

**TRIBUNALE DI ASTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 100/2013**



**CREDITORE PROCEDENTE :**

- .....



**DEBITORE:**

- .....

C/O CANCELLERIA

**CREDITORI INTERVENUTI**

- .....

.....

- .....

.....

- .....

.....



- .....

.....

.....

**CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:**

.....

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PERITO ESTIMATORE:

ING. GIANCARLO PAVESE

CORSO V. ALFIERI, 341 - ASTI



Il sottoscritto ing. Giancarlo Pavese, libero professionista con studio in Asti, corso Vittorio Alfieri, 341, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Tribunale di Asti all'udienza del 17/02/2015 al fine di relazionare in merito ai quesiti peritali di rito, con la presente produce quanto segue.



## 1) AVVISO DI INIZIO OPERAZIONI

In data 27/02/2015 veniva inviata al signor ....., nella sua qualità di titolare unico della Ditta ..... all'indirizzo di via ....., .... (ora n° ....) in ..... una lettera raccomandata con ricevuta di ritorno per comunicare la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il 27/03/2015.

La ricevuta di ritorno è regolarmente pervenuta allo scrivente CTU.

In tale data si è effettuato il sopralluogo ed iniziate le operazioni di rilievo metrico e fotografico al fine di redigere specifica planimetria che verrà allegata alla presente procedura.

In data 26 settembre 2015 veniva inviata una seconda raccomandata al signor ..... al fine di comunicare la data del secondo sopralluogo (09/10/2015) per completare le attività di controllo e rilievo.

## COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

- atto di pignoramento immobiliare;
- certificati storici catastali;
- certificati ipotecari;

## ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

BENI IN VIGLIANO D'ASTI (AT)

AGGIORNAMENTO al 17 luglio 2013

PER LA QUOTA PARI a 1/1 della proprietà,

Unita' negoziale n. 1:

Catasto Fabbricati: Foglio 1 particella n. 895 sub. 10 categoria C/2 (magazzino) mq 77,

indirizzo: Via Pedaggio n. 4 piano seminterrato-primo

identificato al Catasto Terreni:

Foglio 1 particella 895



Foglio 1 particella 585

Foglio 1 particella 184

INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE:

..... nato a ..... il giorno .....

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

a partire dal 01-01-1993 sino al 17-7-2013

TRASCRIZIONI A FAVORE:

**- situazione dal 23-5-2006:**

nota di trascrizione reg. gen. N. 6235 reg. part. N. 4226 del 07-06-2006

atto di compravendita rogito Notaio ..... di ..... del 23-05-2006 –Rep n. 134926 / 12420

a favore di ..... nato il .....

contro ..... nata a ..... il .....

( in Vigliano D'Asti Foglio 1 particella n. 585 di are 12,01 particella n. 811 di are 9,24 particella n. 262 are 13,10)

**- situazione dal 22-02-2001:**

Nota di trascrizione reg. gen. N. 1882 reg. part. N. 1441 del 02-03-2001

Atto di compravendita rogito Notaio ..... di ..... del 22-02-2001 Rep. N. 34029

A favore di ..... nata a ..... il .....

Contro: soggetto n.1.:

..... nato a ..... il ..... per la quota di  $\frac{1}{4}$  in Regime di comunione legale, con:

..... (soggetto n.2) per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di bene personale

Soggetto n. 2:

..... nato a ..... il ..... per la quota di  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione legale con ..... (soggetto n.1)

(in Vigliano d'Asti Foglio 1 particelle n.ri 262 are 13,10 n. 585 a re 12,01 n. 586 are 12,94)

**- situazione dal 12-06-1992:**

Nota di trascrizione reg. gen. N. 5186 reg. part. n. 3861 del 17-06-1992

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso Notaio ..... del 12-06-1992

Repertorio n. 17010

A favore di: ..... nato a ..... il .....

Contro ..... nato a ..... il .....

Quota  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà

In Comune di Vigliano d'Asti Foglio 1 particella n. 262 di are 13,10 particella n. 184 di are 24,95

**- situazione dal 18-09-1990**

Atto di compravendita rogito del Notaio ..... di Asti del 18-09-1990 Repertorio n. 14417

A favore di: ..... nato a ..... il ..... prop.rio per ½  
..... nato a ..... il ..... proprietario per ½

Contro ..... nato a ..... - quota di proprietà intero

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

nota di trascrizione Reg. Part. 4223 Reg. Gen. 6232 del 07-06-2006

convenzione edilizia a rogito del Notaio ..... di ..... in data 23-5-2006  
Repertorio 134924/12418

a favore del Comune di VIGLIANO D'ASTI

contro ..... nata a ..... il .....

atto giudiziario reg part. 4939 reg. gen. 7251 del 26-7-2011 – Tribunale di Asti – sequestro conservativo del

30-6-2011 Rep- 1085 - a favore di: ..... nato a ..... il ..... e  
..... nata a ..... il .....

