

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo: **R.G.E. n° 165/2022**

Giudice dell'esecuzione: dott. Pasquale PERFETTI

Perito esperto estimatore: arch. Susanna Cividini

Creditore procedente: INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede a Torino piazza San Carlo n° 156 rappresentata e difesa dall'Avv.to Filippo TESTA con sede ad Asti;

Debitrice esecutato: XXXXXX xxxxxx C.F.: XX XX XX XX XX

Sommaio

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA	2
PREMESSA	3
1) NOMINA DEL PERITO E CONFERIMENTO DELL'INCARICO	3
2) ESAME FASCICOLO ED ATTIVITÀ PERITALI	4
a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo.	4
b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia: ...	
c. Svolgimento delle operazioni sui luoghi.	5
RISPOSTA AL QUESITO	6
3) DESCRIVA I BENI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	6
a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area	6
4) ACCERTAMENTI CATASTALI.....	13
5) VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	16
6) ACCERTAMENTI SU TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE E PRIVILEGI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.	
a. Documentazione ultraventennale	
7) ACCERTAMENTI SULLA TITOLARITÀ DELL'U.I. PIGNORATA.	
8) ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DELL'U.I. PIGNORATA.....	21
9) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE	22
10) REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	22
11) APPLICABILITÀ DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
12) PIANO DI VENDITA, "SE POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI."	22
13) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL PUNTO N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	23
a. Cause in corso.....	23
14) VINCOLI	23
15) Uso CIVICO.....	23
16) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7	23
17) DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	26
18) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.	

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA

UBICAZIONE IMMOBILI	COMUNE DI ROATTO (ASTI) Frazione Briassa n° 24.
CONSISTENZA	<p>Immobile n. 1 composto da un fabbricato residenziale a due piani fuori terra e terreno di pertinenza, composto da:</p> <p>piano terra - ingresso e vano scala, cucina, soggiorno, una camera, un bagno, ripostiglio, due locali sgombero e una cantina;</p> <p>piano primo -corridoio, quattro camere, un bagno, un locale fienile ed un balcone;</p> <p>Immobile n. 2: particella 24, terreno qualità seminativo;</p> <p>Immobile n. 3: particella 128, terreno qualità prato.</p>
DATI CATASTALI U.I.	<p>Immobile n. 1 – Comune di ROATTO (AT) catasto FABBRICATI Sezione urbana AT, foglio 3, particella 25, sub. - natura A/2 – classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq. 385, rendita Euro 397,93, indirizzo Frazione Briassa n° 24, piani T- 1;</p> <p>Immobile n. 2 – Comune di ROATTO (AT) catasto TERRENI foglio 3, particella 24, qualità seminativo 2 –superficie mq. 11857, reddito dominicale € 67,36, reddito agrario €. 45,93;</p> <p>Immobile n. 3 – Comune di ROATTO (AT) catasto TERRENI foglio 3, particella 128, qualità prato 3 – superficie mq. 338, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,70.</p>
PROPRIETA'	Tutti gli immobili sono di proprietà del sig. Fabrizio NICCOLAI, C.F.: NCCFRZ77P281L219V, proprietà per l'intero.
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	<p><u>ISCRIZIONE</u> del 30/08/2006 - nn. 9903/2133 notaio Gian Giacomo Novarese IPO-TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore SAN PAOLO IMI S.P.A. un Capitale di Euro 160.000,00 (centosessantamila/00) complessivi € 320.000,00 (trecentoventimila/00) contro SERRA Orsola, debitore non datore d'ipoteca: IL BARONETTO CAFE' S.A.S. di XXXX xxxxxxxx (da cancellare);</p> <p><u>TRASCRIZIONE</u> del 11/10/2022 – n. 9639/7431 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO DI ASTI Repertorio 2853/2022 del 19/08/2022 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore INTESA SANPAOLO SPA contro XXXX xxxxxxxx, ricade su tutti gli immobili (da cancellare).</p>
DIRITTI REALI, VINCOLI ONERI, VINCOLI URBANISTICI	Vincolo ambientale
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato dal debitore.
VENDITA	LOTTO UNICO: In COMUNE DI ROATTO (ASTI) Frazione Briassa n° 24.
VALORE DI MERCATO	<p>1) cascina e locali accessori €170.600 (€. Settantunomila/00);</p> <p>2) terreno part. n. 24: €. 1.400,00 (Euro millesettecentonovanta/00).</p> <p>3) terreno part. n. 128: €. 91,00 (Euro</p>
VALORE TOTALE LOTTO	€ 172.091,00 (€. Centosettantaduemilanovantuno/00).

PREMESSA

1) Nomina del perito e conferimento dell'incarico

La sottoscritta Susanna CIVIDINI architetto, con studio in via Mentana n° 19 a Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n° 2850, veniva nominata perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Pasquale PERFETTI.

Per il conferimento dell'incarico veniva convocata all'udienza del 28/02/2023.

Il G.E. fissava l'udienza per il giorno 25/07/2023 alle ore 10,00 di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita.

La scrivente accettava l'incarico prestando il giuramento di rito e si impegnava ad inviare copia della relazione di stima ai creditori procedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, e depositando il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, IN VIA TELEMATICA ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito, almeno dieci giorni prima dell'udienza di cui sopra per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Il quesito assegnato è allegato agli atti del fascicolo della procedura.

Al fine di portare a termine quanto richiesto dal Giudice si è provveduto:

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;
- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili simili.

2) Esame fascicolo ed attività peritali

- a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo.**

Documenti depositati IN VIA TELEMATICA relativi alla procedura R.G.E. n° 165/2022 Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:

1. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), del Notaio Niccolò TIECCO datato 21/10/2022;
2. Visura storica catasto fabbricati Foglio 3 mappale 25 sub. - ;
3. Visura storica catasto terreni Foglio 3 mappali 24 e 128;
4. Estratto di mappa;
5. Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare nn. 9639/7431;
6. Istanza di vendita immobiliare;
7. Attestato di conformità avv. Filippo TESTA per Intesa San Paolo;
8. nomina C.T.U.;
9. ricevuta pagamento Intesa S. Paolo;
10. Convocazione 1 per giuramento C.T.U.;

- b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia:**

1. VERBALE PUBBLICAZIONE TESTAMENTO RG 10249 RP 7416 del 24/12/2013 (ALLEGATO 1);
2. CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE RG 54 RP 47 del 05/01/2015 (ALLEGATO 2);
3. VERBALE PUBBLICAZIONE TESTAMENTO RG 11364 RP 7860 del 22/12/1999 (ALLEGATO 3);
4. CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di ----- RG 9766 RP 6996 iscritta 18/11/2000 (ALLEGATO 4);

5. CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE trascrizione del 25/09/2004 RG 11324 RP 6636 (ALLEGATO 5);
6. DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di ----- trascritta il 16/04/1985 ai nn.2970/2408 (ALLEGATO 6);
7. TRASCRIZIONE A FAVORE SUCCESSIONE in morte di -----, trascritta il 16/04/1985 ai nn.2970/2408 (ALLEGATO 7);
8. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 30/08/2006 ai nn. 9903/2133 a rogito Notaio ----- -- (ALLEGATO 8);
9. verbale operazioni peritali (ALLEGATO 9);
10. Visura catastala storica C.F. Fg. 3 part. 25 sub. – CAT. A/2 (ALLEGATO 10);
11. Visura catastale storica C.T. Fg. 3 mappale 24 e 128 (ALLEGATO 11);
12. Planimetria catastale C.F. Fg. 3 part. 25 sub. – CAT. A/2(ALLEGATO 12);
13. Estratto di mappa (ALLEGATO 13);
14. CDU terreni (ALLEGATO 14);
15. Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 15);
16. Aggiornamento catastale docfa planimetrie e visure aggiornate (ALLEGATO 16);
17. Appendice fotografica.

c. Svolgimento delle operazioni sui luoghi.

