

TRIBUNALE DI ASTI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dr. M.BOTTALLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare. n° 111/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

RELAZIONE TECNICA

PERITO STIMATORE:
PORRATO SERGIO
GEOMETRA

14050 Costigliole d' Asti (At), via G. Scotti, 89
C.F.: PRR SRG 72S04 A479H - I.V.A.: 01130900051
Iscrizione Collegio dei Geometri della Provincia di Asti: n°1132
Telefono: 0141 961322
E-mail geom.sergio.porrato@gmail.com



INDICE DEGLI ARGOMENTI

PAG. 3 - INCARICO PERITALE

- 1 - **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore.....
- 2/a - **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

PAG. 4

- 2/b - **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....

PAG. 7

- 2/c - **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica.....
- 2/d - **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla.....)
- 3/a - **identifichi**, i beni oggetto di pignoramento con precisazione dei dati catastali, confini

PAG. 8

- 3/b - **descriva**, ... indicando dettagliatamente: ...caratteristiche interne ed esterne

PAG. 9

- 3/c - **descriva**, , indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

PAG. 10

- 3/d - **descriva**,..... le superfici (calpestabili), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....

PAG. 13

- 4 - **indichi**, il regime patrimoniale del debitore se coniugato.....
- 5 - **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene...e quella contenuta
- 6 - **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo.....

PAG. 14

- 7 - **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8 - **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di

PAG. 15

- 9 - **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla

PAG. 16

- 10 - **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti
- 11- **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando,; verifichi se risultano registrati.....

PAG. 17

- 12 - **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13/a - **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 13/b - **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se.....);



13/c - rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14 - informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ...

PAG. 18

15 - determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione

PAG. 20

16 - provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato

17 - accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n.192/2005 come modificato.....

PAG. 22 - **ALLEGATI**

< VERBALE D'UDIENZA e ACCETTAZIONE INCARICO
< VISURE CATASTALI del 31.10.2018
< VISURE STORICHE del 31.10.2018
< ISPEZIONE IPOTECARIA del 02.11.2018 e 12.11.2018
< NOTE DI TRASCRIZIONE E ISCRIZIONE del 02.11.2018
< COPIA ATTO DI PROVENIENZA
< ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE IN SCALA 1:1000 del 30.10.2018 e 07.03.2019
< ESTRATTO DI P.R.G.C. IN SCALA 1:2000
< STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.C.
< PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE del 31.10.2018 e 18.03.2019
< DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
< MONOGRAFIA PUNTO FIDUCIALE DEL 02.01.2019 PER TIPO MAPPALE
< TIPO MAPPALE AL CATASTO TERRENI del 07.03.2019
< VARIAZIONE CATASTALE AL NCEU del 18.03.2019
< RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE COMUNALE UTC del 07.11.2018
< CONCESSIONI EDILIZIE
< RACCOMANDATE CON RICEVUTA DI RITORNO PER COMUNICAZIONE DI INIZIO E LUOGO PER OPERAZIONI PERITALI
< VERBALI OPERAZIONI PERITALI DEL SOPRALLUOGO del 21.11.2018 e 03.12.2018
< ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA del 27.03.2019



RELAZIONE DEL C.T.U.



INCARICO PERITALE

Il sottoscritto Sergio PORRATO, geometra, nato ad Asti il 04 novembre 1972, residente in San Martino Alfieri – via S.Anna n.22, con studio professionale in Costigliole d'Asti - via G.Scotti n.89, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti con il numero di pos. 1132 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Asti con il n. di pos. 84, C.F. PRRSRG72S04A479H, Partita IVA 01130900051, è stato nominato perito stimatore dall'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Asti, per l'Esecuzione Immobiliare N° 111/2018, promossa da _____ con sede in _____ nella sua qualità di creditore procedente contro ASTILAT _____ con sede in _____ C.F. _____ per svolgere l'incarico descritto nell'allegato verbale d'udienza nominato il 05.10.2018 con giuramento avvenuto in data 29.10.2018 .

Esaminata la documentazione presente in atti, svolti i necessari accertamenti e rilievi sui luoghi di perizia, presso il Comune interessato, l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti - Territorio - servizi catastali e di pubblicità immobiliare, preso atto che non sono ad oggi pervenute osservazioni o contributi scritti di alcun genere dai soggetti interessati, lo scrivente riferisce quanto di seguito esposto in merito agli specifici punti del quesito peritale posto dal Giudice.



PUNTO 1

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

RISPOSTA

Lo scrivente ha provveduto previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno n. 15033652978-8 del 06.11.2018 per avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

PUNTO 2

2/a - **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore

- 3 -



pignorante quelli mancanti o inidonei.

RISPOSTA

La documentazione prevista dall'art.567, 2° comma c.p.c. è completa, poiché risultano già presenti agli atti l'estratto del catasto, oltre ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Gli elementi di cui sopra sono stati integrati dal perito scrivente quali l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali dopo l'aggiornamento catastale effettuato.

2/b - **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

RISPOSTA

Nel merito si espone la situazione seguente sulla base dei documenti in atti e si precisa che si è provveduto ad eseguire tale ispezione ipotecaria sia per dati anagrafici che per dati catastali.

Di seguito verrà riportato l'elenco delle stesse in ordine cronologico.