CONTRO: ..... nato a ..... il .....

Atto giudiziario reg. part. 3669 reg. gen. 5086 del 19-6-2013 – Tribunale di Asti del 18-4-2013  
Repertorio n. 1131 –

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ..... sede  
.....

Contro ..... nato a ..... il .....

**ISCRIZIONI CONTRO:**

atto giudiziario reg. part. 905 reg. gen. 4964 del 27-05-2011 – Tribunale di Asti del 15-3-2011  
Repertorio 1658 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della

.....

contro ..... nato a ..... il .....

Capitale Euro 42.432,53 totale Euro 64.000.000

Atto giudiziario reg. part. 1932 reg. gen. 11393 del 15-12-2011 – Giudice di Pace di Asti 31-01-2011

Repertorio n. 119 – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di:

..... sede ..... contro .....

nato a ..... il .....

Capitale Euro 4.146,27 totale Euro 10.000,00.

## SEQUENZE DI TITOLI E TITOLI ULTRAVENTENNALI

- 23/10/2007 atto Notaio ..... reg. Asti n° 5778 del 26/10/2007 da .....  
..... a ..... quale unico titolare della Ditta Individuale “.....  
.....” P.IVA: .....
- 23/05/2006 atto Notaio ..... reg. Asti 2278 del 06/06/2006 da .....  
..... a ..... titolare dell'omonima ditta individuale P.IVA: .....
- 22/02/2001 atto Notaio ..... reg. Asti n. 673 del 02/03/2001 da .....  
..... e ..... a .....
- 12/06/1992 atto di cessione Notaio ..... reg. Asti n. 2453 del 25/06/1992 da  
..... a .....
- 18/09/1990 verbale di deposito e pubblicazione di testamenti olografi Notaio .....  
reg. Asti n. 2405 del 24/09/1990 da ..... ai fratelli ..... e  
.....

## OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Il contributo di costruzione risulta interamente pagata. La relativa cauzione risulta regolarmente svincolata.

### 3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili su cui cade il pignoramento risultano i seguenti:

COME DA DESCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**IN COMUNE DI VIGLIANO D'ASTI**

**Foglio n° 1 particella n° 895 sub. 10 cat. C/2 di mq 77,00.**

Si precisa che il numero civico della palazzina, in aderenza alla quale risulta collocato il magazzino del signor ....., ha numero civico “6”.

**Quindi l'immobile è collocato nel Comune di Vigliano d'Asti, (At), via Pedaggio, 6; mentre l'indirizzo di residenza del signor ..... risulta da poco modificato da "4bis" a n° 10.**

## **DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

Trattasi di magazzino seminterrato con ingresso diretto dall'accesso carraio del Condominio. Il fabbricato, interamente costruito in cemento armato, presenta un ampio ingresso dotato di portone metallico di tipo scorrevole; le pareti del fabbricato sono interamente costruite in cemento armato non intonacato.

Il solaio di copertura risulta costruito in lastre tipo "predalles" e travi in cemento armato poggianti su due pilastri centrali e sui muri perimetrali.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento liscio.

Il locale, attualmente adibito a magazzino ricovero attrezzi dell'impresa edile, è dotato di impianto elettrico esterno.

**L'estradosso del solaio di copertura risulta interamente piastrellato con piastrelle in ceramica color cuoio, ma risulta alienato a terzi con regolare atto notarile del 23/10/2007.**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e risulta particolarmente funzionale per l'uso cui è destinato ovvero magazzino a servizio di un'impresa edile.

## **4) REGIME PATRIMONIALE**

Il giorno 7 del mese di novembre dell'anno 1961 il signor ....., nato a ..... il ....., si sposava in Comune di ..... con la signora ..... nata a ..... (.....) il .....

Sull'Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta: "*...con atto in data 05/09/1977 a rogito del notaio ..... dott. .... del Collegio notarile di ....., lo sposo ....., nato a ..... il ....., residente in ....., via ....., ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151. Asti, li 27/09/1977. L'ufficiale dello Stato civile F.to illeggibile.....*".

L'articolo n. 228 della legge n. 151 recita:

Le famiglie già costituite alla data di entrata in vigore della presente legge, decorso il termine di due anni dalla detta data, sono assoggettate al regime della comunione legale per i beni acquistati successivamente alla data medesima a meno che entro lo stesso termine uno dei coniugi non manifesti volontà contraria in un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio.