Seguendo le disposizioni della S.V.I. la sottoscritta perito stimatore ha preliminarmente analizzato la documentazione allegata agli atti.

Le operazioni peritali presso gli immobili pignorati sono state rinviate al giorno 17/05/2023 alle ore 14,30

Nel giorno dell'accesso si è presentato il proprietario, signor XXXXXX xxxx, che ha permesso l'accesso all'interno del fabbricato residenziale.

Sono stati eseguiti i rilievi metrici ed effettuate le riprese fotografiche (*appendice fotografica*).

Al termine delle operazioni peritali è stato redatto il verbale sottoscritto ed allegato alla presente relazione di stima (*allegato*).

RISPOSTA AL QUESITO

La scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

3) descriva i beni, anche mediante planimetrie e fotografie

Le Unità Immobiliari oggetto della presente procedura, sono costituiti da un fabbricato ad uso residenziale e due terreni particelle nn° 24 e 128, che la scrivente, per comodità di lettura, ha così suddiviso:

1. **Immobile n. 1** – fabbricato residenziale "cascina";
2. **Immobile n. 2** – terreno foglio 3, particella n° 24;
3. **Immobile n. 3** – terreno foglio 3, particella n° 128.

a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area

Le unità immobiliari sono ubicate nel COMUNE DI ROATTO (AT) frazione BRIASSA n° 24: il compendio immobiliare si articola in un fabbricato a due piani fuori terra ad uso residenziale, il quale si trovano all'interno del mappale 25 area cortilizia di pertinenza, il quale risulta posto alle coerenze: mappale n° 24 su tre lati, 285, mappale n° 355 e 356.

La frazione Briassa dista circa km. 1,50 dal paese di Roatto di cui fa parte, circa km. 5,00 dal comune di San Paolo Solbrito e km. 24,00 circa dalla città di Asti.



Vista aerea del fabbricato, area cortilizia e terreno, mappale n. 24 e 25, oggetto di pignoramento.

L'edificio è composto da tre corpi di fabbrica attigui, il primo ad un piano fuori terra (locale sgombero), il secondo a due piani fuori terra (locale sgombero, fienile, zona soggiorno) ed il terzo a due piani fuori terra oltre sottotetto (resto della parte residenziale).



Prospetto principale della cascina. Le linee rosse evidenziano la porzione dove si trovano i locali accessori, mentre le linee gialle evidenziano la porzione ad uso abitazione. La freccia indica il portone dell'ingresso principale alla residenza in corrispondenza della scala.

Si presume che la costruzione risalgia alla fine del '700 ed è caratterizzata da un impianto tipico delle case rurali piemontesi: dalle ricerche effettuate presso gli uffici edilizia privata del comune di Roatto non è stato possibile reperire alcun documento riferito all'epoca della costruzione.

I beni in esame risultano ubicati nelle immediate vicinanze di un insediamento rurale accentrato costituito da case, in generale, di tipologia architettonica simile.

La tipologia della dimora è caratterizzata da un impianto distributivo a manica semplice con pianta rettangolare e tetto a due spioventi, costruita in muratura.

All'interno una scala ad un'unica rampa collega i due piani, la cascina è composta da:

- piano terra - ingresso e vano scala, cucina, soggiorno, una camera, un bagno, un ripostiglio, due locali sgombero ed una cantina;

- piano primo - corridoio, quattro camere, un bagno ed un balcone, oltre ad un fienile.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla strada comunale Valle Pincana a mezzo di un cancello a doppio battente in ferro che immette in un viale interno all'area cortilizia di pertinenza dell'U.I.

Un filare di palme divide il viale e la parte cortilizia dal giardino che si sviluppa frontalmente al fabbricato, l'area è totalmente recintata.

All'interno del cortile, frontalmente al prospetto Ovest della cascina, è presente una tettoia semi precaria con tetto in materiale ondulato sostenuto da montanti in ferro fissata su pavimento in battuto di cemento, il manufatto non risulta riportato nell'estratto di mappa Foglio 3 della particella N° 24 ed è abusivo.

Il fabbricato è libero su tre lati, si sviluppa in direzione Est-Ovest, il prospetto principale è esposto a Sud: ha struttura portante in muratura, le facciate sono per lo più in mattoni a vista ad eccezione del basso fabbricato dove si trova un locale sgombero.

Il tetto, con orditura in legno, risulta a falde con copertura in coppi, le gronde sono in lamiera preverniciata.

Le aperture, finestre e porte finestre, risultano a doppio battente, protette da persiane anch'esse con struttura in legno.

Il portoncino d'ingresso principale alla casa è coronato da un balconcino aggettante sorretto da mensole e protetto da ringhiera in ferro.

Frontalmente a tale porta d'ingresso si snoda la scala che porta al primo piano, mentre un secondo ingresso accede direttamente alla zona soggiorno.

Al piano terreno i due locali sgombero hanno l'accesso diretto dal cortile, sono chiusi da portoni in metallo e vetro aperti sul prospetto principale.

I locali sgombero risultano, il primo ricavato nel basso fabbricato, mentre il secondo è incluso nella porzione di fabbrica a due piani fuori terra. Sopra tale vano è ubicato il fienile al quale si accede tramite una scala a pioli.

Planimetricamente i locali abitativi al piano terreno sono posti uno di seguito all'altro, dalla cucina, ricavata centralmente, si accede da una parte al soggiorno e dall'altra ad un'altra camera con caminetto utilizzata come sala da pranzo; sempre dalla cucina si raggiunge l'ampia cantina posta sul retro, la quale si trova ad una quota inferiore di circa cm. 40 rispetto il piano terreno.

Tra il soggiorno e la cucina è stato ricavato un bagno e sul retro un piccolo ripostiglio.

Percorrendo la scala ad un'unica rampa si sbarca in un corridoio che disimpegna le quattro camere ed il bagno.

Due camere ed il bagno affacciano sul prospetto principale, le altre due camere sono aereo illuminate da finestre che si aprono sul prospetto retro esposto a Nord.

La planimetria catastale, al primo piano, riporta la suddivisione in cinque camere, dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo con la demolizione di un tramezzo sono stati uniti in un'unica spaziosa camera due dei locali posti sul retro.

Alla fine di un lungo corridoio si trova il bagno, completo di tutti i sanitari, w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno, aereo illuminato da una finestra.

La scala collega anche il piano sottotetto non abitabile, la quale si sviluppa frontalmente al piccolo balcone ricavato nel prospetto principale, qui un vano di dimensioni ridotte funge da filtro tra le due camere e l'accesso a detta scala.