TRASCRIZIONE CONTRO :

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 283

28.09.1991, Registro generale n. 7020, Registro particolare n. 5085, Giudice Esecuzioni Tribunale -

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

a favore:

contro:

n. a

il

con sede in

C.F.

C.F.

ISCRIZIONE CONTRO:

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 283

12.11.1991, Registro generale n. 8157, Registro particolare n. 1274, Notaio Pinca Sergio -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARAGZIA DI MUTUO

a favore:

con sede in C.F.

contro:

con sede in

C.F.

Annotazione n.785 del 05.11.1997 (restrizione di beni)

Annotazione n.807 del 21.09.1999 (cancellazione totale)

TRASCRIZIONE CONTRO :



< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 984 e 733

09.02.1994, Registro generale n. 956, Registro particolare n. 702, Notaio Pinca Sergio -

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA

a favore:

con sede in C.F.

contro:

snc con sede in C.F.

TRASCRIZIONE CONTRO :

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 985 – 986 – 987

09.02.1994, Registro generale n. 957, Registro particolare n. 703, Notaio Pinca Sergio -

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

a favore:

con sede in C.F.

contro:

con sede in C.F.

ANNOTAZIONE:

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 984 sub. 2 – Mappale 890 – 891 – 158

03.10.1997, Registro generale n. 8390, Registro particolare n. 785, Notaio Pinca Sergio -

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

a favore:

con sede in C.F.

contro:

con sede in C.F.

ISCRIZIONE CONTRO:

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 984 sub. 3

24.06.1999, Registro generale n. 5758, Registro particolare n. 1068, Notaio Pinca Sergio -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore:

con sede in C.F.

contro:

con sede in

Documenti successivi correlati:

comunicazione n. 18 del 10.01.2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30.09.2009



cancellazione totale eseguita in data 14.01.2014



ISCRIZIONE CONTRO:

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 984 sub. 2 – 3 – 4 – 5
03.11.2003, Registro generale n. 11867, Registro particolare n. 2534, Notaio Cantamessa Marilena -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
a favore:

contro:  con sede in C.F.
con sede in C.F.

TRASCRIZIONE CONTRO:

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 984 sub. 2 – 4
01.06.2006, Registro generale n. 6058, Registro particolare n. 4114, Tribunale di Asti - .
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore:

contro: con sede in C.F.
con sede in C.F.

Annotazione presentata il 15.09.2011 Reg. Particolare 1173 Reg. Generale 8721 per Cancellazione.

TRASCRIZIONE CONTRO:

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 1031 – 819/B – 1032 – 818/A (immobili non pignorati)
19.03.2009, Registro generale n. 2620, Registro particolare n. 1926, Notaio Cantamessa Marilena
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
a favore:

contro: con sede in C.F.
con sede in C.F.

TRASCRIZIONE CONTRO:

< Comune di Rocca d'Arazzo, Foglio 5 Mappale n. 984 sub. 9 – 12 – 13 – 14
20.06.2018, Registro generale n. 5798, Registro particolare n. 4536, Ufficiali Giudiziari -
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore:

con sede in C.F.



contro:

con sede in



2/c – *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'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

RISPOSTA

Lo scrivente, in data 30.10.2018, ha ottenuto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti-Territorio l'allegato estratto di mappa in scala 1/2000 della zona nella quale è collocata l'area degli immobili pignorati.

Lo scrivente ha inoltre avuto conferma dall'Ufficio Tecnico Comunale che i beni pignorati iscritti al Catasto di Asti (AT), comune di Rocca d'Arazzo Fg. 5, particella n. 984 sub. 9 – 12 – 13 – 14, ricadono tutt'ora in "Aree produttive artigianali di riordino e completamento" (art. 30).

2/d – *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 sofferirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e relativi costi.*

RISPOSTA

Gli immobili sono pervenuti ai debitori con "Decreto di trasferimento immobili" del 23 settembre 1991 eseguito dal Tribunale di Asti dove il Giudice dell'esecuzione immobiliare n.73/1987, esecuzione promossa da " " contro " " , ha disposto il trasferimento dei beni pignorati ad " " a seguito dell'ordinanza del 26.02.1991 con la quale si disponeva l'aggiudicazione dei suddetti beni.

PUNTO 3

3/a - **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

Il perito scrivente si è recato in loco per il sopralluogo in data 21.11.2018 giorno della convocazione in sito, in cui erano presenti i Sig.ri " " e " " che hanno permesso l'accesso agli immobili pignorati e pertanto si è provveduto alla verifica delle misure interne e al rilevamento fotografico.

- 7 -



A fine sopralluogo si è provveduto alla stesura del verbale di sopralluogo, concordando un successivo sopralluogo in quanto a causa delle condizioni metereologiche (pioggia) non si sono potuti effettuare i rilievi esterni effettuati in seguito in data 03.12.2018 (secondo sopralluogo).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3/b – 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

Gli immobili pignorati si trovano nel comune di Rocca d'Arazzo, precisamente in Via Rio n.19.

Lo scrivente fa una premessa: la stima degli immobili sarà effettuata in base ai dati in suo possesso quali: planimetria catastale, estratto di mappa, rilevamenti interni del fabbricato e rilevamenti fotografici che si ritengono sufficienti per attribuire il più probabile valore di mercato al bene pignorato di cui all'oggetto.

