della ditta **** Omissis ****.

PUNTO 11) DELL'INCARICO: "accerti se l'immobile è libero o occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati 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 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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 11) previo indagine presso i competenti Uffici Comunali si attesta che le unità immobiliari del lotto 2, risultano di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** ma locate.
In fase di primo sopralluogo del 02/11/2022, alla presenza del Sig. **** Omissis ****, non era emerso alcun contratto di locazione, e lo scrivente non aveva ritenuto necessario approfondire le indagini. Durante il secondo sopralluogo del 15/12/2022 non era stato segnalato nulla: in data 14/03/2023 veniva posto quesito alla Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo - Ufficio Territoriale di Alba, che tempestivamente segnalava che nella stessa data del sopralluogo, 15/12/2022, veniva registrato contratto di locazione dell'immobile artigianale. Contratto registrato al **** Omissis **** con data di inizio locazione 01/04/2021 per una durata di anni 6 + 6.
La data di registrazione è successiva a quella del pignoramento **** Omissis **** e pertanto in assenza di data certa sarà da considerarsi non opponibile. Si precisa che la ditta locataria, da visura camerale, è stata costituita in data **** Omissis **** ma entrata in attività solamente in data **** Omissis ****, quindi in seguito alla trascrizione del pignoramento avvenuto il **** Omissis ****.
Nello stesso immobile parrebbero essere in attività contemporaneamente due ditte, la **** Omissis **** e della ditta **** Omissis **** entrambe riconducibili agli stessi soggetti, tra cui l'esecutato.
La locazione è a favore del conduttore Sig. **** Omissis **** contitolare e rappresentante della **** Omissis **** unitamente all'esecutato Sig. **** Omissis ****, mentre il locatore è lo stesso esecutato, Sig. **** Omissis ****.

Non esistono comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L..L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

PUNTO 12) DELL'INCARICO: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

IN RISPOSTA AL PUNTO 12) si certifica che gli immobili oggetto di perizia di proprietà del Sig. **** Omissis **** non risultano occupati da coniuge separato né da ex coniuge dell'esecutato.
I dettagli sullo stato di occupazione sono stati elencati in risposta al precedente PUNTO 11) dell'incarico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/04/1988** al **24/06/1991**	**** Omissis ****	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			27/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		A.G. SEDE DI ALBA	27/07/1988	98	103
Dal **24/06/1991** al **25/06/1991**	**** Omissis ****	**ROGITO NOTARILE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO BORRO GIANLUIGI	24/06/1991	55000	4724
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBA	15/07/1991	3315	4342
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBA	15/07/1991	1439	10
Dal **25/06/1991** al **14/04/2022**	**** Omissis ****	**ROGITO NOTARILE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO BORRO GIANLUIGI	25/06/1991	55000	4754
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL	15/07/1991	3315	4342

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

		REGISTRO DI ALBA			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBA	15/07/1991	1439	10

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PUNTO 2) DELL'INCARICO: "verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni 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 dichiarate 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".

IN RISPOSTA PARZIALE al punto 2) a titolo di verifica lo scrivente procedeva a contattare telefonicamente l'Archivio Notarile di Cuneo in quanto il notaio **** Omissis **** non è più in attività e i suoi rogiti sono ivi depositati.
Si richiedeva a tale Ufficio il rilascio di copia conforme dell'atto sopra indicato da lui redatto a garanzia della provenienza ventennale dalla data di trascrizione del pignoramento. Dal controllo è emersa la correttezza di quanto già allegato nel fascicolo della procedura e di quanto trascritto. L'atto, completo in allegato, conferma ed integra quanto già prodotto durante la procedura.

Inoltre, anche se già depositate, vengono acquisite le mappe catastali necessarie alla corretta identificazione del bene, per verifica di quanto agli atti: la mappa è stata aggiornata dallo scrivente mediante tipo mappale in quanto l'officina, facente parte del lotto 2 in oggetto, non risultava corretta, ossia non era stato inserito l'ingombro derivante dell'ultimo ampliamento effettuato. In seguito all'aggiornamento cartografico, a catasto terreni ed urbano, si producono nuove visure storiche con tutte le planimetrie aggiornate in base allo stato di fatto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TRRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 11/09/2009
  Reg. gen. 7239 - Reg. part. 1119
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI ASTI
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 21/02/2018
  Reg. gen. 1327 - Reg. part. 151
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 22/03/2018
  Reg. gen. 2257 - Reg. part. 249
  Quota: 1/1
  Importo: € 60.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 03/05/2018
  Reg. gen. 3490 - Reg. part. 412
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 03/05/2018
  Reg. gen. 3489 - Reg. part. 411
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 04/06/2018
  Reg. gen. 4569 - Reg. part. 551
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALBA il 12/05/2022
  Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3071
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

PUNTO 2) DELL'INCARICO: verifichi, prima di ogni altra attività. la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni 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 dichiarate 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.