Le finiture dei locali sono datate, consistono in pavimenti di varie tipologie e colori, precisamente:

al piano terreno

- i locali ad uso abitazione sono rivestiti a pavimento con piastrelle in monocottura tipo cotto colore beige, posate a 45 gradi;
- il bagno, senza finestra, risulta completo di tutti i sanitari, doccia con box e attacchi per la lavatrice, risulta rivestito a parete con piastrelle in ceramica della stessa tipologia del pavimento;
- la cucina è rivestita a parete, nella zona attrezzata per la cottura, da materiale simile al marmo con venature colore beige;
- Le porte interne sono in legno con pannello centrale in vetro smerigliato;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- I soffitti sono in parte a volta a botte ed in parte a voltini, risultano tutti intonacati e tinteggiati, alcuni vani come l'ingresso, la scala e le due camere soggiorno laterali alla cucina sono rivestite a parete con perline da rivestimento in legno, nell'ultimo locale è presente un caminetto;
- L'ampia cantina è caratterizzata a soffitto, in parte, da voltini in mattoni faccia a vista, da pareti in mattoni a vista e pavimento in battuto di cemento;
- Nel passaggio che porta dalla cucina alla cantina è presente un forno a legna;

al primo piano

- In merito ai rivestimenti a pavimento delle due camere esposte a Sud e del corridoio è stato posato un sottile foglio in pvc, mentre le camere sul retro sono rivestite, una con piastrelle tipo gres e l'altra

in battuto di cemento;

- Il bagno è stato realizzato a pavimento e parete con piastrelle in ceramica della stessa tipologia di colore beige;
- Le porte interne sono in legno con pannello centrale in vetro smerigliato;
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- La scala ha le pedate e le alzate rivestite con lastre in cemento tipo graniglia;

Tutti i locali sono riscaldati a mezzo da caldaia a legna che produce l'acqua calda sia per i termosifoni presenti in tutte le camere, sia per uso sanitario nei mesi invernali.

Nel bagno è presente anche un boiler elettrico posto nel bagno del primo piano.

Lo stato manutentivo generale del fabbricato descritto è da ritenersi mediocre.

Il tetto necessiterebbe di un intervento di revisione di tutta l'orditura e del manto di copertura in coppi.

Le facciate non hanno subito interventi recenti di manutenzione; sono infatti evidenti le manifestazioni di vetustà dei rivestimenti e dei serramenti.

L'U.I. è occupato dal debitore.

- Si riferisce che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

In generale i materiali di finitura utilizzati sono di qualità economica.

- * L'impianto elettrico esistente risulta con tubazioni sottotraccia, non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti nell'U.I. di cui alla Legge 05/03/1990 n. 46 e al successivo regolamento di attuazione (D.P.R. 06/12/1991 n. 447).
- * un'autoclave, ubicata nella cantina, permette l'approvvigionamento dell'acqua dal pozzo all'impianto idro-sanitario.
- * Per la cottura dei cibi viene utilizzata la bombola a gas.

Tutti i vani principali risultano ben illuminati e godono di una buona vista dell'intorno, l'immobile è ubicato in zona non rumorosa.

L'altezza interna rilevata al piano terreno varia da circa m. 2,87 a 2,35, al piano primo risultano varia da circa m. 2,70 a m. 2,50, mentre l'altezza del bagno risulta di m. 2,80.

I vani accessori ad uso sgombero sono in parte rifiniti con intonaco grezzo e pavimento in battuto di cemento, i soffitti in tavole di mattoni a vista, il fienile risulta in mattoni originali dell'epoca e tetto a vista. In uno dei due locali è stato realizzato un vano tecnico dove si trova la caldaia a legna.

Le altezze interne rilevate dei locali sgombero risultano di circa m. 2,95, entrambe sono dotati di impianto di illuminazione. Non sono collegati direttamente con la parte residenziale.

Le superfici calpestabili e commerciali dell'U.I., quest'ultima calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, calcolate dopo le verifiche di sopralluogo, risultano:

Superficie calpestabile

- * La superficie calpestabile dell'edificio residenziale (esclusi i locali accessori ed il balcone) risulta di circa mq. 219,60;

Superficie commerciale

- * la superficie commerciale totale (compresi i locali sgombero, fienile e balcone) è di **circa mq. 393,00**.

Scheda riepilogativa superfici:

Tipologia vani	Superficie Calpe- stabile esclusa muratura MQ	Superficie compresa muratura MQ	Coefficienti	Superficie Commerciale MQ	Superficie Commerciale Arrotondamenti MQ
Edificio residenziale					
Edificio residenziale VANI PRINCIPALI Piano terra e primo	219,60	284,45	100%	284,45	284,00
Locali accessori a servizio indi- retto N°2 DEPOSITI	108,00	162,48	25%	40,62	41,00
Locali accessori a servizio indi- retto FIENILE	97,68	98,80	25 %	24,70	25,00
Vani accessorio a servizio diretto: CANTINA	75,00	84,98	50%	42,49	42,00
Pertinenza esclusiva di ornamento BALCONE	2,75		25 %	0,68	1,00
SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE	503,03				
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				393,94	393,00

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni dell'U.I., (*appendice fotografica*).

Immobilie n. 2 – Comune di ROATTO (AT) catasto TERRENI foglio 3, particella 24, qualità seminativo 2 – superficie mq. 11857, reddito domenicale € 67,36, reddito agrario €. 45,93;

Il terreno di cui trattasi è ubicato nel comune di ROATTO (AT), (come da estratto di mappa fg. 3, particelle n° 24 e 25, allegata).

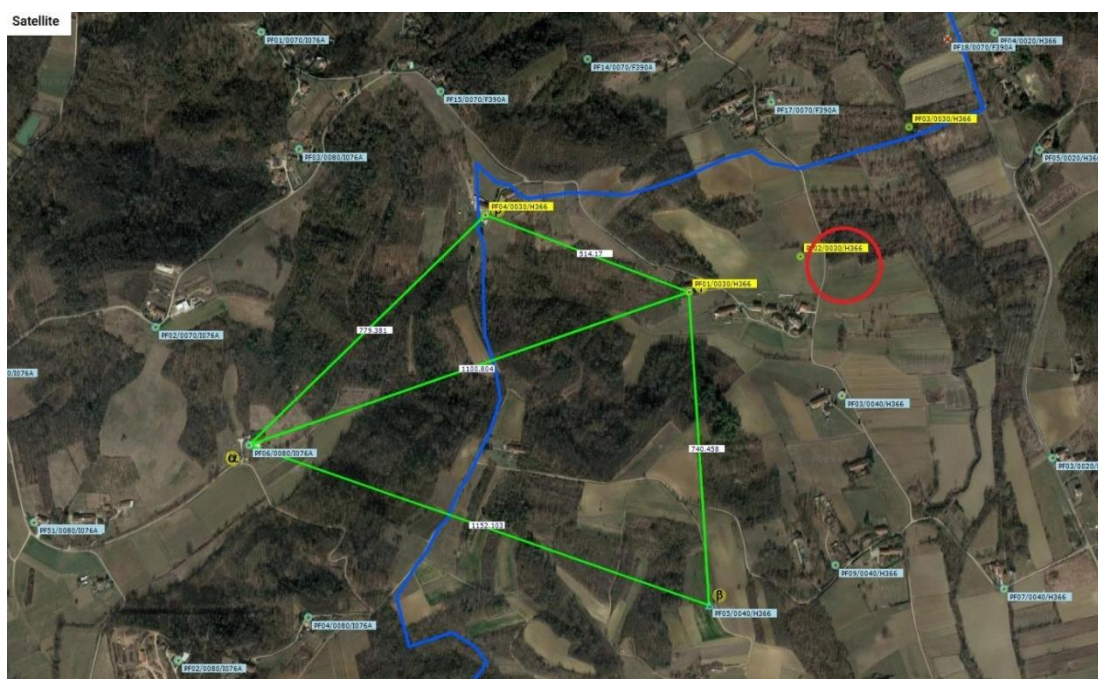
L'appezzamento di terreno è classificato a seminativo; segue il pendio della collina ed è confinante con il terreno di pertinenza del fabbricato oggetto della presente procedura.

Dalla verifica effettuata in sede di sopralluogo questo appezzamento di terreno si sviluppa intorno al fabbricato ed all'area cortilizia, particella n° 25, in esame, la parte posta a Nord è coltivata a grano, mentre la parte posta a Sud è lavorata a giardino.

