



TRIBUNALE DI ASTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE 325/2015

PROMOSSA DA :

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

AVV. G. SANDRI

CONTRO :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.N.C.

AVV. ALESSANDRA ORECCHIA

e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AVV. ALESSANDRA ORECCHIA



IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE :

Dr. BOTTALLO MARCO



-----*-----

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr. Bottallo Marco

A) PREMESSA

In data 12/09/2016, il sottoscritto geom. Capusso Davide, nato ad Asti il 20/03/1972 con studio in Asti, loc. Valgera n° 78, iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Asti, alla posizione n° 1160, veniva nominato perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n° 325/2015.

In data 22/09/2016, innanzi al Cancelliere, previo giuramento di rito, allo scrivente veniva affidato l'incarico descritto nel verbale d'Udienza (**Cfr All.A**), che sinteticamente riporta 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.
- 2) **Verifichi** la documentazione ricevuta, **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, **acquisisca** le mappe censuarie, il C.D.U. per i terreni, e l'atto di provenienza dei beni.
- 3) **Identifichi** i beni oggetto del pignoramento e descriva gli immobili
- 4) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore
- 5) **Accerti la conformità** tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento.
- 6) **Proceda** all'eventuale aggiornamento catastale.
- 7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dal P.R.G.C.
- 8) **Indichi** la conformità ai Provvedimenti Autorizzativi rilasciati.
- 9) **Dica** se è possibile vendere i beni in più lotti.



B) OPERAZIONI PRELIMINARI

Esaminati gli atti ed i documenti prodotti dai creditori precedenti, il sottoscritto ha eseguito i necessari accertamenti presso:

- I luoghi ove sono ubicati gli immobili da esaminare, al fine di effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici;

- Il Catasto dei Terreni e dei Fabbricati del Comune di Asti e Rocca d'Arazzo, per verificare l'esatta descrizione catastale dell'immobile;

- La Conservatoria dei RR.II. di Asti, dove sono state effettuate le ispezioni riguardanti le formalità gravanti sull'immobile da esaminare;

- L'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Asti e del Comune di Rocca d'Arazzo per esaminare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, per ottenere l'estratto di PRGC e le relative Norme tecniche di attuazione.

- L'ufficio Anagrafe del Comune di Asti al fine di reperire il certificato di matrimonio ed il Comune di Rocca d'Arazzo per verificare la residenza del signor XXXXXXXXXXXXXXX della signora XXXXXXXX.

- Gli studi notarili al fine di reperire gli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento.

Riferite le suddette operazioni, il C.T.U. ha predisposto alcune documentazioni che vengono allegate alla presente:

Allegato "A"- Verbale d'udienza

Allegato "B" – Verbale d'accesso e ricevute notifiche

Allegato n.1 – Documentazioni rilevate presso la Conservatoria RRII

Allegato n.2 – Estratto di mappa catastale

Allegato n.3 – Visure catastali





Allegato n.4 – Planimetrie catastali

Allegato n.5 – Atti di provenienza

Allegato n.6 – Documentazione fotografica

Allegato n.7 – Dati catastali attuali

Allegato n.8 – Certificato di residenza matrimonio

Allegato n.9 – Aggiornamento catastale

Allegato n.10 – Estratto di PRGC, stralcio di NTA e CDU

Allegato n.11 – Provvedimenti autorizzativi rilasciati

Allegato n.12 – Criteri di stima

Allegato n.13 – Attestato di prestazione energetica

Allegato n.14 – risposta alle osservazioni alla bozza di CTU

In data 18/10/2016, il sottoscritto, si è recato nel Comune di Asti, in Località XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed alla presenza del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXha eseguito i rilievi fotografici e planimetrici del caso.

In data 24/10/2016, il sottoscritto, si è recato nel Comune di Rocca d’Arazzo, in Via XXXXXXXXXX ed alla presenza del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXha eseguito i rilievi fotografici e planimetrici del caso.

L’esecuzione immobiliare n° 325/2015, globalmente riguarda gli immobili di proprietà della ditta “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.n.c.” ed i beni personali del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, i primi siti nel Comune di Asti, in frazione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l’intero della proprietà e gli ultimi nel Comune di Rocca d’Arazzo, via XXXXXXXXXX per l’intero della proprietà.



I beni immobili oggetto del pignoramento risultano adibiti ad uso civile e commerciale;

nello specifico:

- in Asti, frazione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trattasi di fabbricato indipendente, suddiviso in più subalterni, con appezzamento di terreno adiacente. Tali beni sono costituiti da un negozio ed un laboratorio al piano terra e da un alloggio al piano primo.