IN PARZIALE RISPOSTA AL PUNTO 2) si predispone elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli comunque già correttamente presenti nel fascicolo del pignoramento. Le formalità pregiudizievoli includono i lotti 1 e 2: in caso di assegnazione disgiunta le stesse saranno da cancellarsi parzialmente.
Il soggetto procedente **** Omissis **** è mandataria di **** Omissis **** proprietaria del debito dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

PUNTO 7) DELL'INCARICO: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

RISPOSTA AL PUNTO 7) Il PRGC Vigente, secondo la variante parziale 13, individua l'area in oggetto in zona PE - Area produttiva artigianale industriale esistente confermata (PE7), comprendente una superficie territoriale totale pari a mq 2350. L'intervento edilizio è soggetto a vincolo idrogeologico (classe II_c e II_p), a vincolo BUFFER ZONE UNESCO - zone di eccellenza Core Zone ed è presente una fascia di inedificabilità di rispetto stradale.
La verifica di quanto sopra esposto è stata effettuata consultando le tavole di PRGC, le Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio (vedi SUE Comune di Castiglione Falletto).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto immobile già realizzato con area di pertinenza inferiore a 5000,00 mq.
In allegato estratti di P.R.G.C. con legenda e scheda informativa della zona satura oltre articoli specifici delle Norme tecniche di Attuazione (NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

PUNTO 8) DELL'INCARICO: "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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".

IN RISPOSTA AL PUNTO 8) previo formale e duplice accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Castiglione Falletto, si attesta che l'immobile artigianale, lotto 2, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:
Pratica Edilizia n.2/86 del 13/01/1986 - Concessione non rilasciata;
Pratica Edilizia n.14/86 del 16/05/1986 - Concessione non rilasciata;
Concessione Edilizia variante n.17/90 del 01/06/1990;
DIA di cui a prot. 1522 del 09/05/2002;
Permesso di Costruire n.53/2006 del 10/11/2007;
Certificato di prevenzione Incendi - dichiarazione asseverata da Arch. Aschiero Monica in data 31/01/2007.

Da una attenta verifica circa lo stato dei luoghi, durante il sopralluogo del 15/12/2022, si sono riscontrate alcune discordanze tra lo stato legittimato ed il pervenuto. Come già detto, per la variazione catastale, si è proceduto al rilievo delle unità oggetto di perizia ed a un controllo totale dello stabile.
Dalla stesura degli elaborati dell'unità oggetto di stima in confronto ai disegni allegati alle pratiche edilizie depositate sono emerse anomalie rispetto al legittimato.
In allegato vengono depositate piante dimostrative delle irregolarità/difformità mediante la sovrapposizione tra lo stato rilevato/di fatto con gli elaborati comunali di riferimento.
Brevemente si possono riassumente come segue: a fronte di un ingombro planimetrico pressochè confermato si riscontra una leggera maggiorazione dell'altezza contenuta nel 2%, oltre che ad una diversa posizione di diversi serramenti il tutto sanabile con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.
Si rilevano inoltre nella parte più recente del capannone una mancata corrispondenza dei rivestimenti di facciata previsti e la presenza di una tettoia fatiscente che dovrà essere rimossa (indicata in giallo).
Sentito il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Falletto si reputa la necessità della presentazione di una SCIA in sanatoria/accertamento di conformità oltre alla rimozione di quanto sopra indicato.
La sanatoria può essere quantificata, come spesa, per l'acquirente in euro 7.232,00 circa comprese le parcelle professionali (euro 3.000,00 oltre cassa ed iva per il tecnico redattore della pratica, euro 1.500,00 oltre cassa ed iva per ingegnere/architetto per le certificazioni statiche, sanzione euro 1.032,00, diritti di segreteria per istruttoria euro 150,00+250,00).
Ulteriore spesa da sostenere la rimozione delle tettoie non sanabili per una cifra stimabile in euro 1.650,00 iva compresa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto dallo scrivente).