Entro lo stesso termine i coniugi possono convenire che i beni acquistati anteriormente alla data indicata nel primo comma siano assoggettati al regime della comunione, salvi i diritti dei terzi.

Gli atti di cui al presente articolo compresi i trasferimenti eventuali e conseguenti di diritti sono esenti da imposte e tasse e gli onorari professionali ad essi relativi sono ridotti alla metà'. Essi non possono essere opposti a terzi se non sono annotati a margine dell'atto di matrimonio.

## 5) CONFORMITA' DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile oggetto della presente procedura risulta individuato nell'Atto di Pignoramento come "VIA PEDAGGIO, 4"; attualmente il Comune di Vigliano ha modificato la numerazione e pertanto attualmente il bene risulta individuato al n° 6 di via Pedaggio.

Il bene comunque risulta correttamente individuato nell'Atto di Pignoramento anche in presenza della variazione del numero civico.

In particolare l'immobile in oggetto è collocato in Comune di Vigliano d'Asti, via Pedaggio, 6 piano S1 regolarmente accatastato al Catasto Fabbricati al foglio n° 1 particella n° 895 sub. 10 cat. C/2 di mq 77,00.

L'immobile risulta collocato sul mappale 895 a catasto Terreni su cui insiste l'intero condominio cui il magazzino risulta collegato; il mappale 895 confina con i mappali n. 812, 932, 185, 262, 314 tutti compresi sul foglio n. 1 del Comune di Vigliano d'Asti.

## 6) AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL BENE

Non si rileva la necessità di un aggiornamento catastale in considerazione del fatto che l'immobile appare correttamente accatastato:

**IN COMUNE DI VIGLIANO D'ASTI**

**Foglio n° 1 particella n° 895 sub. 10 cat. C/2 di mq 77,00.**

## 7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Dall'elaborato tecnico denominato P/4 risulta:

Area normativa di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale.

Classificazione: C

Destinazioni d'uso principali: R-S

Destinazioni d'uso secondarie: C1-D1-TR1-TR2-TL-P1-M2

Tipo di intervento edilizio: nuovo impianto.

Distanza dai confini: mt 5,00

Distanza dai fabbricati: mt 10,00

Distanza dalle strade: mt 7,00 fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.

Nella categoria urbanistica denominata C.4.4a risulta:

- It: 0,50 mc/mq
- If: 0,60 mc/mq
- Rcf: 35 mq/100 mq
- H: mt 7,50

Oltre a tutte le altre prescrizioni riportate nello stralcio delle Norme di Attuazione contenute nell'allegato 10.

## 8) CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un volume, quasi totalmente interrato (ad esclusione dell'ingresso) costituito da murature perimetrali in cemento armato e soletta di copertura.

Come già riferito la parte superiore della soletta di copertura del magazzino ovvero la parte pavimentata adibita a terrazzo risulta venduta con atto notarile Notaio ..... del 23/10/2007 a favore della signora ..... laddove si evince: “.....*al piano terreno, alloggio distinto in planimetria con il subalterno 2 (due), composto di: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi, disimpegno, terrazzo e portico; con annessa*



area di pertinenza circostante, in proprietà esclusiva.....”.

All'uopo si allega planimetria generale esplicativa consegnata al CTU dall'Ufficio del Notaio ..... di Asti.

L'immobile è stato autorizzato con DIA protocollo n. 1473 del 01/06/2006 unitamente alla costruzione del fabbricato residenziale posto in aderenza.

In data 07/06/2007 è stata depositata una seconda DIA protocollo n. 1398 per opere in variante.

Risulta altresì depositata in data 20 settembre 2007 prot. 2239 la dichiarazione di fine lavori con indicazione della data di fine lavori al 20/09/2007.

In pari data risulta depositata istanza di Agibilità (protocollo n. 2240).

Visti i progetti depositati e viste la situazione in loco si rileva che, allo stato, l'immobile risulta conforme alle norme urbanistiche.

## 9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di unico locale a destinazione magazzino viene costituito un unico lotto.

## 10) DIVISIBILITA' DEL BENE

La natura del bene non consente la sua divisibilità e per questi motivi si identifica un unico lotto.

## 11) ACCERTAMENTO DELLA LIBERTA' DEL BENE

Al momento del sopralluogo il bene immobile era nella disponibilità del signor .....  
..... ovvero della sua impresa edile denominata ..... con partita IVA .....

Al proposito l'Agenzia delle Entrate riferisce: “.....in esito alla sua istanza del 31/03/2015 segnaliamo che dalle risultanze presenti in anagrafe tributaria il signor. ....  
..... non figura come parte locatrice in alcun contratto o denuncia unilaterale.....”.