Gli immobili pignorati risultano essere n.4 unità immobiliari di cui una con destinazione residenziale censita con il sub.9, alla quale si può attribuire come unità pertinenziale il campo da tennis censito con il sub.15 in quanto conglobato nell'area attrezzata a verde di cui fa parte anche la piscina annessa all'abitazione. Sia la piscina che il campo da tennis sono stati realizzati negli anni '90. Gli altri immobili pignorati sono costituiti da n.2 unità aventi come destinazione locale artigianale (sub.12 e sub. 14) e un'unità immobiliare adibita ad officina censita con il sub. 13.

I suddetti immobili, seppur catastalmente suddivisi in subalterni, fanno parte di un unico complesso immobiliare con il cortile considerato bene comune non censibile, cortile comune a tutti i subalterni (censito come sub. 16).

Il complesso immobiliare sorge su un terreno censito al Catasto Terreni al Fg.5 mappale 984 (ente urbano) di mq. 9793.

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale (sub.9) si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terreno è costituita da locali accessori quali cantine, locali di sgombero e centrale termica. Al piano primo si accede con una scala esterna con arrivo sul terrazzo dal quale si accede all'abitazione composta da n.4 camere, n.3 disimpegni e corridoi e n.2 servizi igienici di cui uno con anti-bagno. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice in parte e in parte con doppi vetri, e alcuni presentano come chiusure oscuranti le persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia standard a basamento alimentata con gas metano situata all'esterno dell'ambiente riscaldato ovvero nella centrale al piano terreno.

L'altezza media dei locali è variabile in quanto al piano terreno nei locali accessori varia a seconda della pavimentazione da cui sono costituiti infatti in alcuni è solo presente un battuto in terra in altre battuto in cls e nelle cantine vi sono le piastrelle; tali altezze variano, a secondo del tipo di solaio infatti vi sono solai piani e solai con volta a botte in mattoni a vista, dai 2.70m/2.80m ai 3.25 m nella massimo altezza della

ASTE
GIUDIZIARIE.it



volta a botte, mentre al piano primo in presenza di solaio piano si ha un'altezza di 3.00 m.

La costruzione di questo primo corpo di fabbrica è antecedente al 1° Settembre 1967 e si può stabilire un anno di costruzione risalente al primo ventennio del '900 considerando le caratteristiche della costruzione. Le concessioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale infatti si riferiscono ad un fabbricato già esistente ma sul quale non è però stata reperita la concessione iniziale.

La struttura portante è in muratura con mattoni pieni; la copertura è realizzata con piccola e grande orditura in legno e manto di copertura in mattoni vecchi.

I corpi di fabbrica adibiti a locali artigianali sono entrambi capannoni con struttura portante in cemento armato e ferro e tamponatura in muratura. La porzione di capannone meno recente, in cui in una parte è situata l'officina è interamente in mattoni e presenta un'altezza di 3.80m. L'unità censita con il sub. 12 presenta al suo interno un ufficio riscaldato, con caldaia a pellet, con solaio ribassato in pannelli di cartongesso di altezza 2.90 m con annessi servizi igienici. La struttura del tetto è in ferro con struttura reticolare e copertura di fibrocemento in eternit. L'altezza dei locali è di 5.35m /9.00m in parte con solaio ribassato a 4.90m. L'altro capannone censito come sub. 14 e l'officina sub. 13 di cui ne fa parte presenta una copertura in parte con struttura in legno con coppi vecchi e una parte con struttura con travi in cemento armato con lastre di fibrocemento in eternit. L'altezza dell'immobile è di 4.00m/6.50m e un'altezza di 3.10m e 2.45m nelle due strutture imbullonate presumibilmente utilizzate in passato come uffici.

Entrambi i capannoni sono stati edificati negli anni '70 come fabbricati rurali e stalle per allevamento poi, a seguito del condono del 1994, è stata variata la destinazione d'uso di tali immobili da rurale a commerciale.

La pavimentazione prevalente è in battuto in cls mentre risultano esserci le piastrelle in ceramica nei servizi igienici; sempre in piastrelle sono rivestite le pareti dei servizi igienici fino ad un'altezza di 2.00m.

Si precisa inoltre che entrando dall'accesso principale troviamo una pesa con l'annesso locale tecnico i quali, sentito anche i tecnici dell'Agenzia del Territorio reparti CT e NCEU, non sono stati accatastati in quanto trattasi di impianti tecnologici a struttura non fissa.

3/c - 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

- Comune di Rocca d'Arazzo (Provincia di Asti);
- Via Rio - numero civico,19;
- Piano terreno (n.3 uiiu artigianali sub 12 – 13 – 14 – 15 e abitazione sub 9), piano primo (abitazione sub 9).



3/d - 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

Superficie calpestabile (Misurata al netto dei muri con verifiche esterne ed interne)