- in Rocca d'Arazzo, trattasi di fabbricato bifamiliare, suddiviso in più subalterni, con appezzamento di terreno adiacente. Tali beni sono costituiti da un alloggio di modeste dimensioni posto in una porzione del piano terra e da un secondo alloggio, costituente la restante parte dell'edificio, sviluppato su due piani, oltre a due tettoie accessorie e locali seminterrati.



C) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 11 ottobre 2016 veniva inviata tramite lettera raccomandata consegnata a mano, la comunicazione della data e del luogo per l'avvio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 17 ottobre 2016.

Successivamente veniva concordata la data del sopralluogo per il 18 ottobre 2016.

Pertanto in tale giorno, il sottoscritto, si è recato in Asti, frazione XX ed alla presenza dello stesso signor XXXXXXXXXX ha proceduto all'espletamento delle operazioni peritali.



In tale frangente veniva concordata la data del 24 ottobre 2016 per il sopralluogo presso gli immobili siti in Rocca d'Arazzo.

In tale giorno, il sottoscritto, si è recato in Rocca d'Arazzo ed alla presenza del signor Xxxxxxxx ha proceduto all'espletamento delle operazioni peritali.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE TRASMESSA

Nel fascicolo di causa dei creditori **INTESA SANPAOLO S.p.a.**, risultano allegate le seguenti documentazioni:

- Atto di pignoramento immobiliare e notifiche E.I. 325/2015
- Trascrizione pignoramento immobiliare
- Estratti di mappa catastale
- Certificati storici catastali
- Certificazione notarile
- documentazione di rito

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

rilevate presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Asti.

Come si evince dalla documentazione allegata, sostanzialmente si sono rilevate le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

TRASCRIZIONI A FAVORE

TRASCRIZIONE del 05/11/2004 Registro Particolare 7564 Registro Generale 13056

Pubblico ufficiale GIORGIO GILI

Repertorio 18962 del 03/11/2004

Immobili siti in Rocca d'Arazzo

ISCRIZIONI CONTRO



ISCRIZIONE del 05/11/2004 Registro Particolare 3587 Registro Generale 13057

Pubblico ufficiale GIORGIO GILI

Repertorio 18963 del 03/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE del 04/12/2015 Registro Particolare 6624 Registro Generale 8851

UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ASTI

Repertorio 4548 del 29/10/2015

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



DOCUMENTAZIONI RILEVATE PRESSO IL CATASTO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI. (Cfr. All. 2-3-4)

- Estratto della mappa catastale
- Visure catastali
- Planimetrie catastali



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA C.D.U. (Cfr. All.n° 10)





repertorio n° 4502, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26/03/1997 ai nn. 2588 e 2587 (registro generale) e 2110 e 2109 (registro particolare)

Rogante: **LUIGI CATTANEO**

Sede: **MONTAFIA**

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 03/03/1997

Dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX

repertorio n° 4502, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26/03/1997 ai nn. 2591 (registro generale) e 2113 (registro particolare)

Rogante: **LUIGI CATTANEO**

Sede: **MONTAFIA**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

- **Immobili siti in Asti, frazione XXXXXXXXXXXXXXXX (cfr all. n° 6).**

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Asti, in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX constano in un fabbricato disposto ad L ad uso negozio, laboratorio e civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre a terreno agricolo adiacente.

Il sito in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia è raggiungibile da Asti percorrendo corso Casale in uscita dalla città ed immettendosi quindi sulla ex strada statale n° 457; giunti alla cosiddetta frazione XXXXXXXXXXXXXXXX, occorre proseguire fino al termine del centro abitato; posto sulla sinistra al civico n° xx, vi è il fabbricato oggetto della presente relazione.



All'interno del locale è stato realizzato un piccolo vano in cartongesso privo di orizzontamenti di copertura.

Esternamente vi è un piccolo locale adibito a bagno.



Alloggio

Attraverso un portoncino al piano terra si accede al disimpegno del negozio, tramite il quale si accede ad una scala. La stessa, caratterizzata da struttura in muratura con scalini in pietra e ringhiera metallica, conduce al disimpegno del piano primo.



Tale disimpegno risulta essere pavimentato in piastrelle di graniglia di tonalità scura ed è caratterizzato da pareti intonacate e tinteggiate in tonalità chiara.

A destra vi è una camera con pavimentazione in cotto, pareti e soffitti intonacati.

A sinistra si accede ad un disimpegno che offre accesso ai restanti locali; il primo è costituito da una camera da letto con pavimentazione in piastrelle di graniglia ed a seguire vi è il soggiorno/cucinino caratterizzato da pavimentazione in legno massiccio.