Risulta confinante ad Ovest con il foglio 8 del comune di San Paolo Solbrito, a Sud con il foglio 4 del comune di Roatto, del foglio 3 con le particelle n° 25 (terreno di pertinenza del fabbricato) e nn° 355, 27, 28, 285 mappali di altre proprietà e strada Valle Pincana ad Ovest.

Tale appezzamento è raggiungibile dal terreno di pertinenza del fabbricato identificato al foglio 3 n. 25, qualità ente urbano, e dalla strada comunale strada Valle Pincana.

Immobilie n. 3 – Comune di ROATTO (AT) catasto TERRENI foglio 3, particella 128, qualità prato 3 – superficie mq. 338, reddito domenicale € 0,35, reddito agrario € 0,70.



Nell'immagine è stata evidenziata, con il cerchio rosso, la posizione del terreno mappale n. 128, oggetto di pignoramento.

Il terreno di cui trattasi è ubicato nel comune di ROATTO (AT), *(come da estratto di mappa fg. 3, particella n° 128, allegata)*.

L'appezzamento di terreno è classificato a prato non coltivato da tempo, si presenta a bosco ceduo, risulta una sottile striscia di terreno confinante con le particelle nn° 127, 132, 129, 130.

È raggiungibile dalla strada Comunale della Valle percorrendo un breve tratto dei mappali 130 oppure 127 di altre proprietà.

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni delle U.I. *(appendice fotografica)*.

4) Accertamenti Catastali

Le unità immobiliari pignorate risultano così censite:

Immobile n. 1

Comune di ROATTO (AT) Sezione Urbana AT, catasto fabbricati foglio 3 particella 25 sub. -, zona censuaria -, natura A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq. 385, rendita Euro 397,93, indirizzo Frazione Briassa n° 24, piani T- 1;

- **U.I. dal 09/11/2015: in capo a XXXX xxxxxxxx**, dati censuari derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Situazione dell'U.I. dal 12/12/2000: costituzione del 12/12/2000 pratica n. 183535 in atti dal 12/12/2000 COSTITUZIONE n. 1421.1/2000;
- **Situazione degli intestati dal 29/09/2013: in capo a XXXX xxxxxxxx**, diritti ed oneri reali derivanti da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 29/09/2013 Pubblico Ufficiale Piero BAGNASCO sede Asti (AT) Repertorio n. 144784 – UU sede Asti (AT) Registrazione Volume 9990 n. 20646 registrato in data 29/09/2014 – TESTAMENTO DI ----- Volume n. 5891.1/2014 – pratica n. AT0072016 in atti dal 22/10/2014;
- **Situazione degli intestati dal 12/12/2000: in capo a [REDACTED] e [REDACTED]**, Costituzione del 12/12/2000 Pratica n. 183535 in atti dal 12/12/2000 costituzione n. 1421.1/2000;

- **Situazione degli intestati dal 28/08/1997: in capo a [REDACTED],** Rettifica DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/08/1997 UR sede Asti (AT) Registrazione Volume 1898 n. 3 registrato in data 09/07/2004 – Succ. Testata di ----- Voltura n. 4794.1/2004 – pratica n. AT0089795 in atti dal 11/08/2004.

Immobile n. 2

Comune di ROATTO (AT) catasto TERRENI foglio 3, particella 24, qualità seminativo 2 – superficie mq. 11857, reddito domenicale € 67,36, reddito agrario €. 45,93;

- dati censuari derivanti da: **U.I. dal 29/08/2007 in capo a XXXX xxxxxxxx,** Tabella di variazione del 29/08/2007 pratica n. AT0164718 in atti dal 29/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO – DATI AGEA 2006 (n. 36022.1/2007); rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 decorrenza 1.01.2006, qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune;
- **U.I. dal 08/03/2007 in capo a XXXX xxxxxxxx,** Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. AT0062474 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006, n. 22887.1/2007; variazione colturale ex D.L. n. 262/06 – qualità dichiarata o parificata nel quadro tariffario;
- **U.I. dal 14/11/2000 in capo a XXXX xxxxxxxx,** Variazione del 14/11/2000 pratica n. 134568 in atti dal 14/11/2000 n. 5242.1/2000, varia con la particella: 25;
- **U.I. dal 12/12/1998 in capo a XXXX xxxxxxxx,** Variazione d'ufficio del 12/01/1998 in atti dal 24/04/1998 SC n. 1/98 – VP /97 n. 1.20/1998;
- **Situazione dell'U.I. dall'impianto meccanografico:** impianto meccanografico del 01/07/1976;
- **Situazione degli intestati dal 29/09/2013 in capo a XXXX xxxxxxxx,** diritti ed oneri reali derivanti da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 29/09/2013 Pubblico Ufficiale Piero BAGNASCO sede Asti (AT) Repertorio n. 144784 – UU sede Asti (AT) Registrazione Volume 9990 n. 20646 registrato in data 29/09/2014 – TESTAMENTO DI ----- Volume n. 5891.1/2014 – pratica n. AT0072016 in atti dal 22/10/2014;
- **Situazione degli intestati dal 28/08/2097 in capo a -----** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 28/08/1997 – UR sede Asti (AT) registrazione Volume 1898 n. 3 registrato in data 09/07/2004 – Succ. Test. Di ----- voltura n. 4574.1/2004, pratica n. AT0081309 in atti dal 26/07/2004;

- **Situazione degli intestati dal 28/08/1997 in capo a -----** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 28/08/1997 – UR sede Asti (AT) registrazione Volume 1675 n. 46 registrato in data 21/02/1998 Succ. di ----- voltura n. 2679.1/1998, pratica in atti dal 12/10/2000;
- **Situazione degli intestati dal 11/12/1990 in capo a -----** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 11/12/1990, voltura n. 3167.1/1996 in atti dal 17/05/1996;
- **Situazione degli intestati dal 27/09/1974 in capo a --- e -----** atto del 27/09/1974 Pubblico Ufficiale PICCO G. sede TORINO (TO) repertorio n. 54431 – UR sede TORINO (TO) registrazione Volume 1284 n. 31553 registrato in data 17/10/1974 - voltura n. 7577 in atti dal 30/09/1980;
- **Situazione degli intestati in capo a ----- e -----:** impianto meccanografico del 01/07/1976.

Immobile n. 3

Comune di ROATTO (AT) catasto TERRENI foglio 3, particella 128, qualità prato 3 – superficie mq. 338, reddito domenicale € 0,35, reddito agrario € 0,70:

- **U.I. in capo a XXXX xxxxxxxx**, dati censuari derivanti da: impianto meccanografico del 01/07/1976;
- **Situazione degli intestati dal 29/09/2013 in capo a XXXX xxxxxxxx**, diritti ed oneri reali derivanti da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 29/09/2013 Pubblico Ufficiale Piero BAGNASCO sede Asti (AT) Repertorio n. 144784 – UU sede Asti (AT) Registrazione Volume 9990 n. 20646 registrato in data 29/09/2014 – TESTAMENTO DI ----- Volume n. 5891.1/2014 – pratica n. AT0072016 in atti dal 22/10/2014;
- **Situazione degli intestati dal 28/08/1997 in capo a -----** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 28/08/1997 – UR sede Asti (AT) registrazione Volume 1898 n. 3 registrato in data 09/07/2004 – Succ. Test. Di ----- voltura n. 4574.1/2004, pratica n. AT0081309 in atti dal 26/07/2004;
- **Situazione degli intestati dal 28/08/1997 in capo a ----- e -----** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 28/08/1997 – UR sede Asti (AT) registrazione Volume 1675 n. 46 registrato in data 21/02/1998 Succ. di ----- voltura n. 2679.1/1998, pratica in atti dal 12/10/2000;
- **Situazione degli intestati dal 11/12/1990 in capo a -----** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 11/12/1990, voltura n. 3167.1/1996 in atti dal 17/05/1996;

- **Situazione degli intestati dal 27/09/1974 in capo a ----- e -----** atto del 27/09/1974 Pubblico Ufficiale PICCO G. sede TORINO (TO) repertorio n. 54431 – UR sede TORINO (TO) registrazione Volume 1284 n. 31553 registrato in data 17/10/1974 - voltura n. 7577 in atti dal 30/09/1980;
- **Situazione degli intestati in capo a ----- e -----:** impianto meccanografico del 01/07/1976.