Unità immobiliare ad uso residenziale sub. 9

Piano terreno

Vani accessori

LOCALE TECNICO = mt. $(4,20 \times 1,88) =$ mq. 7,89

PORTICO = mt. $(6,35 \times 5,82) =$ mq. 36,96

CANTINA 1 = mt. $(6,25 \times 5,70) =$ mq. 35,63

CANTINA 2 = mt. $(4,00 \times 3,90) =$ mq. 15,60

LOC DI SGOMBERO/CUCINA = mt. $(3,50 \times 3,90) =$ mq. 13,65

LOCALE DI SGOMBERO 1 = mt. $(6,00 \times 2,63) =$ mq. 15,78

LOCALE DI SGOMBERO 2 = mt. $(17,40 \times 6,33) =$ mq. 110,14

LOCALE DI SGOMBERO 3 = mt. $(6,65 \times 8,46) =$ mq. 56,26

LOCALE DI SGOMBERO 4 = mt. $(6,86 \times 6,23) =$ mq. 42,74

LOCALE DI SGOMBERO 5 = mt. $(5,16 \times 6,80) =$ mq. 35,09

ANDRONE = mt. $(4,98 \times 7,40) =$ mq. 36,85

Piano primo

Vani principali

CAMERA 1 = mt. $(2,43 \times 4,52) =$ mq. 10,98

CAMERA 2 = mt. $(3,50 \times 4,52) =$ mq. 15,82

DISIMPEGNO 1 = mt. $(1,60 \times 6,00) =$ mq. 9,60

BAGNO 1 = mt. $[(2,23 \times 1,80) + (0,65 \times 0,80)] =$ mq. 4,53

DISIMPEGNO 2 = mt. $(2,00 \times 6,20) =$ mq. 12,40

DISIMPEGNO 3 = mt. $(4,96 \times 1,76) =$ mq. 8,73

ANTI BAGNO = mt. $(2,00 \times 1,76) =$ mq. 3,52

BAGNO 2 = mt. $(3,90 \times 1,76) =$ mq. 6,86

CAMERA 3 = mt. $(4,30 \times 2,53) =$ mq. 10,88

CAMERA 4 = mt. $(4,30 \times 3,60) =$ mq. 15,48

TERRAZZO = mt. $(8,20 \times 4,20) =$ mq. 34,44

Vani accessori



LOCALE DI SGOMBERO (EX FIENILE) = mt. (28,50 x 7,00) = mq. 199,50

- Superficie unità residenziale vani principali sub. 9 mq. 98,80 terrazzo escluso
- Superficie unità residenziale vani accessori sub. 9 mq. 606,09
- Superficie terrazzo sub. 9 mq. 34,44

Unità immobiliare ad uso locale artigianale sub. 12

LOCALE ARTIGIANALE 1 = mt. (19,75 x 41,91) = mq. 827,72

LOCALE ARTIGIANALE 2 = mt. [(19,75 x 5,73) + (6,13 x 9,84) + (1,93 x 2,36)] = mq. 178,04

CORRIDOIO = mt. (2,28 x 8,00) = mq. 18,24

UFFICIO = mt. (3,70 x 7,35) = mq. 27,19

ANTI BAGNO = mt. (1,12 x 3,70) = mq. 4,14

BAGNO 1 = mt. (1,17 x 1,55) = mq. 1,81

BAGNO 2 = mt. (1,17 x 2,10) = mq. 2,46

INTERCAPEDINE APERTA = mt. (60,47 x 7,26) = mq. 439,01

TETTOIA = mt. (20,30 x 6,70) = mq. 136,01

- Superficie unità locale artigianale sub. 12 mq. 1059,60
- Superficie unità locale artigianale tettoia e intercapedine sub. 12 mq. 575,02

Unità immobiliare ad uso officina sub. 13

OFFICINA = mt. (13,40 x 6,60) = mq. 88,44

- Superficie unità uso officina sub. 13 mq. 88,44

Unità immobiliare locale artigianale sub. 14

LOCALE ARTIGIANALE 1 = mt. (7,83 x 30,50) = mq. 238,82

TETTOIA = mt. (3,51 x 30,50) = mq. 107,06

LOCALE ARTIGIANALE 2 = mt. [(5,60 x 6,66) + (5,74 x 6,86) + (5,35 x 5,72) + (5,16 x 10,20) + (2,33 x 5,16)] = mq. 171,93

ANTI BAGNO 1 = mt. [(2,56 x 1,07) + (1,77 x 1,55)] = mq. 5,49

BAGNO 1 = mt. (1,77 x 0,90) = mq. 1,59

ANTI BAGNO 2 = mt. (0,90 x 2,00) = mq. 1,80

BAGNO 2 = mt. (1,57 x 2,00) = mq. 3,14

LOCALE ARTIGIANALE 3 = mt. [(17,00 x 18,00) + (11,90 x 7,00) + (4,79 x 5,10)] = mq. 413,73

UFFICIO 1 = mt. (6,90 x 5,00) = mq. 34,50

LOCALE ARTIGIANALE 4 = mt. [(17,08 x 13,47) + (12,42 x 6,17)] = mq. 307,33



UFFICIO 2 = mt. (4,56 x 6,07) = mq. 27,68

- Superficie unità locale artigianale sub. 14 mq. 1206,01
- Superficie unità locale artigianale tettoia sub. 14 mq. 107,06



3/d - 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

DATI CATASTALI:

Comune di Rocca d'Arazzo, Provincia di Asti:

- Foglio 5 particella 984, sub.9 Cat. A/2, Cl. 1, vani 9, sup.catastale mq 198, Rendita €. 311,42 (a seguito di variazione catastale prot.n.AT0011206 del 18.03.2019 consistenza e e rendita invariati)
- Foglio 5 particella 984, sub.12 Cat. D/7, Rendita €. 4.050,00
- Foglio 5 particella 984, sub.13 Cat. C/3, Cl. U, consistenza mq.90, Rendita €. 213,81
- Foglio 5 particella 984, sub.14 Cat. D/7, Rendita €. 4.830,00
- Foglio 5 particella 984, sub.15 Cat. D/6, Rendita €. 439,88 (campo da tennis costituito a seguito di Tipo Mappale Prot.n. AT0009935 del 07.03.2019 e pratica Docfa di costituzione Prot. n. AT0011205 del 18.03.2019)
- Foglio 5 particella 984, sub.16 Bene Comune Non Censibile Rendita €. 0,00 (ex sub. 10, B.C.N.C. variato a seguito di pratica Docfa Prot. n. AT0011207 del 18.03.2019).

