

TRIBUNALE di ASTI

Esecuzione Immobiliare n.225 /17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dr P. Perfetti

Premesso che la sottoscritta Arch. Romina Torino, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. 470 di posizione, con studio in Asti, Piazza San Giuseppe n.1 veniva incaricata dall'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione di procedere alla valutazione degli immobili di cui all'esecuzione Immobiliare rubricata al n. 225/2017 con il seguente mandato:

- 1) provveda ad avvisare , previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.** [estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari] segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica [solo per i terreni] di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti [p.e. omessa denuncia di successione o simili] ed i relativi costi;
- 3) identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (ca[pe]stabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua



correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma b° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di 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 ,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 perizia,sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento [l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà];proceda,nella determinazione del valore di mercato,al calcolo della superficie dell'immobile,specificando quella commerciale,del valore per metro quadro e del valore complessivo,esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,ivi compreso 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 determinazione urbanistica ,lo stato d'uso e di manutenzione ,lo stato di possesso ,i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo ,nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 16) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 31 11 lettere d,eS. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 [Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09] allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08; 2009) allegato A n. 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 ed assimilabili, purchè 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).

- **Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.**

Si Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, e, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 25 settembre 2018, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.4p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico ;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n.902014 e secondo quanto disposto da D.M.n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositare inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato il proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura

esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G U n 47 del 25/02/08

- f) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ciò premesso la sottoscritta, eseguiti i rilievi e gli accertamenti del caso, si è posta in grado di esporre quanto segue:

Punto 1 del mandato:

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

I proprietari dell'immobile esecutato sono stati avvisati a mezzo di raccomandate con ricevuta di ritorno in data 20/06/2018 e in data 05/07/2018. Successivamente, ottenuta autorizzazione da parte del G.E. di avvalersi dell'intervento della forza pubblica stante l'irreperibilità degli esecutati, in data 25/09/2018 provvedeva all'accesso dove gli stessi, alla presenza del fabbro e della Forza Pubblica, hanno consentito l'accesso e tutti i rilievi necessari all'espletamento dell'incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Punto 2 del mandato:

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



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

La documentazione in atti è risultata completa e sufficiente ad una corretta identificazione del bene.

PROVENIENZE

Per vennero agli attuali intestatari, per quanto all'immobile di cui alla particella individuabile al F. 11 n. 139 sub 7 (ex 139 sub 4) in ragione di 4/6 con atto del 19/03/2008 Not. Giorgio Gili di Asti rep.31554/11357; in ragione di 2/6 con atto del 07/03/2002 per atto Notaio Sergio Pinca di Asti rep. 105406, trascritto ai nn.2786/2152 dalla so. [REDACTED] l'immobile pervenne per decreto di trasferimento del 05/11/2001 del Tribunale di Asti, rep. 1215 trascritto il 20/11/2001 al n. 9745/7052 contro [REDACTED] n. il 12/05/1961 a [REDACTED] al quale era pervenuto per atto del 31/12/1991 del Notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto, rep. 220784, trascritto il 13/01/1992 ai nn. 538/450 contro [REDACTED] il [REDACTED]

Per quanto all'immobile di cui alle particelle F.11 n. 139 sub 5 e sub 6(ex 139 sub 3) In ragione di 1/6 indiviso in dipendenza di successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED], dichiarazione di successione del 22/12/2011 reg. Asti, rep. 2094/9990//11, trascritta il 25/01/2012 ai nn. 828/668. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

In ragione di 4/6 indivisi con atto del 07/03/ 2002 del Notaio Sergio Pinca di Asti, rep. 105406, trascritto il 22/03/ 2002 AI NN 2786/2152 CONTRO [REDACTED], con sede in [REDACTED] l'immobile pervenne per decreto di



decreto di trasferimento del 05/11/2001 del Tribunale di Asti,rep. 1215 trascritto il 20/11/2001 al n. 9745/7052 contro [REDACTED] n. il 12/05/1961 a [REDACTED] al quale era pervenuto per atto del 31/12/1991 del Notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto ,rep. 220784 ,trascritto il 13/01/1992 ai nn. 538/450 contro [REDACTED] nata a [REDACTED].