➤ **Aggiornamento catastale:**

È stata presentata, presso il Catasto Edilizio Urbano di Asti, una variazione catastale DOCFA per divisione ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità interne sono dettagliatamente descritte *al capitolo 16) regolarità edilizie e urbanistiche*, l'ampliamento si riferisce alla mancata rappresentazione grafica, nella planimetria catastale datata dicembre 2000 redatta dal geom. Stefano Rambaldi, del terreno di pertinenza del fabbricato (*allegato n°16*).

5) Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.

I dati risultanti dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Niccolò TIECCO notaio in Perugia del 21/10/2022, corrispondono a quelli verificati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

6) Accertamenti su trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi e ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Niccolò TIECCO allegato al fascicolo del Tribunale e dalle Ispezioni Ipotecarie d'aggiornamento redatte dalla perita estimatrice reperite presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, relativi al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento in esame, le unità immobiliari pignorate risultano oggetto delle formalità di seguito elencate:

a favore e contro il debitore signor XXXXXX xxxxx, nato a Torino (TO) il 28/09/1977, Codice Fiscale XX XX XX XX XX:

- I. TRASCRIZIONE A FAVORE VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO a rogito Notaio Piero Bagnasco, notaio in Asti, del 11/12/2013 rep.144784/17408, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 24/12/2013 ai nn.10249/7416 a favore di XXXX xxxxxxxx nato il

28/09/1977 a Torino c.f. xx xx xx xx per la quota intera della piena proprietà, contro ----- nata il 03/08/1927 a Poirino c.f. ----- deceduta il 29/09/2013, forma oggetto del testamento gli immobili in ROATTO Fraz. Briassa n. 24 NCEU fg.3 n. 25 cat. A/2 vani 11.5, C.T. fg. 3 n.24 ettari 1.18.57, C.T. fg.3 n.128 are 3.38, *oltre altri immobili non oggetto della presente relazione;* (ALLEGATO 1);

- II. TRASCRIZIONE A FAVORE SUCCESSIONE in morte di ----- nata il 03/08/1927 a Poirino c.f. ----- deceduta il 29/09/2013. Denuncia di successione registrata ad Asti il 29/09/2014 al n.20646 vol.9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 05/01/2015 ai nn. 54/47 a favore dell'erede XXXX xxxxxxxx nato il 28/09/1977 a Torino c.f. xx xx xx xx xx (nipote) – per la quota intera della piena proprietà dei beni in ROATTO NCEU fg.3 n. 25 cat. A/2, C.T. fg. 3 n. 24 C.T. fg. 3 n. 128, *oltre altri immobili non oggetto della presente relazione.* Eredità devoluta in forza di testamento pubblicato dal Notaio Piero Bagnasco il 11/12/2013 registrato ad Asti il 26/12/2013 n.7293 1T rep.144784/17408 (ALLEGATO 2);

- **Provenienza alla sig.ra -----:**

- III. TRASCRIZIONE A FAVORE VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO a rogito Notaio Silvana Castiglione, notaio in Torino, del 26/11/1999 rep. 47812, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 22/12/1999 ai nn.11264/7860 a favore di ----- nata il 03/08/1927 a Poirino c.f. ----, contro ----- nato il 24/11/1924 a Roatto c.f. ----- deceduto il 28/08/1997, beni immobili in ROATTO C.T. fg. 3 n. 25 fabbricato rurale are 6.18, C.T. fg.3 n.24 ettari 1.19.18, C.T. fg.3 n. 128 are 3.38, *oltre altri immobili non oggetto della presente relazione.*

La sig.ra ----- è moglie del decuius sig. -----, deceduto a Roatto il 28/08/1997. Le disposizioni testamentarie sono del seguente letterale tenore:

- IV. "Testamento olografo – Io sottoscritto ----- nato a Roatto Asti [REDACTED] il 24/11/1924 residente a Roatto (AT) [REDACTED] Nel mio pieno delle facoltà mentali, con il presente nomino mio erede universale di tutti i miei beni mobili ed immobili mia moglie ----- fu Giovanni e fu ----- nata a Poirino il 3/8/1927 residente a Roatto – [REDACTED] – in mancanza di lei – i miei due nipoti in parti uguali – ----- di [REDACTED] e di ----- nata a Torino il 15/05/1973 – sposata con ----- residente a Villafranca d'Asti [REDACTED] XXXX xxxxxxx di ----- nato a Torino il 28/09/1977 – residente a Roatto (AT) [REDACTED] – e annullo ogni mio altro atto testamentario precedente ...omissis... (ALLEGATO 3);

- V. TRASCRIZIONE A FAVORE SUCCESSIONE in morte di ----- nato il 24/11/1924 a Roatto c.f. -----
----- deceduto il 28/08/1997. Denuncia di successione registrata a Asti il 21/02/1998 al n. 46 vol. 1675
trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 18/11/2000 ai nn.
9766/6996, erede ----- nata il 03/08/1927 a Poirino c.f. ----- (coniuge) e ----- nata
29/07/1947 a Villafranca d’Asti c.f. ----- (figlia) – per la quota di 50/100 caduno della piena
proprietà in ROATTO C.T. fg. 3 n. 25 fabbricato rurale, C.T. fg. 3 n. 24, C.T. fg. 3 n. 128, *oltre altri
immobili non oggetto della presente relazione, (ALLEGATO 4);*
- VI. TRASCRIZIONE A FAVORE SUCCESSIONE in morte di ----- nato il 24/11/1924 a Roatto c.f. -----
----- deceduto il 28/08/1997. Denuncia di successione registrata a Asti il 09/08/2004 al n.3
vol.1898 trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 25/09/2004
ai nn.11324/6636, Erede ----- nata il 03/08/1927 a Poirino c.f. -----, eredità devo-
luta in forza di testamento olografo Notaio Silvana Castiglione reg.to a Torino il 18/10/1999 n.60382.
**La presente rettifica la devoluzione della den.46 vol.1675 in seguito alla pubblicazione del te-
stamento che nomina erede il coniuge. (ALLEGATO 5);**
Immobili in ROATTO: C.T. fg.3 n.25 fabbricato rurale, C.T. fg.3 n.24, C.T. fg.3 n.128, *oltre altri immobili
non oggetto della presente relazione;* (allegato)
- **Provenienza al sig. [REDACTED]:**
- VII. TRASCRIZIONE A FAVORE SUCCESSIONE in morte di ----- nato il 05/03/1894 a Roatto c.f. -----
-----deceduto il 25/10/1973 a Roatto denuncia di successione registrata ad Asti al n.76 vol.913
trascritta il 23/12/1974 ai nn.9029/7442 erede: ----- nato il 24/11/1924 a Roatto c.f. -----
---, beni nel comune di ROATTO per la quota di ½ Fg. 3 n.ri 24-25-128 *oltre altri immobili non oggetto
della presente relazione;*
- VIII. TRASCRIZIONE A FAVORE SUCCESSIONE in morte di ----- nato il 05/03/1894 a Roatto c.f. -----
----- deceduto il 25/10/1973 a Roatto denuncia di successione registrata ad Asti il 29/03/1983
registrata al n.46 vol.1177 trascritta il 16/04/1985 ai nn.2970/2408 erede ----- nato il 24/11/1924
a Roatto c.f. -----, Beni esclusi dalla successione dalla precedente denuncia n.76 vol.913 ...omis-
sis...
- Si conferma nell’attivo della successione i seguenti beni riportati nella denuncia oggetto
di rettifica ROATTO – quota di meta’ Fg.3 n.ri 24-25-128, oltre altri immobili non oggetto della**

presente relazione, (ALLEGATO 6);

- IX. TRASCRIZIONE A FAVORE CESSIONE a rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 27/09/1974 rep. 54431
Trascritta il 26/10/1974 ai nn. 7498/6164 a Favore di ----- nato il 24/11/1924 a Roatto contro: ---
----- nata il 09/08/1904 a Roatto.