PUNTO 17) DELL'INCARICO: "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 delle 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 implicherebbero una alterazione inaccettabile del loro carattere 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 deposito, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite agli 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 e 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 09/12/98 nr.431).
PREDISPONGA L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SE ABILITATO. IN CASO NEGATIVO E' AUTORIZZATO A FARSELO RILASCIARE DA PROFESSIONISTA REGOLARMENTE ISCRITTO NELL'ELENCO DELLA REGIONE PIEMONTE, CON COSTO DA RIFONDERE PREVIA VERIFICA DELLA SUA CONGRUITA'".

RISPOSTA AL PUNTO 17) l'unità immobiliare artigianale non rientra in alcuna delle categorie sopra elencate ed è pertanto necessario disporre dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per i contratti di locazione e per le compravendite.
Da una verifica presso il portale della Regione Piemonte, SIPEE non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) riguardante l'unità immobiliare artigianale (sub.10 ex sub.9).
Come da disposizione del G.E. in assenza o per difformità di tale Attestazione si è provveduto alla redazione dello stesso riguardante l'officina, sub.10.
L'APE n. 2023 207675 0009 redatto dallo scrivente, inviato in data 11/02/2023, risulta valido fino al 31/12/2024 ossia al termine dell'anno successivo a quello di emissione: la validità è limitata nel rispetto della normativa vigente in quanto ad oggi non esiste regolare libretto d'impianto, né lo stesso risulta depositato tramite il portale SIPEE della Regione Piemonte al Catasto Impianti Termici (CIT).
Verrà comunicato, in sede di trasmissione preventiva della presente perizia, tramite raccomandata A/R, alla proprietà, Sig. **** Omissis ****, di provvedere al più presto alla regolarizzazione.
L'APE redatto dallo scrivente è allegato alla perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PUNTO 14) DELL'INCARICO: "informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie di manutenzione già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

RISPOSTA AL PUNTO 14) l'unità in oggetto, LOTTO 2, sub.10 (officina - C3) si configurano come unità autonoma, ora separata dalla casa bifamiliare limitrofa (LOTTO 1) e pertanto non costituito in condominio e non soggetto ad oneri di tal natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 – LOTTO 1 - Appartamento ubicato a Castiglione Falletto (CN) - VIA ALBA-BAROLO N.52**

Abitazione in fabbricato bifamiliare, libera su tre lati, il quarto lato confinante con il capannone artigianale (lotto 2) ubicato in Castiglione Falletto (CN), Strada Alba-Barolo n.52. Unità abitativa di buona metratura realizzata nel 1976-1977, sita al piano primo. L'unità residenziale (sub.4) è in buone condizioni e da subito abitabile comprendente inoltre due autorimesse, una a piano interrato (sub.8) e l'altra a piano terreno (sub.5). Quest'ultima tramite una porta interna permette l'accesso al limitrofo capannone artigianale: in caso di vendita separata, come da lotti, dovrà essere tamponata. L'unità abitativa è composta da soggiorno con cucina, disimpegno centrale, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto oltre che da quattro balconi. L'accesso è garantito da una scala interna, che conduce anche alle autorimesse facenti parte del lotto, e da una scala esterna con accesso dal cortile comune. Il cortile è bene comune con l'altro appartamento presente nel fabbricato (e con le altre autorimesse) e si presenta, nella parte anteriore lungo la strada di accesso ad autobloccanti, mentre la parte laterale e posteriore a verde privato. Il parcheggio di veicoli, anche di grandi dimensioni, è comodo e l'accesso all'area avviene direttamente dalla strada provinciale mediante ampio cancello carraio automatizzato. L'area è totalmente recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 159.127,50

PUNTO 15) DELL'INCARICO: "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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

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 quadrato 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 garanzie per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