Intestati:

con sede in

C.F.

CONFINI:

Gli immobili oggetto di pignoramento che insistono sulla particella censita al Fg. 4 mappale 620 confina, sullo stesso Foglio di mappa, da Nord in senso orario con Pubblica Via, particelle n. 987 – 986 – 985 – 286 – 244 – 1030.

3/d - 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

Gli immobili oggetto di pignoramento trattasi di n.2 unità immobiliari ad uso locale artigianale, una ad uso residenziale servita da locali pertinenziali (cantine e locali di sgombero), piscina, campo da tennis (censita a



parte con il sub.15) e centrale termica al piano terreno e un'unità immobiliare adibita ad officina. A tutte le unità immobiliari è comune il cortile regolarmente censito al N.C.E.U. al sub. 16 (ex sub.10) come bene comune non censibile.

Trattandosi di un complesso immobiliare con unica proprietà non sono presenti millesimi di parti comuni.

PUNTO 4

4 - Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato.

RISPOSTA

Non si è provveduto a reperire notizie in merito al regime patrimoniale del debitore in quanto esso non è una persona fisica ma una società.

PUNTO 5

5 - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati....b); c)

RISPOSTA

La descrizione del bene contenuto nel pignoramento è conforme con quella attuale dei beni.

PUNTO 6

6 - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonee planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

RISPOSTA

Il tecnico incaricato ha provveduto ad eseguire un aggiornamento cartografico al Catasto Terreni e planimetrico al Catasto Urbano per allineare la situazione attuale. E' stato presentato il Tipo Mappale Prot. n. AT0009935 del 07.03.2019, mediante rilievo eseguito con il triangolo fiduciale con strumentazione mista GPS e Distanziometro elettronico per inserire in mappa il campo da tennis.

In seguito il campo da tennis è stato accatastato con pratica Docfa per Nuova Costruzione Unità Afferenti edificata su corte Prot. n. AT0011205 del 18.03.2019 con categoria D/6. Dal sopralluogo in loco si sono riscontrate minime modifiche dalla planimetria catastale presente in banca dati e si è provveduto a regolarizzare tale situazione con un Docfa di Variazione per "diversa distribuzione spazi interni" Prot. n. AT0011206 del 18.03.2019 mantenendo lo stesso subalterno e la stessa rendita. Infine, a seguito dell'inserimento in mappa del campo da tennis, è stato variato il cortile bene comune non censibile



diventando sub. 16 con pratica Docfa di Variazione Prot. n. AT00112017 del 15.03.2019.

PUNTO 7

7 - **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA

In seguito a verifica svolta dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che il fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade tutt'ora in "Aree produttive artigianali di riordino e completamento" (art. 30).



PUNTO 8

8 - **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art.46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001, N°380 e 40, comma 6° della L. 28.02.1985, n°47.

RISPOSTA

Si è fatta richiesta scritta all'UTC del comune di Rocca d'Arazzo di verificare l'esistenza di titoli abilitativi riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. A seguito della ricerca da parte dell'UTC non è stato reperito il titolo abilitativo di costruzione del primo fabbricato originario pertanto si può dedurre che esso sia stato costruito prima del 1 settembre 1967.

Sono stati reperiti i titoli abilitativi del 1970 e di seguito elencati:

- Licenza Edilizia n.29 del 23.04.1970 attività economica nuovo fabbricato rurale pietra e mattoni.

NON REPERIBILE

- Licenza Edilizia n.42 del 31.01.1972 per la costruzione di un portico a rabello o tettoia in Via Rio a nome di _____ con Certificato di Agibilità rilasciato in data 09.04.1973;

- Richiesta per costruzione edilizia del 25.08.1972. NON REPERIBILE

- Licenza di Costruzione n. 56 del 23.07.1973 per la costruzione di un capannone prefabbricato a struttura in ferro per uso stalla e portico a _____

- Licenza di Costruzione n. 91 del 09.11.1976 per costruzione muro di cinta e l'innalzamento di un muro già esistente per appoggiarvi una copertura in eternit ad uso tettoia intestata a _____

- Concessione Edilizia del 11.04.1978 di _____ . NON REPERIBILE

- Concessione Edilizia n. 25 del 01.09.1980. NON REPERIBILE

- Concessione Edilizia rilasciata il 23.09.1980 per costruzione di muro di sostegno "Azienda agricola Canova" a nome _____

- Autorizzazione n. 20/91 del 25.11.1991 per ripasso tetto e manutenzione ordinaria al fabbricato _____



- Autorizzazione di PEC denominata PEC convenzione urbanistica da destinazione zootecnica intensiva a commerciale – artigianale Prot. n. 2512 del 30.11.1992

- Autorizzazione n. 2/93 NON REPERIBILE

- Verbale di Delibera del Consiglio Comunale prot. 1428 del 09.07.1993 per approvazione PEC e Convenzione PEC Rep. 96195 raccolta 22282 del 21.01.1994 denominata "PEC" per la conversione di strutture da edifici a vocazione zootecnica ed agricola in edifici a struttura commerciale.