La sig.ra ----- ha ceduto e dismesso al sig. ----- che a sua volta ha accettato ed acquistato la nuda proprietà, riservandosi essa cedente l'usufrutto vita sua natural durante, sulle ragioni di comproprietà da essa cedente possedute sui terreni agricoli siti in:

Comune di ROATTO per la nuda proprietà delle ragioni di comproprietà pari ad 1/2

C.T. fg. 3 n. 24 ettari 1.19.18

C.T. fg. 3 n. 25 fabbricato rurale are 6.18

C.T. fg. 3 n. 128 are 3.38 *oltre altri immobili non oggetto della presente relazione, (ALLEGATO 7);*

- **Provenienza alla sig.ra -----:**

- X. TRASCRIZIONE A FAVORE SUCCESSIONE in morte di ----- fu ----- deceduto a Roatto il 29/08/1953, Ufficio del Registro di S. Damiano d'Asti den.50 vol.192 trascritta il 20/03/1954 ai nn.1207/1059, erede la moglie ----- erede universale eredità devoluta in forza di testamento pubblicato con verbale Notaio CAFFARELLI del 20/10/1953 reg.to il 23/10/1953 n.304 a Villanova d'Asti trascritto il 28/10/1953 ai nn.4793/4261;

In capo al decuius per 1/2 nel comune di ROATTO part. 569 terreni, beni vari e fabbricato rurale fg. 3 n.ri 24-25-128, *oltre altri immobili non oggetto della presente relazione;*

- Provenienza ai sigg. ----- e -----:

- XI. TRASCRIZIONE A FAVORE CESSIONE di ragioni di comproprietà rogito Notaio Giuseppe Caffarelli di Villanova d'Asti, del 22/12/1941 rep.2053 trascritto il 14/01/1942 ai nn.291/261 a favore di -----
--- fu ----- nato a Roatto e ----- fu ----- nato a Villafranca d'Asti, contro ----- fu -
---- nato a Roatto e ----- fu ----- nata Villafranca d'Asti Frazione Roatto.

I sigg. ----- e ----- vendono e cedono ai propri fratelli ---- ed ----- i quali in comune e pro indiviso tra di loro accettano ed acquistano tutte le ragioni di comproprietà ad essi cedenti spettanti in comune con i cessionari sui seguenti stabili:

- a) *stabili provenienti dalla successione del padre dei componenti sig. ----- fu ----- deceduto il*

23/05/1941 previo testamento pubblicato con verbale a mio rogito in data 12/06/1941 registrato a Villanova d'Asti il 14 giugno 1941 al n.466 con il quale lasciava eredi e nella disponibile e cioè per 8/24 ciascuno, i figli ---- ed ----- e nella legittima il figlio --- e la figlia ----- e cioè per 4/24 ciascuno e precisamente:

In VILLAFRANCA D'ASTI frazione ROATTO

Fg. III n. 24 ettari 1.19.18

Fg. III n. 25 fabbricato rurale are 6.18

Fg. III n. 128 are 3.38

in MONTAFIA ...OMISSIS...

In SAN PAOLO SOLBRITO ...OMISSIS...

XII. TRASCRIZIONE CONTRO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 11/10/2022 ai nn.9639/7431

Atto giudiziario del Tribunale di Asti del 19/08/2022 rep.2853/2022 a Favore: INTESA SANPAOLO SPA sede TORINO Richiedente: Avv. -----, contro: XXXX xxxxxxxx n.28/09/1977 a Torino c.f. xx xx xx xx xx – per la quota intera della piena proprietà in ROATTO Frazione Briassa n. 24 NCEU fg.3 n. 25 cat. A/2 p.t-1 vani 11.5; C.T. fg. 3 n. 24 ettari 1.18.57, C.T. fg.3 n.128 are 3.38, (da cancellare);

XIII. ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 30/08/2006 ai nn. 9903/2133 a rogito Notaio Gian Giacomo Novarese, notaio in San Damiano d'Asti, del 29/08/2006 rep.61656 a favore di SAN-PAOLO IMI S.P.A. con sede in TORINO c.f. 06210280019, Domicilio ipotecario eletto: TORINO Piazza San Carlo n.156, contro: ----- nata il 03/08/1927 a Poirino c.f. ----- per la quota intera della piena proprietà, debitore non datore d'ipoteca: [REDACTED] DI XXXX xxxxxxxx e C. sede in MONALE (AT) c.f. [REDACTED] Iscritta per 320.000,00 capitale Euro 160.000,00 per anni 10, in ROATTO Frazione Briassa n. 24 NCEU fg.3 n.25 cat. A/2, piani T-1, vani 11.5, C.T. fg.3 n.24 ettari 1.18.57, C.T. fg.3 n.128 are 3.38, (da cancellare), (ALLEGATO 8).

Documentazione ultraventennale

XIV. TRASCRIZIONE A FAVORE CESSIONE a rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 27/09/1974 rep. 54431 Trascritta il 26/10/1974 ai nn. 7498/6164 a Favore di [REDACTED] nato il 2 [REDACTED] a Roatto contro: ----- nata il 09/08/1904 a Roatto.

La sig.ra ----- ha ceduto e dismesso al sig. ----- che a sua volta ha accettato ed acquistato la nuda proprietà, riservandosi essa cedente l'usufrutto vita sua natural durante, sulle ragioni di

comproprietà da essa cedente possedute sui terreni agricoli siti in:

Comune di ROATTO per la nuda proprietà delle ragioni di comproprietà pari ad 1/2

C.T. fg. 3 n. 24 ettari 1.19.18

C.T. fg. 3 n. 25 fabbricato rurale are 6.18

C.T. fg. 3 n. 128 are 3.38 *oltre altri immobili non oggetto della presente relazione (ALLEGATO 7);*

- XV. TRASCRIZIONE A FAVORE CESSIONE di ragioni di comproprietà rogito Notaio Giuseppe Caffarelli di Villanova d'Asti, del 22/12/1941 rep.2053 trascritto il 14/01/1942 ai nn.291/261 a favore di -----
---- fu ----- nato a Roatto e ----- fu ----- nato a Villafranca d'Asti, contro ----- C-
---- fu -----nato a Roatto e ----- fu -----nata Villafranca d'Asti Frazione Roatto.