RISPOSTA AL PUNTO 15). Per la stima in oggetto, si è optato per l'utilizzo del metodo sintetico-comparativo, prendendo in considerazione i valori di mercato di beni similari in realtà urbanistiche similari, la posizione geografica, le dimensioni, le caratteristiche costruttive e di finizione, l'epoca di realizzazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le dotazioni, la taglia dell'immobile, la situazione urbanistica, nonchè la situazione economica attuale. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è necessario precisare che, sebbene l'andamento del mercato immobiliare in particolare per il settore residenziale risulti stabilizzato con segnali di ripresa, i beni scontano una situazione urbanistica che alla presenza di difformità andrebbero sanati.
Sono stati considerati inoltre i valori riportati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare, nell'ultimo semestre di riferimento, I semestre 2022, che fornisce dati medi in condizioni normali che sebbene possano sembrare troppo generici forniscono un valido riferimento. Opportune indagini statistiche, la consultazione di Agenti Immobiliari locali e la personale esperienza consentono la determinazione del valore richiesto.
La base della valutazione 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 quindi il primo riferimento, calcolata al lordo dei muri interni ed esterni, comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. Per le pertinenze, cantina/sgombero, balconi, terrazzi, portici ed autorimessa devono essere apportati coefficienti riduttivi rispetto alla parte residenziale.
Nei paragrafi precedenti è già stata definita la superficie commerciale complessiva dell'immobile tenendo in considerazione di quanto sopra specificato: il calcolo ha definito un totale di 216,50 mq, includendo la superficie reale dell'appartamento oltre che la superficie ragguagliata delle pertinenze sopra elencate dove prudenzialmente non è stata considerata l'area cortilizia comune.
Il secondo riferimento indispensabile per una corretta valutazione è stabilire il valore al metro quadrato commerciale, definito per comparazione e per esperienza personale. Il valore per appartamenti in edifici bifamiliari, in zona, può variare da euro 800,00 ad euro 1.200,00 a metro quadrato a seconda delle svariate condizioni sopra elencate: il caso in esame comprende un edificio in generale di buona fattura, di unità datata ma in buono stato manutentivo, che porta ad una valutazione di euro 900,00, valore minimo di cui sopra, senza tenendo conto delle spese che l'acquirente dovrà accollarsi.
A tale valore dovremo applicare una riduzione per le spese di regolarizzazione urbanistica esterna ed interna ammontanti, come già detto, a c.ca euro 36.000,00 (sanatoria e opere varie) incidente pertanto a circa 165,00 euro/mq. Il valore attribuito sarà pari ad euro 735,00/mq (900,00 euro/mq - 165,00 euro/mq).

PUNTO 16) DELL'INCARICO: "provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è assoggettato".

RISPOSTA AL PUNTO 16) La proprietà, composta da tre unità immobiliari di cui un appartamento in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

villetta bifamiliare e due autorimesse, risulta ad oggi intestato a persona fisica e pertanto la compra-vendita non risulta assoggettata ad IVA, ma a normali imposte catastali e di registro nei termini di legge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione Falletto (CN) - VIA ALBA-BAROLO N.52	216,50 mq	735,00 €/mq	€ 159.127,50	100,00%	€ 159.127,50
				Valore di stima:	€ 159.127,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2 – LOTTO 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Falletto (CN) - VIA ALBA-BAROLO N.52**

Capannone artigianale (meccanico/carrozzeria), comprensivo di locali ad uso ufficio, adiacente l'immobile residenziale bifamiliare (lotto 1) con area cortilizia a suo esclusivo ubicato in Castiglione Falletto (CN), Strada Alba-Barolo n.52. Fabbricato di ampia metratura realizzato nel 1990 e successivamente ampliato nel 2006. L'immobile si presenta da ammodernare, composto da due campate adibite ad officina di altezza notevole (m 5,55 min, m 6,15 max), oltre ad un bagno esterno accessibile dall'area cortilizia ad uso esclusivo con porticato/copertura (trattasi di sporto del tetto costituente superficie coperta ai sensi della normativa edilizia), una centrale termica, un locale forno, due scale interne (una per campata di officina) che conducono alle zone uffici. La zona uffici, adiacente il fabbricato residenziale, è dotata di una porta interna comunicante con l'autorimessa sita a piano terreno facente parte del lotto 1. In caso di vendita per lotti sarà da tamponare. Il cortile assegnato è ad uso esclusivo e si presenta a ghiaia nella parte anteriore lungo la strada provinciale per poi divenire sempre più trascurato lateralmente e sul fronte posteriore. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale e la parte anteriore dispone di spazio per il parcamento dei mezzi in riparazione. E' presente recinzione tranne nella parte anteriore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 64.160,80