- Domanda del 08.09.1995 per Realizzazione opere consistenti nel recupero e miglioramento di area abbandonata e degradata nonché realizzazione di attrezzature uso privato (piscina e campo da tennis) NON RILASCIATA

- Concessione Edilizia a Sanatoria n. 16/95 del 26.06.1995 Reg. 215 Notifica 11.05.1995 per mutamento di destinazione d'uso di locali ex agricoli in commerciali ed artigianali senza realizzazione di opere.

- Concessione Edilizia n. 31/96 a seguito della domanda per C. E. n. 1385 del 22.06.1995 con successiva Autorizzazione di svincolo alla 45/89 domanda n. 1386 del 22.06.1995 e n. 8995 del 17.02.1997.

Progetto per la costruzione di piscina scoperta ed area attrezzata a verde ed attività sportive nell'ambito dell'area di proprietà, in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici.

- DIA n.582 del 20.03.1998 (non reperita) e DIA in variante n. 120 del 20.01.2001 per opere di manutenzione straordinaria su edificio esistente consistenti nel tamponamento di alcune aperture in luogo di esistenti portoni, nella realizzazione dei servizi igienico sanitari e nella realizzazione di nuovi vani di apertura sia di porte che finestre. Fine Lavori n. 2232 del 22.11.2001

Dai rilievi effettuati in loco si sono riscontrate alcune variazioni riguardanti il fabbricato di civile abitazione consistenti in opere interne quali spostamento di tramezzi al piano primo e realizzazione finestra nel locale cantina al piano terreno, pertanto è possibile sanare l'abuso urbanisticamente.

Le spese per le pratiche di sanatoria e Richiesta di Agibilità, nonché la sanzione applicata dal Comune al momento attuale, sono quantificabili in € 4.000,00.

PUNTO 9

9 - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

RISPOSTA

In considerazione delle caratteristiche fisiche e funzionali dei beni pignorati, il perito scrivente si permette di sottolineare come a suo giudizio, che la vendita in lotti sarebbe possibile in quanto trattasi di unità immobiliare suddivise in subalterni e indipendenti fra di loro. Verranno quindi creati n.4 lotti di vendita, quali:

- 15 -



- LOTTO N.1: abitazione sub.9 con campo da tennis sub.15 (in quanto lo si può considerare come area pertinenziale all'abitazione di cui fa parte anche la piscina nell'area attrezzata a verde);
- LOTTO N.2: capannone locale artigianale sub. 12
- LOTTO N.3: porzione di capannone censito come officina sub. 13
- LOTTO N.4: capannone locale artigianale sub. 14

PUNTO 10

10 - dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n°1078;

RISPOSTA

*Gli immobili risultano essere pignorati per la quota di 1/1 in piena proprietà a
e sono divisibili in natura pertanto lo scrivente ha ipotizzato n.4 lotti di
vendita.*

PUNTO 11

11 - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

RISPOSTA

Dagli accertamenti svolti in loco l'immobile a destinazione residenziale risulta essere inutilizzato tranne due vani al piano terreno che sono affittati con regolare contratto di locazione (di cui si allega copia):

- L'unità immobiliare artigianale sub.12 locata con durata del contratto dal 01.11.2018 al 31.10.2024 con rinnovo di altri sei anni.
- L'unità censita come sub. 4 (ora sub.12) risulta esserci un contratto di locazione con durata dal 18.03.2011 al 28.02.2015 rinnovabile per altri quattro anni.
- L'unità immobiliare censita come sub. 11 locale artigianale con contratto di locale con durata dal 01.12.2016 al 30.11.2022 tacitamente rinnovabile per altri sei anni.



PUNTO 12

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

RISPOSTA

Si ribadisce il concetto di cui al precedente punto 4 e 11.

PUNTO 13

13/a - 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.....) ; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13/b - 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.....) ; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13/c - 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.....) ; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA – (a-b-c)

Sentito l'ufficio tecnico comunale non è emersa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di vincoli o oneri di natura condominiale, né di diritti demaniali o di usi civici sul mappale dove sorge il complesso immobiliare insiste la "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua"(rio) e la "Fascia di rispetto dei depuratori e delle opere di captazione degli acquedotti" con Classe Geomorfologia IIB.

PUNTO 14

14 - informi sull'importo annuo sulle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali

- 17 -



procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA

Non è possibile determinare un importo annuo sulle spese fisse di gestione o di manutenzione e su eventuali spese straordinarie già deliberate in quanto trattasi di complesso immobiliare con un'unica proprietà e quindi non facente parte di un contesto condominiale. E al momento non è previsto nessun tipo di lavoro di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

PUNTO 15

15 - determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

RISPOSTA

CRITERIO DI STIMA E LETTERATURA DI RIFERIMENTO

Il giudizio estimativo che lo scrivente si appresta a formulare attraverso la presente relazione tecnica, è finalizzato all'attribuzione del più probabile valore di mercato agli immobili pignorati, attraverso il metodo comparativo diretto della stima sintetica ad impressione o a vista (Giuseppe Medici), confrontando il bene in oggetto con beni ad esso tendenzialmente assimilabili per età, tipologia costruttiva ed edilizia e stato di conservazione, appartenenti allo stesso contesto ambientale, e tenendo altresì conto di specifici aspetti peculiari (collocazione fisica, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione, condizioni di stabilità e di salubrità, classificazione urbanistica del contesto, caratteristiche ambientali, grado di autonomia funzionale, grado di accessibilità e di funzionalità, livello di appetibilità commerciale).