I sigg----- e ----- vendono e cedono ai propri fratelli ■■■ i ed ----- i quali in comune e pro indiviso tra di loro accettano ed acquistano tutte le ragioni di comproprietà ad essi cedenti spettanti in comune con i cessionari sui seguenti stabili:

- b) *stabili provenienti dalla successione del padre dei comparenti sig. ----- fu ----- deceduto il 23/05/1941 previo testamento pubblicato con verbale a mio rogito in data 12/06/1941 registrato a Villanova d'Asti il 14 giugno 1941 al n.466 con il quale lasciava eredi e nella disponibile e cioè per 8/24 ciascuno, i figli ----- e nella legittima il figlio ----- e la figlia ----- e cioè per 4/24 ciascuno e precisamente:*

In VILLAFRANCA D'ASTI frazione ROATTO

Fg. III n. 24 ettari 1.19.18

Fg. III n. 25 fabbricato rurale are 6.18

Fg. III n. 128 are 3.38

in MONTAFIA ...OMISSIS...

In SAN PAOLO SOLBRITO ...OMISSIS...

7) Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata.

Alla data della trascrizione del pignoramento le unità immobiliari in esame risultano di piena proprietà dell'esecutato sopra generalizzato.

8) Accertamenti sull'occupazione dell'U.I. pignorata

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/05/2023, l'unità immobiliare residenziale in esame era occupato dal debitore.

9) Regime patrimoniale

Si tratta di beni ricevuti per successione dei quali l'esecutato è titolare per la piena e intera proprietà.

10) Regime fiscale degli immobili pignorati

I beni immobili pignorati sono pervenuti all'esecutato in forza di successione, non sono pertanto soggetti ad IVA.

11) Applicabilità della certificazione energetica

In riferimento al quesito posto dal G.E. relativamente all'appartenenza o meno ad una delle categorie individuate dall'art. 3 comma terzo, lettera a, b, c, del decreto legislativo n° 192/2005 e successive modifiche citate nel quesito al punto 16), dalle verifiche condotte in loco e dall'analisi dei documenti catastali è possibile affermare che l'immobile pignorato rientra nella fattispecie soggetta a redazione di APE, presso la Regione Piemonte.

- La scrivente C.T.U. ha incaricato il tecnico abilitato, arch. Graziella Silanos, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica riferita all'unità immobiliare abitativa sita nel comune di Roatto (AT), foglio 3 particella 25 sub. - natura A/2, emessa in data 07/07/2023 presso la Regione Piemonte, il quale attesta la seguente prestazione e classe energetica:

Certificato n. 2023 109974 0002 con scadenza il 31/12/2024 - Classe energetica "D" - Indice Prestazione Energetica 156.9 KWh/mq. anno.

12) Piano di vendita, "se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti."

In considerazione della tipologia e della consistenza delle distinte Unità Immobiliari pignorate, la sottoscritta perito stimatore fa presente che la vendita dei beni appare più vantaggiosa se attuata in **un unico lotto**, così descritto:

In comune di COMUNE DI ROATTO:

A. LOTTO UNICO: *Fabbricato residenziale di civile abitazione, a due piani fuori terra, con cortile di*

pertinenza, composto da:

Al piano terreno – ingresso e vano scala, cucina, soggiorno, una camera, un bagno, ripostiglio, due locali sgombero e una cantina;

Al piano primo – corridoio, quattro camere, un bagno, un locale fienile ed un balcone

Terreno foglio 3, particella n° 24, qualità seminativo 2 – superficie mq. 11.857;

Terreno foglio 3, particella 128, qualità prato 3 – superficie mq. 338.

La determinazione del valore di mercato viene trattata nel paragrafo 17) "determinazione del valore attuale dell'Unità Immobiliare".

13) Verifiche le spese e i procedimenti giudiziari di cui al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att.

c.p.c.

Dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali non emergono gravami di tal genere sui beni pignorati.

Cause in corso

Dalle verifiche in mio possesso non risulterebbero altri procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva ed a considerare solo indicative tali informazioni.

14) Vincoli

L'area in cui insiste il fabbricato è soggetta a vincolo ambientale.

15) Uso civico

Dall'indagine eseguita telematicamente sul sito della Regione Piemonte, portale "Sistema Piemonte", per il Comune di ROATTO, la scrivente ha reperito un file in cui viene segnalata la "dichiarazione di assegnazione a categoria" datata 28/02/1934 e 15/05/1939.

Il tecnico responsabile ha riferito che non è a conoscenza di vincoli di uso civico sul territorio del comune in questione.

16) Verifiche la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp.

att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7

A seguito della richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Roatto e dalle ricerche in Archivio svolte dal Tecnico responsabile, arch. Fulvio BAROLO, è stata comunicata alla scrivente, a mezzo posta elettronica, l'inesistenza di pratiche edilizie e amministrative riferite all'immobile residenziale in esame.

È stato prodotto esclusivamente il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni compresi nel pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune difformità relative a:

- a. diversa distribuzione interna del fabbricato residenziale confrontato alla planimetria catastale presentata in data 12/12/2000 dal geom. Stefano Rambaldi;
- b. realizzazione di una tettoia posizionata sul mappale foglio 3 particella 24 che risulta abusiva.

Le difformità interne risultano:

1. Al piano terreno, nel locale sgombero confinante con il soggiorno e la cantina è stato realizzato un locale tecnico in muratura posizionato contro la parete perimetrale a Nord e la cantina stessa;
2. Al piano primo è stato demolito un tramezzo che divideva le due camere posizionate a Nord, creando un'unica ampia stanza;

Inoltre non essendo stata reperita alcuna documentazione autorizzativa edilizia manca la dichiarazione di abitabilità/agibilità dell'edificio.

La difformità di cui al punto a. **È SANABILE.**

a.1b) Per la regolarizzazione dovrà essere presentata una pratica comunale presso l'Ufficio Tecnico Edilizia/Urbanistica del comune di riferimento, SCIA in SANATORIA ex art. 37 del DPR 380/01, che comprenderà il pagamento della corrispondente sanzione pecuniaria da considerarsi non inferiore ai 516,00 Euro ed i diritti di segreteria quantificati in €. 200,00, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale presentata dal tecnico incaricato dalla scrivente C.T.U., geom. Fulvio Alloatti, per la redazione della pratica DOCFA come riferito al capitolo 4.

b.1b) **la tettoia NON È SANABILE**, dovrà essere demolita e rimossa in quanto si trova in area agricola, come riportato dal tecnico responsabile dell'ufficio edilizia privata del comune di Roatto, in detta area

non possono essere autorizzate tettoie agricole, se non ad agricoltori. In futuro il Piano Regolatore potrebbe prevedere la possibilità di realizzarne anche per i non agricoltori, ma comunque con caratteristiche architettoniche diverse rispetto a quella in oggetto (coppi e muratura).

c.1b) Per la regolarizzazione dell'**AGIBILITÀ** dell'U.I. residenziale sarà necessario presentare la pratica edilizia **S.C.A.**

Segnalazione Certificata di Agibilità, D.L. 222/2016, corredata di tutta la documentazione:

- Attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza, redatta sotto la propria responsabilità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, dal Direttore dei Lavori o, qualora non nominato, da un professionista abilitato, che assevera le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera;
- Documentazione relativa al collaudo statico opere strutturali;
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche;
- Documentazione catastale: Visura storica e Planimetria catastale;
- Documentazione relativa alla sicurezza degli Impianti.

oltre a quanto potrà richiedere l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune in cui ricade l'immobile.

Sarà onere dell'eventuale acquirente presentare la documentazione progettuale sopra riportata (SCIA in sanatoria e SCA) incaricando un professionista abilitato, i cui costi, si possono indicativamente quantificare in €. 4.000,00 circa, oltre oneri di legge, salvo diversa quantificazione a seguito di libera contrattazione tra le parti per avvenuta abolizione dei tariffari professionali.