Con atto del 22/04/2005 del no. Giorgio Gili di Asti,rep. 21411, trascritto il 12/05/2005 ai nn. 4683/2920 i coniugi [REDACTED] hanno vincolato in fondo patrimoniale gli immobili oggetto di esecuzione.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione** n. 2787/431 del 22/03/2002 nascente da ipoteca volontaria a garanzia mutuo del 07/03/2002,not. Sergio Pinca di Asti rep. 105407 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba Langhe e Roero ;

- **Iscrizione** n. 14921/4045 de v21/12/2004 nascente da ipoteca legale in base a ruoli esattoriali in dipendenza di atto amministrativo del 15/12/2004 a favore di Sestri spa ,con sede a Novara ;

- **Trascrizione** nn.12015/8373 del 05/12/2008 nascente da domanda giudiziale di revocatoria ordinaria del 25/11/2008 proposta al Tribunale di Asti ,rep. 3399/2008 a favore di Cassa di Risparmio di Asti ,con sede ad Asti;

- **Iscrizione** nn. 1701/231 del 2°/02/2009 nascente da ipoteca volontaria del 16/02/2009 Notaio Giorgio Gili di Asti rep. 33388/12771 a favore di Cassa Di Risparmio di Asti ;

- **Iscrizione** nn. 10189/1239 del 23/12/2013 nascente da ipoteca giudiziale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 09/05/2007 a favore di Cassa di Risparmio di Asti;

- **Iscrizione** nn.2098/306 del 20/03/2015 nascente da ipoteca legale da ruolo del 19/03/2015 Emesso da Equitalia Nord a favore di Equitalia Nord spa con sede a Milano;

- **Trascrizione** nn6434/4940 del 13/07/2017 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP del Tribunale di Asti in data 07/07/2017 rep.2789 a favore di Cassa di Risparmio di Asti con sede ad Asti.

Punto 3 del mandato:

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 (ca(pestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



Immobile sito in Comune di Isola d'Asti loc. Chiappa, Via Chiappa nn19-21 entrostante a terreno tenuto a corte e giardino ed individuabile sulla mappa catastale al F.11 particella n. 139 e presso il Catasto Fabbricati al F.11 particella 139 sub 5 (ex 139 sub 3) Cat. A/4 classe 3 consistenza vani 7 superficie catastale mq.224 Rendita Euro 238,60 Via Chiappa n. 19 n21 piano T.-1-2; F.11 particella 139 sub 6(ex 139 sub3) Cat. A/4 classe 3 vani 6 superficie catastale mq. 219 Rendita Euro 204,52 Via Chiappa n.19 n.21 Piano T-1-2; F11 particella 139 sub 7(ex 139 sub 4) Categoria unità collabenti Via Chiappa n.19 n.21 piano T.;Foglio 11 particella 139 sub 8 Via Chiappa n19 n.21 Bene comune non censibile.

Trattasi di fabbricato elevato a due piani fuori terra a carattere residenziale, edificato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso , posto tra i confini : strada comunale Via Chiappa ,strada ferrata per Castagnole Lanze,p.lle nn.142-144 del f.11.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive :

strutture portanti verticali in muratura tradizionale e strutture orizzontali prevalentemente in voltine e ferro, manto di copertura in coppi su orditura lignea, facciate intonacate,pavimenti e rivestimenti servizi prevalentemente in grès smaltato, ringhiere in ferro serramenti esterni e persiane in legno impianti elettrico,idrico e di riscaldamento,prevalentemente sottotraccia .

L'immobile, censito catastalmente come unica unità immobiliare abitativa e relativa pertinenza è risultato essere in uso a due nuclei familiari aventi autonomo accesso dal cortile ed a possesso degli esecutati.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Isola d'Asti ai due nuclei familiari risultano attribuiti due numeri civici separati

Trattandosi di due unità abitative autonome. Catastalmente è stato necessario, previa autorizzazione del G.E., provvedere al frazionamento in due unità immobiliari oltre alla rimessa.

Per quanto riguarda l'alienazione,in considerazione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché di situazione di mercato in cui la richiesta di fabbricati autonomi in zone urbanizzate con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente, è superiore a quella di singole unità immobiliari, non è conveniente formare più lotti ma è necessario procedere a vendita dell'immobile in unico lotto.

La distribuzione interna per quanto all'unità di cui al F.11 n.139 sub5 risulta essere:

- -ingresso, soggiorno ,cucina ,disimpegno, WC e in corpi staccati n.2
- -locali di sgombero al piano terreno;
- -scala a doppia rampa di accesso al primo piano;
- -disimpegno due camere,ripostiglio,bagno-wc al primo piano,balcone;
- -scala a doppia rampa di accesso al sottotetto;
- -unico locale sottotetto al rustico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto all'unità di cui al F.11 n. 139 sub. 6 risulta essere:

- -ingresso direttamente in soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala ad unica rampa,WC e cantina a piano terreno ;
- -scala ad unica rampa per accesso al primo piano;
- -soggiorno in cui è inserita scala di accesso a soppalco e sottotetto, camera passante, Bagno-WC al primo piano;
- -locale utilizzato come abitativo nel sottotetto(della cui regolarità si dirà al punto 7) con parte di soppalco .