In altre parole, si tratta di esaminare i beni da stimare, di confrontarli con altri beni simili, dei quali si è



conosciuto il prezzo di compravendita e, tenuto conto delle principali caratteristiche che li distinguono, con applicazione delle decurtazioni del caso, di formularne un equo giudizio di stima finale. Non si segnalano provvedimenti di assegnazione al coniuge opponibili alla procedura esecutiva.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati vengono suddivisi in n.4 lotti di vendita.

Sarà previsto un decurtamento dal valore di stima determinato in base ai lavori di manutenzione straordinaria delle coperture dei capannoni attualmente in gran parte ricoperti da lastre in fibrocemento tipo eternit e previsione di nuova copertura in pannelli coibentati.

Si è effettuata un'analisi dei costi relativi ai lavori da eseguire per la rimozione, smaltimento, rifacimento coperture, linee vita; i costi della sicurezza per tali interventi quali installazione cantiere comprensivo di gru, reti anticaduta, parapetti ed i costi delle pratiche quali permesso comunale, piano di lavoro da notificare all'ASL e Piano di Sicurezza e Coordinamento Cantiere, il tutto quantificato per i due lotti oggetto di intervento e precisamente un'incidenza di €. 98.000,00 per il lotto n.2 e €. 65.000,00 per il lotto n.4.

LOTTO 1

Abitazione con piscina sub.9 e campo da tennis sub. 15

Superficie residenziale mq. 98,80 x €/mq. 450,00 = €. 44.460,00

Terrazzo mq. 34,44 x 1/3 = mq. 11,48 x €/mq. 450,00 = €. 5.166,00

Locali accessori mq. 606,09 x €/mq. 200,00 = €. 121.218,00

Totale Lotto 1 = € 170.844,00

Arrotondato € 170.800,00

A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica €. 4.000,00

Totale € 166.800,00

LOTTO 2

Locale artigianale sub. 12

Superficie mq. 1059,60 x €/mq. 350,00 = €. 370.860,00

Tettoia e intercapedine mq. 575,02 x €/mq. 150,00 = €. 86.253,00

Totale Lotto 2 = € 457.113,00

Arrotondato € 457.100,00

A dedurre spese per l'intervento di bonifica amianto €. 98.000,00

Totale € 359.100,00

LOTTO 3

Officina sub. 13

Superficie mq. 88,44 x €/mq. 400,00 = €. 35.376,00

Totale Lotto 3 = € 35.376,00

Arrotondato € 35.400,00



LOTTO 4

Locale artigianale sub. 14

Superficie mq. 1206,01 x €/mq. 350,00 = €. 422.103,50

Tettoia mq. 107,06 x €/mq. 150,00 = €. 16.059,00

Totale Lotto 4 = € 438.162,50

Arrotondato € 438.200,00

A dedurre spese per l'intervento di bonifica amianto €. 65.000,00

Totale € 373.200,00



Per la determinazione dei valori degli immobili si è considerato un deprezzamento a causa del periodo storico attuale e dalle condizioni di finitura degli immobili.

PUNTO 16

16 – 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 soggetto.

RISPOSTA

La vendita degli immobili pignorati sarà assoggettata all'imposta di registro.



PUNTO 17

17 – accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una categoria di cui all'articolo 3 comma 3° 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 n. 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della L.R. del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04 agosto 2009 n. 431195 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;



- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché incorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

RISPOSTA

Si è accertato l'appartenenza dei fabbricati all'elenco delle categorie indicate, pertanto prima di qualsiasi Atto di trasferimento della proprietà, l'unità immobiliare censita come abitazione civile e il capannone censito come sub.12, avendo una porzione di uffici riscaldato, necessitano del certificato energetico come previsto dalla vigente normativa. Si precisa inoltre che lo scrivente ha provveduto alla realizzazione di tali certificati quali APE n. 2019 205318 0002 del 27.03.2019 riguardante il sub.9 fabbricato di civile abitazione e APE n. 2019 205318 0003 del 27.03.2019 riguardante il sub.12 ufficio all'interno del capannone, entrambi con scadenza il 31.12.2020 di cui si allega copia.

N.B.

Lo scrivente essendo in possesso dell'Attestato di Pilota APR (SAPR-Drone) ha effettuato anche riprese aeree per meglio evidenziare il complesso immobiliare di cui oggetto di relazione.

Tanto si rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Costigliole d'Asti, lì 09.04.2019

Il perito stimatore

Geom. Sergio PORRATO



TRIBUNALE DI ASTI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dr. M.BOTTALLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare. n° 111/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

RELAZIONE INTEGRATIVA

PERITO STIMATORE:
PORRATO SERGIO
GEOMETRA

1-4050 Costigliole d' Asti (At), via G. Scotti, 89
C.F.: PRR SRG 72S04 A479H - I.V.A.: 01130900051
Iscrizione Collegio dei Geometri della Provincia di Asti: n°1132
Telefono: 0141 961322
E-mail geom.sergio.porrato@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: PORRATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b17de88d80ebc26feec9e81bb21883