Il bagno presenta pavimentazione e pareti caratterizzate da piastrelle ceramiche di tonalità chiare; i sanitari risultano essere in mediocre stato di conservazione.

L'ultima camera da letto presenta caratteristiche simili alle altre; tutti i locali possiedono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i serramenti risultano essere in legno con vetro singolo.

Pur essendovi la presenza di un impianto termico a termosifoni non è stata riscontrata la presenza di alcuna caldaia installata o altro tipo di generatore di calore.



Caratteristiche esterne



L'area esterna risulta costituita da un cortile sul quale è stata realizzata una tettoia con struttura reticolare e copertura in plastica, la quale non compare nelle planimetrie catastali.

Attraverso una rampa, una scaletta o un ulteriore accesso dalla strada interpodere laterale, si accede all'appezzamento di terreno adiacente, sul quale insiste una stradina in massello autobloccante; tale terreno è parzialmente adibito ad orto, accogliendo al suo interno una struttura precaria realizzata a centine metalliche coperta da materiale plastico.

Consistenza:

Come riportato nella planimetria, la superficie netta di calpestio dell'edificio è riassumibile come segue:

COMPUTO DELLE SUPERFICI DI CALPESTIO

INDICAZIONE DEI LOCALI	SUPERFICI PARZIALI = MQ.
PIANO TERRA	
NEGOZIO	74,40
NEGOZIO	25,92
RETRO	16,80
DISIMPEGNO	2,86
SOTTOSCALA	1,94
LOCALE ARTIGIANALE	116,80
WC	2,10
RETRO	21,09
PIANO PRIMO	
CAMERA	17,12
CAMERA	20,95
CAMERA	12,15
SOGGIORNO	17,63
CUCININO	4,30
WC	4,00
DISIMPEGNO	14,40
BALCONE	1,67
BALCONE	13,70
TOTALE	367,83

La superficie commerciale, abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi e le consuetudini locali (superficie utile calpestabile, al netto dei muri interni e perimetrali, rapportata al coefficiente di riduzione riferito alla destinazione d'uso specifica) viene riportata come segue:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

INDICAZIONE DEI LOCALI	SUP. PARZ. Mq.	COEFF. RIDUZIONE	SUP. COMMERCIALE Mq.
PIANO TERRA			
NEGOZIO	88,70	1	88,70
NEGOZIO	30,00	1	30,00
RETRO	21,09	0,90	18,98
DISIMPEGNO	3,56	0,90	3,20
SOTTOSCALA	2,10	0,90	1,89
TOTALE	145,45		142,77
LOCALE ARTIGIANALE	136,80	1	136,80
WC	3,12	0,90	2,81
RETRO	24,03	0,90	21,63
TOTALE	163,95		161,24
PIANO PRIMO			
CAMERA	23,88	1	23,88
CAMERA	24,77	1	24,77
CAMERA	15,12	1	15,12
SOGGIORNO	20,64	1	20,64
CUCININO	5,28	1	5,28
WC	6,25	1	6,25
DISIMPEGNO	18,06	1	18,06
BALCONE	1,67	0,10	0,16
BALCONE	13,70	0,10	1,37
TOTALE	129,37		115,53

Confini:

La proprietà (Foglio 31 particelle 66 e 67) confinano iniziando da nord e procedendo in senso orario con:

Particella 234, particella 410, particella 411, strada provinciale, strada interpoderale.



- **Immobili siti in Rocca d’Arazzo, via Xxx 15 (cfr all. n° 6).**

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Rocca d’Arazzo via XXXXXXXXX e constano in un fabbricato adibito a civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a locali interrati.



Vi sono inoltre due appezzamenti di terreno adiacenti allo stesso.

Il sito in cui è ubicato l’immobile oggetto di perizia è raggiungibile da Asti percorrendo corso Alessandria per circa sette km; giunti nel territorio di Castello di Annone occorre svoltare a destra ed imboccare la strada provinciale n° 39 in direzione di Rocca d’Arazzo; proseguendo ulteriormente per circa sei km si raggiunge la località Santa Caterina e la via Xxx; posto sulla sinistra al civico n° xx, vi è il fabbricato oggetto della presente.

L’accesso allo stesso avviene attraverso un cancello metallico ad apertura automatizzata che offre l’accesso all’ampio cortile.

All’immobile si può accedere attraverso più ingressi; la proprietà risulta essere delimitata da muretti sormontati da cancellata in pannelli preformati di calcestruzzo per il fronte principale; la restante porzione di recinzione è costituita da parapetti in muratura e metallici.