Per quanto all'unità di cui al f.11 n. 139 sub7 ,come si evince dalla documentazione fotografica in atti la porzione di fabbricato relativa ad unico locale autorimessa risulta essere inagibile per crollo di buona parte del tetto e per il notevole stato di degrado.

La superficie di calpestio delle due abitazioni risulta essere rispettivamente :

- a) Per quanto al sub 5 circa mq. 121,00
- b) Per quanto al sub.6 circa mq. 141,00 (al netto della superficie abitativa realizzata nel sottotetto e priva dei requisiti di abitabilità), così per complessivi mq.262 circa;
- c) la superficie dei balconi risulta essere di mq.2.30

Il fabbricato, nel suo complesso, tenuto conto delle superfici residenziali, compresi muri perimetrali di circa mq.361,00 ed accessorie di mq. 35,00 circa pari al 20% delle stesse , risulta avere superficie commerciale di mq.396,00 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Punto 4 del mandato:

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle ricerche fatte presso l'ufficio anagrafico del Comune di Asti risulta che una sola delle persone esegutate hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni; per quanto alle altre risulta lo stato di vedovanza e di nubilato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto 5 del mandato:

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

Punto 6 del mandato:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' stato necessario aggiornare la documentazione per renderla conforme alla normativa catastale e allo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Punto 7 del mandato:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



IL P.R.G.vigente nel Comune di Isola d'Asti per l'area interessata dal fabbricato cui fa parte l'immobile pignorato indica la stessa come "Area Residenziale di riqualificazione Art.10.



Punto 8 del mandato:

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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma b° della L.28 febbraio 1985, n.47;

In relazione alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola d'Asti, per il fabbricato ,la cui costruzione risale certamente anteriormente al 1967 è stato rinvenuto un unico titolo abilitativo rilasciato in capo agli esecutati in data 05/06/2002 n.1686 ed inerente a lavori di ristrutturazione edilizia.

Trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione non stato rinvenuto certificato di agibilità.

Dall'esame degli elaborati progettuali rispetto a quanto rilevato in loco, si sono riscontrate difformità consistenti in:

- -Realizzazione di tramezze per formazione di un bagno-Wc in luogo di ripostiglio-cantina al piano terreno (sub6)
- -realizzazione di tramezze per ampliamento bagno al piano terreno (sub5)
- -Mancata realizzazione di disimpegno per bagno al primo piano (sub6)
- -Demolizione di solaio di sottotetto (sub6) con realizzazione di scala di accesso a soppalco e a sottotetto
- -Realizzazione di vano sottotetto e soppalco avente caratteristiche abitative

Per quanto alla rilevata discrasia relativa alle altezze interne di alcuni vani abitativi, non essendo stati modificati gli orizzontamenti interni preesistenti,pare



evidentemente trattarsi di carenza progettuale nell'indicazione dello stato dei luoghi al momento della redazione del progetto ,trattasi pertanto,di diritto acquisito al loro mantenimento.

Per quanto alla sanatoria edilizia per le difformità riscontrate, a parere della sottoscritta, le opere interne (spostamento tramezze) che non hanno modificato la destinazione residenziale, nonché la realizzazione del disimpegno previsto in progetto per il bagno di cui al sub6 al primo piano possono essere sanate.

La porzione in cui è stata demolita la soletta, non essendoci stato un incremento delle superficie utile ed essendo l'incremento volumetrico notevolmente inferiore al 20% del volume residenziale della costruzione (art. 10 delle NTA del PRG), si ritiene sanabile

Altra cosa invece la realizzazione del locale nel sottotetto e relativa scala di accesso dal primo piano.

Il locale sottotetto oggetto di variazione di destinazione d'uso non ha i requisiti per poter essere considerato abitabile non avendo altezza minima di mt.1,80 a sensi dell'art.36 del Regolamento Edilizio vigente. Ne consegue la non sanabilità dell'abuso.

Per quanto sopra, si rende necessario procedere a richiesta di sanatoria considerando che la stessa non sarà possibile per la parte relativa alla porzione di sottotetto adibita ad abitazione. Dovrà essere modificata la destinazione d'uso del locale sottotetto da abitativo a sgombero mediante un insieme di interventi tesi a eliminare le caratteristiche abitative di quanto realizzato, quali, l'eliminazione degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento .

I costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile per le irregolarità sopra indicate, possono essere quantificati in:

- | | |
|--|-------------|
| a) per modifiche interne ,ivi comprese opere murarie di adeguamento, sanzione ex art.37 e spese tecniche. a corpo | €. 3.000,00 |
| b) Sanatoria per ampliamento volumi primo piano di cui al sub.6, ripristino volumi oggetto di variazione di destinazione d'uso per opere a corpo | €.15.000,00 |

- c) Sanzione incremento volumi (circa mc. 83,00 pari a circa l'8,8% del volume residenziale attuale) inferiore al 20% e quindi mediante l'applicazione di una sola volta degli Oneri di urbanizzazione su mc. 83,0 X € 16,64/mc. e del costo di costruzione presunto in € 15.000,00 x 5% per circa complessivi € 2.200,00
- d) per spese tecniche € 2.000,00

così per complessivi €22.200,00



Punto 9 del mandato:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro n. 60/2003 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;

Come già evidenziato al punto 3 della presente relazione, pur se sotto il profilo fiscale è stato necessario provvedere al frazionamento in due unità immobiliari abitative come da autorizzazione del G.E. in data..... Per quanto riguarda l'alienazione, in considerazione delle sue caratteristiche intrinseche e particolarmente per quelle estrinseche, non è assolutamente conveniente formare più lotti ma procedere a vendita in unico lotto.

Punto 10 del mandato:

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;

Trattasi di immobile pignorato per l'intera quota

Punto 11 del mandato

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 c. 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;

L'immobile è occupato attualmente dai proprietari in forza di:

-atto di compravendita di cui al punto 2 di risposta al mandato.



Punto 12 del mandato:

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

L'immobile non risulta occupato da ex coniugi.



Punto 13 del mandato:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano vincolo artistici, storici, alberghieri di alcun genere nè vincoli condominiali.



Punto 14 del mandato:

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

non esistono spese di carattere condominiale.

Punto 15 del mandato:

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



Il criterio di valutazione dell'unità immobiliare è quello della determinazione del valore in funzione del valore venale del bene basato sui prezzi di vendita correnti in zona, tenuto conto delle condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, dello stato di conservazione, del grado di finizione, di posizione ed esposizione, degli accessi, dell'incidenza dell'area di pertinenza, ossia di tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche che concorrono a formare il valore unitario del bene.

In considerazione di quanto sopra, ed in particolare della carenza di manutenzione ordinaria e della inesistente manutenzione straordinaria, condotte le necessarie ed opportune ricerche sul mercato immobiliare locale, tenuto conto del momento di stagnazione dello stesso si ritiene che l'immobile possa essere oggetto di contrattazione in ragione di € 500,00/mq di superficie commerciale.

Avremo pertanto che:

superficie alloggio di cui al sub.5	mq.171,68
superficie alloggio di cui al sub.6	mq.189,56
superficie balcone mq.2,30x20%	mq. 0,46
superficie cantina e pertinenze mq. 14,35x 20%	<u>mq. 34,87</u>
tot.sup.commerciale	mq.396,57

ad arrotondamento mq.396,00 x500,00= € 198.000,00

Tenuto inoltre conto dell'elevato stato di degrado e degli ingenti costi necessari al recupero della porzione di fabbricato ex rimessa, individuabile catastalmente al F.7 n. 139 sub.7 cat.F2, alla stessa viene riconosciuto forfettariamente un valore di € 1.000,00. Avremo pertanto che il valore complessivo dei beni eseguiti ascende ad € 198.000 + 1.000,00 = € 199.000,00.

A tale valore, come sopra determinato, andranno detratti i costi derivanti dalle opere ed oneri per le irregolarità alle normative urbanistiche riscontrate.

Come meglio evidenziato al punto 8 di mandato, il complesso di irregolarità ed i costi derivanti, allo stato, ascendono complessivamente ad € 22.200,00 che, sottratti dal valore complessivo dei beni eseguiti, riducono il valore degli stessi a complessivi € 175.800,00

Punto 16 del mandato:

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



Trattandosi di vendita da privati, l'alienazione sarà soggetta ad imposta di Registro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto 17 del mandato:

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 31 II lettere d,eS. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08, 2009) allegato A n. 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 ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria 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).

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene parzialmente alle cat. d ed e, trattandosi di autorimessa inagibile censita catastalmente F 11 part. 139 sub 7 Via Chiappa n.19 n.21 Cat.F.2 P.T.

- Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

La sottoscritta, abilitata al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), iscritta all'Albo della Reg. Piemonte al n. 101770 ha provveduto alle verifiche di legge dalle quali è emerso che l'immobile è classificabile come, di cui al:



- **sub 5: classe energetica F** Codice identificativo A.P.E. 2015 101770 0005 del 15/05/2019
- **sub 6: classe energetica E** Codice identificativo A.P.E. 2019 101770 0001 del 15/05/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mantenendosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito, tanto si rassegna ad evasione dell'incarico conferito.

Asti li 23 maggio 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito
Arch. Romina Torino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