Mentre i costi stimati per le opere di demolizione e smaltimento della tettoia esterna risulterebbero quantificabili in misura non inferiore a complessivi €. 1.500,00 circa.

I costi ad oggi risultano quantificati in misura di circa: €. 516,00 + €. 200,00 + €. 4.000,00 + €. 1.500,00 = €. complessivi **€. 6.216,00.**

Gli importi sopra riportati sono indicativi non essendo gli stessi preventivabili in maniera assoluta.

➤ Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*allegato*) prodotto dal Comune di Roatto (ASTI), prot.

N° 590 in data 09/05/2023 attesta quanto segue:

visto l'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.;

l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;

Il piano Territoriale Provinciale D.C.R. 384-28589 del 29/04/1996;

il PRGC, di questo comune approvato con D.G.R. n.104 – 26913 del 23/02/89, adottato con D.C.C. n. 23 del 02/06/1994;

La Variante in itinere alla Variante strutturale al P.R.G.C. per adeguamento al P.A.I. approvata con D.G.R. n. 21-1472 in data 11/02/2011;

La Variante parziale n. 2 redatta ai sensi dell'art. 17 C. 7 della Legge Regionale 56/77 approvata con D.C.C. n. 5 in data 15/06/2013 esecutiva in data 07/09/2013 ai sensi di legge;

Avvalendosi delle facoltà concesse dalle vigenti Leggi Nazionali, Provinciali e Comunali:

il Responsabile dell'U.T.C. certifica che le destinazioni e prescrizioni del comune in questione riguardanti gli immobili distinti al N.C.T. foglio 3 particelle nn° 24, 25 e 128 ricadono in zona Urbanistica AGRICOLA (art. 42 N.T.A.) ed in area a VINCOLO AMBIENTALE Classe II (art. 23 N.T.A.).

Si riferisce che il certificato rilasciato conserva la validità di un anno dalla data del rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

17) Determinazione del valore attuale delle Unità Immobiliari

Considerata l'ubicazione delle Unità Immobiliari in esame, la consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili similari, il valore adottato per la determinazione del valore di mercato considera la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva di pertinenze.

Per la ricerca del più probabile valore dell'unità immobiliare in esame oltre alle indagini di mercato, ed il riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare del comune di ROATTO (ASTI), località Briassa (riferite al più recente dato disponibile), si è seguito il procedimento di stima che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, recentemente messi in vendita.

La scrivente riporta di seguito una tabella in cui sono stati individuati tre casali/cascine, case indipendenti a

campione con caratteristiche tipologiche, superficiali, manutentive, posizionali, qualitative simili:

	U.I. A	U.I. B	U.I. C	U.I. PIGNORATA
TABELLA DATI				
PREZZO	135.000,00	400.000,00	135.000,00	incognita
TIPOLOGIA	CASALE CASCINA	CASALE CASCINA	CASA INDIPENDENTE	CASALE CASCINA
SUPERFICIE MQ	250	1.000	120	393
N° LOCALI	7	5	3	7
SERVIZIO IGIENICO	2	3	1	2
TERRENO	TERRENO mq 7.000	TERRENO	TERRENO 100 mq	TERRENO
GARAGE POSTO AUTO	SI	SI	SI	SI
RISCALDAMENTO	SI	SI	SI	SI
MANUTENZIONE	DA RISTRUTTURARE	BUONO STATO	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
LOCALITA'	ROATTO Frazione Simonetti	ROATTO Frazione Simonetti	ROATTO Bricco Cappello s.n.c.	ROATTO Frazione Briassa 24

I prezzi dei rustici presi a campione variano da circa €. 135,000 ad €. 400.000,00.

La scrivente riepiloga le caratteristiche principali che condizionano il prezzo di stima del rustico in esame:

- Lo stato di conservazione richiede l'esecuzione di un intervento di opere edilizie strutturali, impiantistiche e funzionali per il recupero del fabbricato;
- Le difformità ed abusi edilizi;
- La collocazione dell'immobile rispetto il paese;
- vetustà del fabbricato;
- caratteristiche di finitura dell'U.I.;
- necessità di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;

- Dimensioni e disposizione dei locali, esposizione;
- Difformità edilizie, pratiche di sanatoria da presentare, spese tecniche, sanzioni;
- Altri fattori che influenzano la stima, (lo stato critico del mercato immobiliare della zona, ecc.).
 - **stima immobile 1)** a seguito di tutte le considerazioni sopra esposte la scrivente ritiene equo stimare il bene in esame in €. 450,00/mq.:
 - $Mq. 393,00 \times \text{€} 450,00 = \text{€} 176.850,00$.

Per le ragioni esposte al precedente capitolo vanno dedotti i costi per le regolarizzazioni delle difformità edilizie riscontrate, riepilogando per i beni oggetto di perizia la scrivente perito stimatore propone i seguenti valori:

- **IMMOBILE 1) CASCINA**, € 176.850,00 - da tale importo vanno dedotti i costi stimati precedentemente quantificati in € 516,00 costo SCIA + € 4.000,00 costi professionali oltre Iva ed oneri di legge + € 200,00 diritti di segreteria + € 1.500,00 rimozione tettoia = € 6.216,00:

€ 176.850,00 - € 6.216,00 = € 170.634,00 arrotondato ad **€ 170.600,00** (Euro cetosettantamilaseicento/00).

Per la stima del valore dei terreni, avuto riguardo alle caratteristiche colturali, alla giacitura, alla presenza o meno di irrigazione, si è fatto riferimento ai V.A.M. della provincia di Torino per l'anno 2021 (ultimo dato disponibile nella banca dati AdE) Regione Agraria n° 1, che per il terreno immobile 2) particella n. 24, categoria seminativo indicano un valore di 10.965,00 €/Ha, che si ritiene di arrotondare in €. 0,12; terreno immobile 3) particella n. 128, categoria bosco ceduo indicano un valore di 2.780,00 €/Ha, che si ritiene di arrotondare in €. 0,28, da cui si ottiene:

Immobile n. 2 – TERRENO PARTICELLA N. 24, superficie catastale mq. 11.857 x €/mq 0,12 = € 1.422,84 arrotondato a circa **€ 1.400,00 (€ Millequattrocento/00)**;

Immobile n. 3 – TERRENO PARTICELLA N. 128, superficie catastale mq 338 x €/mq 0,28 = € 91,26 arrotondato ad **€ 91,00 (€ Novantuno/00)**.

- **TOTALE STIMA LOTTO UNICO)** immobile 1) cascina € 170.600,00 + immobile 2) terreno particella n. 24 € 1.400,00 + immobile 3) particella n. 128 € 91,00: =
- **TOTALE € 172.091,00 (€ Centosettantaduemilanovantuno/00)**;

1) Adeguamenti e correzioni della stima.

In considerazione di quanto sopra esposto in merito alle difformità e dello status dell'immobile in esame, la scrivente riporta di seguito una tabella riepilogativa:

U.I.	Tipologia U.I.	Superficie mq.	Valore €/mq	Spese tecniche sanzioni ecc.	Valore di mercato €.	Arrotondamenti
1	cascina	393	450,00	6.216,00	170.634,00	€. 170.600,00
2	Terreno fg. 3 n. 24	11.857	0,12	-	1.422,84	€. 1.400,00
3	Terreno fg. 3 n. 128	338	0,28	-	91,26	€. 91,00
LOTTO UNICO CASCINA + TERRENI FG. 3 PARTICELLE N° 24 - 128						€. 172.091,00

➤ **A tali valori dovrà applicarsi la riduzione del 25% per base d'asta.**

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito.

Torino, 11 luglio 2023

Il C.T.U. *perito stimatore*

Architetto Susanna CIVIDINI