Descrizione dell’immobile:

Dall’esame delle strutture e della documentazione rilevata si desume che la costruzione del fabbricato risalgia ai primi del 900 e che lo stesso abbia subito nel tempo alcune variazioni e/o ristrutturazioni che verranno espone nell’apposito capitolo.

L’edificio presenta principalmente struttura portante in laterizio con orizzontamenti in putrelle e voltine e legno e voltine; alcune solette risultano realizzate in

Abitazione posta al piano terra e piano primo

Attraverso un portoncino del piano terra si accede al vano scala che conduce al piano primo; a sinistra vi è un salottino con pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Salendo la scala si accede ad un lungo corridoio che disimpegna i locali posti al piano primo, la pavimentazione è in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate.

A sinistra vi sono due camere aventi identiche caratteristiche, con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate; dalla camera adiacente alla scala si accede ad un piccolo servizio igienico.

Proseguendo a destra rispetto lo sbarco dalla scala si accede ad una camera avente identiche caratteristiche delle precedenti; a seguire vi è un locale di sgombero ricavato dall'eliminazione del vano scala.

In fondo al corridoio, sulla destra, vi è un salotto, mentre sulla sinistra vi è la cucina, entrambi i locali possiedono identiche caratteristiche dei locali precedenti.

In adiacenza alla cucina vi è il bagno, quest'ultimo possiede pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari risultano essere in buono stato di conservazione;

quasi la totalità dei serramenti risultano in alluminio con vetri doppi, gli altri sono in legno a vetro singolo.

Vi è la presenza di un impianto termico a termosifoni con condivisione dei generatori.

Esternamente, dal porticato, è possibile accedere ai locali interrati/seminterrati; il primo adibito a sgombero, ospita i generatori di calore ed attraverso una apertura si accede attraverso alcuni scalini al secondo ed al terzo; alcune pareti risultano intonacate, altre in mattoni a vista; la pavimentazione è in calcestruzzo e le volte del

secondo e terzo locale sono costituite da voltoni a botte in mattoni a vista; dal secondo locale è possibile accedere, sulla sinistra, ad un piccolo infernotto ricavato nel terreno.

Dal locale adibito a centrale termica si accede ad un quarto locale avente caratteristiche simili ai precedenti eccetto la volta che è costituita, come la centrale termica, da putrelle e laterizi.

Uscendo dal porticato, sulla sinistra si accede ad un ulteriore locale di sgombero seminterrato anch'esso con caratteristiche simili ai precedenti.

Caratteristiche esterne

L'area esterna è costituita da un cortile sul quale risulta realizzata una tettoia con struttura in laterizio con copertura in legno e manto in lastre di fibrocemento.

Adiacente ai locali seminterrati è stata realizzata una struttura adibita a serragli per cani realizzata in muratura con copertura in legno avente manto in fibrocemento.

Vi è inoltre la presenza di alcuni pilastri in cemento armato risalenti ad una struttura mai ultimata ed un terrazzo parzialmente sorretto da pilastri.

Gli appezzamenti di terreno sono adiacenti all'immobile, posti ad un livello inferiore rispetto al piano del cortile; l'attuale coltura risulta bosco/incolto.

Consistenza:

Come riportato nella planimetria, la superficie netta di calpestio dell'edificio è riassumibile come segue:

COMPUTO DELLE SUPERFICI DI CALPESTIO

INDICAZIONE DEI LOCALI	SUPERFICI PARZIALI = MQ.
PIANO INTERRATO - SEMINTERRATO	
CANTINA	39,00
CANTINA	26,45
CENTRALE TERMICA	21,50
LOCALE DI SGOMBERO	16,59
LOCALE DI SGOMBERO	21,51
TETTOIA (SERRAGLI - vedere capitolo specifico)	
PORTICATO	18,32
PIANO TERRA	
SOGGIORNO	30,13
CAMERA	21,95
RIPOSTIGLIO	3,24
RIPOSTIGLIO	6,09
SOGGIORNO	13,86
CUCINA	5,81
BAGNO	3,65
DISIMPEGNO	3,27
CAMERA	21,51
LOCALE DI SGOMBERO	24,46
TERRAZZO	18,95
TETTOIA	30,96
PIANO PRIMO	
CAMERA	15,24
CAMERA	12,43
BAGNO	1,98
DISIMPEGNO	15,80
CAMERA	17,64
RIPOSTIGLIO	5,95
SOGGIORNO	17,85
CUCINA	9,62
BAGNO	6,55
BALCONE	1,87
TOTALE	432,18