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

Il sottoscritto **PORRATO geom. Sergio** con studio tecnico in Costigliole d'Asti via G.Scotti n.89, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri di Asti con n. di pos. 1132 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Asti, in seguito alla nomina di **C.T.U. (consulente tecnico d'ufficio)** da parte del G.E. avvenuta con giuramento in data 29.10.2018 presso il Tribunale di Asti, in merito alla redazione della perizia degli immobili ubicati in Rocca d'Arazzo Via Rio n.19 e censiti al catasto fabbricati al Fg.5 mappale 984 sub. 9 – 12 – 13 – 14, e successiva richiesta di integrazione all'udienza del 20.05.2019 in cui il Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Bottallo rinviava all'udienza del 17.06.2019, invitando il sottoscritto CTU, sotto il vincolo del già prestato giuramento, a verificare:

- l'attuale identificativo catastale dell'immobile già censito al Fg.5 mapp. 984 sub.4 oggetto del contratto di locazione del 18.03.2011;
- precisare il titolo in forza del quale ciascun immobile è occupato oppure l'assenza di tale titolo e l'opponibilità o meno dei relativi contratti di locazione.

In riferimento alla richiesta di verifica dell'identificativo catastale (corrispondente al sub.4) di seguito con la cronistoria si enunciano i vari passaggi catastali per una miglior definizione dei subalterni presenti in banca dati:

- *Variazione Docfa prot. n. AT0082149 del 27.11.2014 a firma del Geom. Baglione Enrico per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni con la quale viene soppresso il sub.8 (già abitazione) e viene costituito il sub.9 (presente nel pignoramento)*
- *Variazione Docfa prot.n. AT0053393 del 10.07.2015 a firma del Geom. Baglione Enrico per cambio di destinazione d'uso da D/8 a D/7 con la quale si sopprimono i sub.4 e 5 e vengono costituiti i sub. 11 e 12 (sub. 12 presente nel pignoramento)*
- *Variazione Docfa prot. n. AT0088491 del 14.12.2016 a firma del Geom. Rapetto Massimo per divisione con la quale viene soppresso il sub. 11 e costituiti i sub. 13 e 14 (entrambi presenti nel pignoramento)*
- *Variazione Docfa prot. n. AT0011205 del 18.03.2019 a firma del sottoscritto con il quale si è costituito come unità afferente edificata su area di corte il sub. 15 (campo da tennis) inserito nella mappa catastale con Tipo Mappale prot. n. AT0009935 del 07.03.2019.*
- *Variazione Docfa Prot. n. AT0011206 del 18.03.2019 a firma del sottoscritto per diversa distribuzione spazi interni in cui è stato variato il sub.9 (abitazione) mantenendo il subalterno già presente nel pignoramento*
- *Variazione Docfa prot. n. AT0011207 del 18.03.2019 a firma del sottoscritto per variazione bene comune non censibile in cui viene soppresso il sub. 10 (cortile) e costituito il sub.16 (cortile B.C.N.C.)*

In merito ai contratti di locazione si precisa quanto segue.

Lo scrivente in data 28.05.2019 si è recato all'Agenzia delle Entrate per verificare nuovamente i contratti di

- 1 -



locazione inerenti gli immobili pignorati a seguito delle precisazioni richieste dal G.E. nell'udienza del 20.05.2019.

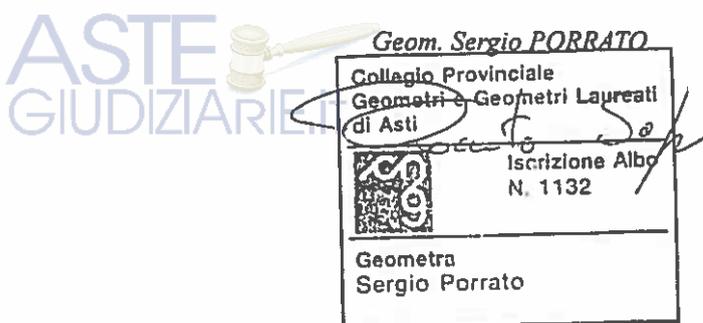
A seguito della ricerca effettuata presso l'Ufficio si riportano i seguenti chiarimenti:

- contratto di locazione registrato ad Asti il 05.04.2011 riguardante il sub.4 (ora sub.12) con durata dal 18.03.2011 al 28.02.2015 rinnovabile per altri quattro anni con scadenza 28.02.2019, risulta inoltre essere stato nuovamente prorogato con scadenza 28.02.2023 ma, fuori termini, e dopo il pignoramento, quindi secondo il sottoscritto, non opponibile.
- contratto di locazione stipulato in data 01.11.2018 con scadenza il 31.10.2024 riguardante il sub.12, non appare opponibile in quanto registrato dopo il pignoramento.
- in data 01.05.2019 è stato stipulato contratto ad uso diverso da abitativo riguardante il sub.14 con scadenza il 30.04.2025 ma anch'esso non risulta opponibile in quanto registrato dopo il pignoramento.
- l'unico contratto opponibile è quello stipulato in data 01.12.2016 ancora in validità con scadenza il 30.11.2022 e riguardante il sub. 11 (ora sub. 13).

Durante il sopralluogo avvenuto in data 21.11.2018 si è appurato che due locali al piano terreno dell'unità abitativa corrispondente all'attuale sub. 9 sono come indicato dal debitore, occupati saltuariamente da un gruppo di cacciatori come locali di deposito, senza regolare contratto di locazione.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porgo distinti saluti.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