Analogamente per ciò che attiene l'ufficio della Polizia Anticrimine in risposta all'istanza del CTU del 27/03/2015: “.....con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, sul

nominativo e per l'immobile in interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato.....”.

### 12) IPOTESI DI OCCUPAZIONE DALL'EX CONIUGE

Non ricorre il caso in quanto trattasi di magazzino a servizio dell'impresa edile del signor .....

### 13) ESISTENZA DI VINCOLI

Come detto risulta, dagli accertamenti posti in essere dal CTU, che la parte superiore della soletta di copertura del magazzino è stata alienata a terzi con atto notarile del 23/10/2007 Notaio ..... di .....

Si segnala inoltre che la zona è inserita nella perimetrazione delle zone tampone (buffer zone) del sito UNESCO “ *I paesaggi vitivinicoli del Piemonte, Langhe - Roero e Monferrato*”. La variante di adeguamento alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO è in fase di predisposizione.

### 14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta una superficie netta di circa 76,53 mq, si presenta in buono stato e, al momento, privo di tracce di umidità e/o stillicidi che possano far pensare a falle nelle impermeabilizzazioni sia verticali dei muri che orizzontali sopra la soletta.

Come detto occorre tener conto che la parte superiore dell'immobile per cui è causa è stata alienata con atto notarile del 23/10/2007 (notaio dott. .... di ..... ) ovvero facente parte del sub. 2 unitamente all'appartamento per civile abitazione collocato al piano terreno.

Per questo motivo occorre tener conto del fatto che la parte superiore del magazzino risulta a tutti gli effetti alienata a terzi con tutte le conseguenze di legge.

L'immobile per cui è causa è descritto catastalmente come sub. 10 al piano interrato.

Si ritiene pertanto, alla luce della limitazione descritta, che il valore commerciale del bene possa essere così determinato:

mq 76,53 (superficie netta) x €/mq 550,00 = € 42.091,50

**Arrotondato a complessivi..... € 42.000,00**

**15) REGIME FISCALE DEL BENE**

L'immobile risulta intestato al signor ..... come persona fisica e, quindi, come tale soggetto in caso di alienazione a taxa di registro.

**16) APPARTENENZA DELL'EDIFICIO AL D.L. 192/2005**

Non viene prodotto l'APE in quanto trattasi di magazzino non riscaldato avente destinazione non residenziale.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

In fede.

Allegati:

- allegato 1: comunicazione inizio operazioni peritali;
- allegato 2: estratto di mappa catastale;
- allegato 3: atti notarili;
- allegato 4: visure catastali;
- allegato 5: verbali di accesso;
- allegato 6: elaborato grafico del CTU;
- allegato 7: fotografie del CTU;
- allegato 8: planimetria catastale;
- allegato 9: stralcio di P.R.G.C. ;
- allegato 10: stralcio Norme Tecniche di Attuazione;
- allegato 11: Permessi Edilizi;
- allegato 12: estratto per riassunto Atto di Matrimonio;
- allegato 13: Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- allegato 14: Polizia Anticrimine cessione fabbricati;
- allegato 15: valori medi di riferimento.

Asti li 02/12/2015

il CTU ing. Giancarlo Pavese

Tribunale di Asti – Consulenza Tecnica d'Ufficio – Esecuzione Immobiliare n°100/2013

SCHEMA RIASSUNTIVA E.I. 100/2013

LOTTO UNICO

VIGLIANO D'ASTI, VIA PEDAGGIO, 6



COMUNE	VIGLIANO D'ASTI(AT)
VIA	PEDAGGIO
NUMERO CIVICO	6
IMMOBILE	Magazzino seminterrato
DATI CATASTALI	Foglio n° 1 particella n° 895 sub. 10 cat. C/2 di mq 77,00
<b>PREZZO</b>	<b>€ 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)</b>

Trattasi di magazzino seminterrato con ingresso diretto dall'accesso carraio del Condominio.

Il fabbricato, interamente costruito in cemento armato, presenta un ampio ingresso dotato di portone metallico di tipo scorrevole; le pareti del fabbricato sono interamente costruite in cemento armato non intonacato.

Il solaio di copertura risulta costruito in lastre tipo "predalles" e travi in cemento armato poggianti su due pilastri centrali e sui muri perimetrali. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento liscio.

Il locale, attualmente adibito a magazzino ricovero attrezzi dell'impresa edile, è dotato di impianto elettrico esterno.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

STUDIO DI INGEGNERIA

ing. Diego Gasparini

Corso Vittorio Alfieri, 34 - 14100 Asti - tel. 0141-595270 - fax 0141-326987 - mail: pavesegian@libero.it

ing. Giancarlo Pavese

P.IVA 01510610056

1