La superficie commerciale, abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi e le consuetudini locali (superficie utile calpestabile, al netto dei muri interni e perimetrali, rapportata al coefficiente di riduzione riferito alla destinazione d'uso specifica) viene riportata come segue:



COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

INDICAZIONE DEI LOCALI	SUP. PARZ. Mq.	COEFF. RIDUZIONE	SUP. COMMERCIALE Mq.
PIANO INTERRATO - SEMINTERRATO			
CANTINA	52,62	0,25	13,15
CANTINA	36,10	0,25	9,02
CENTRALE TERMICA	31,14	0,25	7,78
LOCALE DI SGOMBERO	22,21	0,25	5,55
LOCALE DI SGOMBERO	27,91	0,25	6,97
TETTOIA		Vedasi specifico capitolo	
PORTICATO	21,08	0,25	5,27
PIANO TERRA			
SOGGIORNO	40,16	1	40,16
CAMERA	28,19	1	28,19
RIPOSTIGLIO	5,36	0,30	1,60
RIPOSTIGLIO	0,83	0,30	0,25
SOGGIORNO	17,62	1	17,62
CUCINA	6,74	1	6,74
BAGNO	4,54	0,30	1,36
DISIMPEGNO	4,47	0,30	1,34
CAMERA	17,36	1	17,36
LOCALE DI SGOMBERO	28,72	0,25	7,18
TERRAZZO	21,43	0,10	2,14
TETTOIA	34,13	0,10	3,41
PIANO PRIMO			
CAMERA	20,97	1	20,97
CAMERA	14,71	1	14,71
BAGNO	2,28	1	2,28
DISIMPEGNO	16,20	0,30	4,86
CAMERA	21,62	1	21,62
RIPOSTIGLIO	8,37	0,30	2,51
SOGGIORNO	23,13	1	23,13
CUCINA	13,28	1	13,28
BAGNO	9,78	1	9,78
BALCONE	16,20	0,10	1,62
TOTALE	557,15		275,48

Confini:

La proprietà (Foglio 9 particella 91-92-93-357-671-673) confina iniziando da nord e procedendo in senso orario con:

Strada provinciale, particelle 679, 661, 662, 96, altro foglio di mappa, particelle 674, 672, 89, 90.



DATI CATASTALI (Cfr.All.n.7)

Gli immobili oggetto dell' esecuzione immobiliare catastalmente risultano censiti come segue:

COMUNE DI ASTI (Provincia di ASTI) Catasto Fabbricati

Immobili intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.N.C.,
SEDE ASTI, CODICE FISCALE xxxxxxxxx

F.	Particella	Sub	Z. C	Cat	Cl	Consist.	Sup.Cat	Rendita = €	Piano	Indirizzo
31	67	2	2	A/4	3	5		87,80	1	Frazione Stazione di XXXXXXXXXX n° 50
31	67	4	2	C/1	3	114 mq		1.265,84	T	Frazione Stazione di XXXXXXXXXX n° 50
31	67	5	2	C/3	3	130 mq		308,84	T	Frazione Stazione di XXXXXXXXXX n° 50

COMUNE DI ASTI (Provincia di ASTI) Catasto TERRENI

Immobili intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.N.C.,
SEDE ASTI, CODICE FISCALE xxxxxxxxx

F.	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
31	66	SEMINATIVO	1	00	06	70	Euro 6,92	Euro 5,19

COMUNE DI ROCCA D'ARAZZO (Provincia di ASTI) Catasto Fabbricati

Immobili intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NATO AD ASTI IL xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxx

F.	Particella	Sub	Z. C	Cat	Cl	Consist.	Sup.Cat	Rendita = €	Piano	Indirizzo
9	93			A/3	U	7,5		209,17	S-T-1	Via Xxx n° 14
9	92			A/4	2	3		102,26	T	Via XXXXXXXXX
9	357			C/7	U	27 mq		13,80	T	Via Xxx n° 17



AGGIORNAMENTO CATASTALE (Cfr. All.9)

Dalle indagini svolte presso l' Agenzia del Territorio è risultato che alcuni immobili oggetto di perizia non risultano correttamente censiti; il sottoscritto ha provveduto alla redazione delle pratiche di aggiornamento catastale.

Le difformità in questione riguardano sostanzialmente il diverso assetto degli spazi interni dei fabbricati oltreché alcuni accessori realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi, come meglio illustrato nel paragrafo dedicato.

Le risultanze vengono allegate alla presente ed indicate nel dettaglio nel documento a corredo denominato "descrizione dei beni".