PUNTO 15) DELL'INCARICO: "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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

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 quadrato 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 garanzie per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

RISPOSTA AL PUNTO 15). Per la stima in oggetto, si è optato per l'utilizzo del metodo sintetico-comparativo, prendendo in considerazione i valori di mercato di beni similari in realtà urbanistiche comparabili, la posizione geografica, le dimensioni, le caratteristiche costruttive e di finizione, l'epoca di realizzazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le dotazioni, la taglia dell'immobile, la situazione urbanistica, nonchè la situazione economica attuale. Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è necessario precisare i beni scontano una situazione manutentiva carente alla presenza di difformità urbanistiche che andrebbero sanate.
Sono stati considerati inoltre i valori riportati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare, nell'ultimo semestre di riferimento, I semestre 2022, che fornisce dati medi in condizioni normali che sebbene possano sembrare troppo generici forniscono un valido riferimento. Opportune indagini statistiche, la consultazione di Agenti Immobiliari locali e la personale esperienza consentono la determinazione del valore richiesto.
La base della valutazione 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 quindi il primo riferimento, calcolata al lordo dei muri interni ed esterni, comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. Per le pertinenze, sgombero, forno, centrale termica, devono essere apportati coefficienti riduttivi rispetto alla parte produttiva/operativa.
Nei paragrafi precedenti è già stata definita la superficie commerciale complessiva dell'immobile tenendo in considerazione di quanto sopra specificato: il calcolo ha definito un totale di 291,64 mq, includendo la superficie reale dell'officina oltre che la superficie ragguagliata delle pertinenze sopra elencate dove prudenzialmente non è stata considerata l'area cortilizia esclusiva, importantissima tuttavia per lo svolgimento di una attività.
Il secondo riferimento indispensabile per una corretta valutazione è stabilire il valore al metro quadrato commerciale, definito per comparazione e per esperienza personale. Il valore medio, in zona, può variare da euro 345,00 ad euro 490,00 a metro quadrato a seconda delle svariate condizioni sopra elencate: il caso in esame comprende un edificio in generale carente, in non erto ottimale stato manutentivo, che porta ad una valutazione di euro 250,00, valore al di sotto del minimo minimo di cui sopra, senza tenendo conto delle spese che l'acquirente dovrà accollarsi.

A tale valore dovremo applicare una riduzione per le spese di regolarizzazione urbanistica esterna ed interna ammontanti, come già detto, a c.ca euro 9.000,00 (sanatoria e rimozioni varie) incidente pertanto a circa 30,00 euro/mq. Il valore attribuito sarà pari ad euro 220,00/mq (250,00 euro/mq - 30,00 euro/mq).

PUNTO 16) DELL'INCARICO: "provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è assoggettato".

RISPOSTA AL PUNTO 16) La proprietà, composta da una unità immobiliare, catastalmente ora C/O3, risulta realizzato e ad oggi intestato a persona fisica e pertanto la compra-vendita non risulta assoggettata ad IVA, ma a normali imposte catastali e di registro nei termini di legge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Castiglione Falletto (CN) - VIA ALBA-BAROLO N.52	291,64 mq	220,00 €/mq	€ 64.160,80	100,00%	€ 64.160,80
				Valore di stima:	€ 64.160,80

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

Sommariva Perno, li 30/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferro Daniele

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Allegato n.1 - Atto di provenienza di mutuo
- ✓ Concessione edilizia - Allegato n.2 - Concessioni edilizie lotti 1 e 2
- ✓ Estratti di mappa - Allegato n.3 - Estratto di mappa lotti 1 e 2
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4a - Visure e scheda catastali lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4b - Visure e schede catastali lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 5a - Variazione catastale lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Visure ipotecarie lotto 1 e 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Ortofoto e PRGC lotti 1 e 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 9a - Documentazione fotografica lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 9b - Documentazione fotografica lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Verifica regime patrimoniale esecutato
- ✓ Altri allegati - Allegato 11a - Planimetrie con consistenze lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 11b - Planimetrie con consistenze lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 12a - Planimetrie difformità lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 12b - Planimetrie difformità lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 13a - APE lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 13b - APE lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 14a - Verifica stato di occupazione
- ✓ Altri allegati - Allegato 14b - Verifica stato di occupazione
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Attestazione di invio elaborato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c2df6edebe3c36848e2e7e646d0bf01