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE. (Cfr.All.n° 10)

Dall'esame delle Norme Tecniche di Attuazione enunciate ed allegate alla presente e dalla cartografia del P.R.G.C. vigente risulta che gli immobili di che trattasi sono compresi nelle zone sottoposte alle seguenti classificazioni:

Immobili siti nel comune di Asti

CLASSIFICAZIONE DELLE AREE:

Parte in zona A2.1 area residenziale di conservazione lotto di tipo D art. 17

N.T.A.

Parte in zona B9.1 area residenziale di consolidamento art. 18 N.T.A.

Vincoli:

Fascia di rispetto stradale

Classificazione PAI



Classe 2_C

Immobili siti nel comune di Rocca d'Arazzo

CLASSIFICAZIONE DELLE AREE:



Terreni agricoli: Area agricola

Classificazione PAI

Classe 2_B

Classe 3

Vincoli: vincolo idrogeologico – fascia di rispetto stradale – dlgs 42/2004

Immobili: nuclei agricoli

Vincoli:

Fascia di rispetto stradale – vincolo idrogeologico – beni culturali LR 35/1995

Classificazione PAI

Classe 3

**CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI AI PROVVEDIMENTI
AUTORIZZATIVI RILASCIATI. (Cfr.All.n° 11)**

IMMOBILI SITI IN ASTI

Il Comune di Asti, ha rilasciato, per gli immobili oggetto della presente, i seguenti Provvedimenti Autorizzativi:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 1109 in data 25/11/1988 per la trivellazione di pozzo.

CONCESSIONE IN SANATORIA (condono) n° 5147 del 01/02/1991 presentata al Comune di Asti per variazione facciata e cambio di destinazione d'uso.



CONCESSIONE IN SANATORIA (condono) n° 5148 del 01/02/1991 presentata al Comune di Asti per realizzazione capannone ed ampliamento.

Comunicazione di ORDINARIA MANUTENZIONE n° 1955 del 12/11/1993

Per ripassatura della copertura

COMUNICAZIONE DI OPERE INTERNE n° 140 del 04/02/1994 per opere di realizzazione servizio igienico, rifacimento pavimenti ed intonaci ed altre opere correlate.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n° 1554 del 28/09/1995 per opere di rifacimento del tetto.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 1089 in data 23/11/1998 per la costruzione di una tettoia.

Tale costruzione risulta presente ma totalmente difforme da quanto autorizzato.

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE N° 161 del 15/05/2006 per cambio d'uso di una porzione di locale produttivo trasformato in commerciale.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n° 313 del 01/08/2007 per opere di ridistribuzione interna di locale commerciale con parziale variazione di destinazione da accessori a vendita.

OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PROVVEDIMENTO

AUTORIZZATIVO

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia si è potuta constatare la presenza di una serie di opere realizzate in assenza di provvedimento autorizzativo; tale constatazione è stata possibile mediante il raffronto delle documentazioni in atti riguardanti il fabbricato e l'assetto attuale dello stesso.

Relativamente alla tettoia posta nel cortile ed alla costruzione centinata, si ritiene che l'assegnatario dovrà rimuovere completamente entrambe le strutture.

Per quanto riguarda la possibilità di ricorrere, ai sensi dell'art. 40 della legge n° 47/85 ed dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e s.m.ed i., alla riapertura dei termini dell'ultimo Condono Edilizio al fine di sanare le opere di che trattasi, si rileva, che sulla base di quanto esposto in precedenza, l'opera considerata la fattispecie, non sia sanabile ai sensi del decreto legge n° 269 del 30 settembre 2003, convertito nella legge n° 326 del 24 novembre 2003.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria si dovrà presentare la domanda di sanatoria o ripristinare lo stato dei luoghi, pena la nullità dell'atto stesso.

Tenuto conto che l'aggiudicatario dovrà prendersi carico di tali interventi riguardanti la messa in pristino allo stato originario oppure la sanatoria delle difformità sopra enunciate si stima di seguito l'ammontare dei costi relativi a tali operazioni, i quali andranno detratti dall'importo scaturito dalla valutazione del fabbricato;

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' DI CHE TRATTASI SI STIMA UN
DEPREZZAMENTO DI: € 5.000,00

IMMOBILI SITI IN ROCCA D'ARAZZO

Il Comune di Rocca d'Arazzo, ha rilasciato, per gli immobili oggetto della presente, i seguenti Provvedimenti Autorizzativi:



AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 15 in data 30/04/1983 per la realizzazione di un muro di sostegno e il rifacimento della copertura di un portico.

AUTORIZZAZIONE allo scarico di acque reflue n° 1 in data 11/04/2003

Successivamente all'invio della bozza di CTU emergevano, da parte del Comune di Rocca d'Arazzo, i seguenti provvedimenti:

CONCESSIONE n° 21 in data 07/10/1988 per il risanamento e completamento casa di civile abitazione.

OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia si è potuta constatare la presenza di una serie di opere realizzate in assenza di provvedimento autorizzativo; tale constatazione è stata possibile mediante il raffronto delle documentazioni in atti riguardanti il fabbricato e l'assetto attuale dello stesso.

Tali abusi verranno ora descritti, mentre nel seguito saranno analizzati i criteri di sanabilità di tali opere in considerazione della tipologia di vincoli che caratterizzano l'immobile oggetto della presente perizia.

Come è possibile osservare dalla documentazione allegata risultano essere difformi alcune aperture con redistribuzione delle partizioni interne;

Risulta realizzata una tettoia adibita a serragli per cani per la quale non si rileva alcun titolo abilitativo.



PIANO DI VENDITA 2

▪ **LOTTO A - immobili siti nel comune di Asti**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	STIMA DEL VALORE DI MERCATO = €
Locale commerciale e locale artigianale siti in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	€ 56.800,00 € 43.200,00 € -2.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€ 97.500,00

▪ **LOTTO B - immobili siti nel comune di Asti**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	STIMA DEL VALORE DI MERCATO = €
Locale a destinazione residenziale e terreno sito in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	€ 46.000,00 € 1.340,00 € -2.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€ 44.840,00

▪ **LOTTO C - immobili siti nel comune di Rocca d'Arazzo**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	STIMA DEL VALORE DI MERCATO = €
fabbricati siti in via Xxxxxxxx - composti di: due alloggi, tettoia e terreni adiacenti	€ 137.500,00 € 2.176,00 € -5.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€ 134.676,00

NB:

nel caso in cui si opti per vendere gli immobili secondo questa lottizzazione è necessario che il vano scala dell'immobile a destinazione residenziale sito in Asti, località xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx venga assegnato in proprietà esclusiva, compresa la rispettiva porzione del piano terra e la porta di ingresso, in quanto costituisce unico punto di accesso al piano superiore, all'uopo l'assegnatario dovrà realizzare le murature necessarie per rendere indipendente dal negozio l'accesso di che trattasi.



PIANO DI VENDITA 3 (disposto dal G.E.)

▪ **LOTTO A - immobili siti nel comune di Asti**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	STIMA DEL VALORE DI MERCATO = €
Locale commerciale e locale artigianale siti in Portacomaro Stazione n° 50	€ 56.800,00 € 43.200,00 € -2.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€ 97.500,00

▪ **LOTTO B - immobili siti nel comune di Asti**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	STIMA DEL VALORE DI MERCATO = €
Locale a destinazione residenziale e terreno sito in Portacomaro Stazione n° 50	€ 46.000,00 € 1.340,00 € -2.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€ 44.840,00

▪ **LOTTO C - immobili siti nel comune di Rocca d'Arazzo**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	STIMA DEL VALORE DI MERCATO = €
fabbricato sito in via Ollino n° 15 - composto da alloggio di maggior estensione (mappale 92 sub 3) e terreni adiacenti	€ 98.500,00 € 2.176,00 € -3.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€ 97.176,00

▪ **LOTTO D - immobili siti nel comune di Rocca d'Arazzo**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	STIMA DEL VALORE DI MERCATO = €
fabbricato sito in via Ollino n° 15 - composto da alloggio di minor estensione (mappale 92 sub 2) e tettoia (mappale 92 sub 4)	€ 39.000,00 € -1.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€ 37.500,00

NB:

nel caso in cui si opti per vendere gli immobili secondo questa lottizzazione è

necessario che il vano scala dell'immobile a destinazione residenziale sito in Asti,

località xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx venga assegnato in proprietà esclusiva, compresa la rispettiva porzione del piano terra e la porta di ingresso, in quanto costituisce unico punto di accesso al piano superiore, all'uopo l'assegnatario dovrà realizzare le murature necessarie per rendere indipendente dal negozio l'accesso di che trattasi.

Relativamente alla suddivisione in lotti dell'immobile sito in Rocca d'Arazzo, si ritiene che tale operazione non generi particolari vantaggi, anzi, potrebbe rendere gli stessi meno appetibili dal punto di vista commerciale, in quanto, tale operazione genererebbe la condivisione e/o separazione degli impianti, con conseguenti costi. Infine, a seguito di tale lottizzazione, si verrebbero a costituire alcune servitù reciproche, obbligatorie per la fruibilità dei beni.

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili, nonché della loro consistenza, tipologia e dislocazione, al C.T.U. non pare necessario dividere diversamente gli immobili.

SITUAZIONE LOCATIVA

In base alle indagini svolte si è constatato che non esiste alcun contratto di locazione ed i locali risultano essere occupati dalla ditta proprietaria per quanto riguardano gli immobili siti in Asti mentre gli immobili siti in Rocca d'Arazzo sono occupati dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxe dalla relativa famiglia.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DEL CONIUGE

Al momento del sopralluogo i locali risultano occupati esclusivamente dal signor
XXXXXXXXXXXXXXXXXXe dalla relativa famiglia.

VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla documentazione reperita, nello specifico dal P.R.G.C. e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione emerge che l'immobile di che trattasi non risulta gravato di particolari vincoli se non quelli urbanistici desumibili dai certificati di destinazione urbanistica allegati.

CRITERI DI STIMA (Cfr.All.n° 12)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati lo scrivente ritiene di adottare il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra gli immobili aventi caratteristiche costruttive e di ubicazione simili, oltre a stato di conservazione, manutenzione e prezzi noti sul mercato locale.

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelle usuali del mercato immobiliare locale moltiplicando la superficie commerciale per il valore attribuito al mq.

Nel caso in esame, per il calcolo della superficie commerciale, è stato adottato il metodo rispondente a quanto illustrato dal D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998 e nello specifico Allegato C, “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, (gruppi R, P, T), il quale nei criteri generali recita che “*nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno*

spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm”.

Per la determinazione del valore al mq. lo scrivente ha effettuato una serie di ricerche volte ad ottenere informazioni presso operatori del settore e ricerche su pubblicazioni specializzate e precisamente :

- “Il Consulente Immobiliare”;
- “Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.”
- “La banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio”
- Indagini di mercato svolte in loco.

Dopo aver effettuato i relativi rapporti alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate, il più probabile valore unitario di mercato € / mq delle singole porzioni immobiliari in esame, considerando inoltre il particolare periodo di “crisi” del settore immobiliare in atto, viene definito come segue:

- **Locale commerciale Euro 400,00/mq commerciale sito in Asti**
- **Locale artigianale Euro 270,00/mq commerciale sito in Asti**
- **Locali abitativi Euro 450,00/mq commerciale sito in Asti**
- **Locali abitativi Euro 500,00/mq commerciale sito in Rocca d’Arazzo**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Come meglio illustrato nel capitolo precedente la stima del più probabile valore unitario di mercato €/mq. è stato definito tenendo in stretta considerazione le informazioni acquisite sul posto e la situazione locativa in essere.

Acquisiti tutti gli elementi necessari è quindi possibile stimare il più probabile valore di mercato come riportato nel seguente prospetto:



DESCRIZIONE	CONSISTENZA = mq	VALORE = €/mq.	TOTALE € =
Locale commerciale	142	400	56.800,00
Locale artigianale	160	270	43.200,00
Immobile abitativo sito in Asti	115	450	46.000,00
Terreno sito in Asti	670	2	1.340,00
Immobile abitativo sito in Rocca d'Arazzo	275	500	137.500,00
Terreni siti in Rocca d'Arazzo	2176	1,00	2.176,00

Il valore tiene conto dello stato di manutenzione del fabbricato in generale.

In considerazione di quanto esposto nel capitolo riguardante le difformità edilizie riscontrate al valore del fabbricato vengono detratte le spese inerenti la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità, comprensive di sanzioni, oneri ed accessori nonché spese tecniche; il tutto viene stimato in: € 5.000,00 per il complesso sito in Asti ed € 5.000,00 per il complesso sito in Rocca d'Arazzo

Valore degli immobili in cifra tonda € 287.000,00

DICONSI IN LETTERE DUECENTOTTANTASETTEMILA/00

REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La vendita giudiziaria riguardante gli immobili siti in Asti, in capo alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.N.C." precedentemente descritti, essendo eseguita nei confronti di una Società, rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

- In seguito a quanto emerso durante l'udienza del 20/02/2017, è stato predisposto un ulteriore piano di vendita che ha considerato il frazionamento in due lotti dell'immobile sito in Rocca d'Arazzo.
- Gli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili sito in Rocca d'Arazzo, considerato il caso particolare, verranno prodotti al momento dell'assegnazione dei beni.



Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si renda necessaria, il sottoscritto deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, la presente relazione che si compone di n. 42 pagine dattiloscritte, oltre agli allegati indicati nella presente.

Asti li, 30 marzo 2017



In fede

Geom. Capusso Davide

