

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 337/2015 e 94/2017 R.E.

G.E. Dott. M. Bottallo

Creditori procedenti

L' ANCORA Soc. Coop. a r.l.
Avv. C.A. Chiesa

BANCA D' ALBA - B.C.C. Soc. Coop

Avv. G.N. Bordino

Debitori

<< omissis >>

<< omissis >>

Creditori intervenuti

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa

Avv. P. Demetrio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA



Il sottoscritto **Geom. CHICARELLA Aldo**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n. 829 di posizione, con studio professionale in Asti, via Brofferio n. 49, incaricato dal Tribunale di Asti con nomina del 17/7/2017 e conseguente giuramento di rito nell'udienza del 31/7/2017, con il mandato di integrare la ctu depositata per l'esecuzione n. 337/2015 tenendo conto anche di quanto pignorato nell'esecuzione n. 94/2017 accorpata, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, relaziona con la presente in merito ai quesiti posti dal G. E. relativi alle esecuzioni immobiliari in oggetto.

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 impossibilita' di accesso all'immobile;

1) Per l'impossibilita' di contattare telefonicamente la debitrice, causa un numero di telefono cellulare errato, oltre all'avviso scritto trasmesso a mezzo raccomandata con a.r., ritornato al mittente per compiuta giacenza, come per altro accaduto con le precedenti comunicazioni via posta ordinaria, ho preferito recarmi direttamente all'indirizzo delle debtrici per consegnare a mano la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto concordando data ed ora di sopralluogo per la visita degli immobili pignorati. Ho inoltre anticipato verbalmente quali documenti sarebbero serviti, se in loro possesso, di cui avrei dovuto prendere visione o copia.

2) *Verifichi*, prima di ogni altra attivita', 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 ed 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'art.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;

2) E' stata verificata la completezza della documentazione in quanto sono stati allegati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni nonche' gli estratti storici del catasto relativi agli immobili pignorati, inseriti nelle 2 procedure, che risultano cosi' identificati:

Comune di Cassinasco (AT), via Canelli n. 208 – catasto fabbricati

fg. 5	n. 231/3	A/3	cl. U	vani 8 / mq. 248	piano T-1-2	r.c. 190,06
fg. 5	n. 517	C/2	cl. U	mq. 44 / mq. 47	piano T-1	r.c. 56,81

Comune di Cassinasco (AT) – catasto terreni

Fg. 5	n. 234	vig. 2	mq. 5320	r.d. 42,59	r.a. 42,59
Fg. 5	n. 276	vig. 2	mq. 1016	r.d. 8,13	r.a. 8,13
Fg. 5	n. 403	vig. 1	mq. 804	r.d. 9,34	r.a. 7,27
Fg. 5	n. 411	vig. 2	mq. 676	r.d. 5,41	r.a. 5,41
Fg. 5	n. 412	vig. 2	mq. 1996	r.d. 15,98	r.a. 15,98
Fg. 5	n. 518	pas. ces. U	mq. 6254	r.d. 1,29	r.a. 0,65

intestati a:

<< omissis >>

– proprietaria per 1/2.

<< omissis >>

– proprietaria per 1/2.

La documentazione agli atti contiene gli estratti di mappa catastale ma non le planimetrie dei fabbricati.

Alla Conservatoria dei registri immobiliari, venivano eseguite le visure attuali riferite ai due nominativi che si allegano con l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni, (all. 1).

Viene allegata copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco in data 18/11/2016 (all.2) relativo ai mappali 231, 234, 276, 403, 411, 412, 518, documento già prodotto con la precedente relazione in quanto non sono intervenute variazioni nello strumento urbanistico comunale che possano interessare gli immobili in oggetto, e la denuncia di successione di << omissis >> del 15/06/2011, quale atto di provenienza dei beni pignorati (all. 3).

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 (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).

3) - descrizione In data 8/10/2017 mi presentavo direttamente presso la residenza delle << omissis >> al fine di avere un primo contatto, prevedendo che non avrebbero risposto alla comunicazione scritta, e per concordare un appuntamento per il sopralluogo.

Concordavo quindi con la sig.ra << omissis >>, verbalmente, il sopralluogo per il giorno 13/10/2017 da confermare telefonicamente ed a tal proposito mi venivano forniti i numeri di telefono corretti.

A seguito di un rinvio Il giorno 20 Ottobre mi recavo sul posto in Cassinasco ed effettuavo l'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione al fine di verificare eventuali variazioni rispetto a quanto descritto nella relazione di alcuni mesi prima che quindi viene integralmente riportata ed aggiornata.

Con la scorta degli estratti di mappa e delle planimetrie richieste all'Agenzia del Territorio, procedevo ai prescritti accessi (all. 4a - all. 4b) per effettuare i rilievi fotografici e metrici necessari per la presente ctu e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto soggetto abilitato.

– Il complesso immobiliare e' ubicato in Comune di Cassinasco, adiacente alla Strada Provinciale n.6 Canelli-Bubbio, a circa 400 mt. dal concentrico e dallo scollinamento per la val Bormida, nel tratto di versante ad ovest della Provinciale.

In particolare la proprietà oggetto di perizia, che comprendente in un' unico corpo il fabbricato di abitazione, l' adiacente fabbricato pertinenziale ed il terreno circostante composto dai mappali 234, 276, 403, 411, 412 e 518, occupa una fascia di territorio di circa 300 mt. di lunghezza che dalla S.P. 6 degrada verso valle per circa 60 mt. di larghezza. Orograficamente e' ubicato quasi alla sommita' del rilievo collinare che separa la valle Belbo dalla valle Bormida su un tratto di versante abbastanza ripido, specialmente nelle vicinanze degli edifici. In particolare il fabbricato di abitazione di 3 piani fuori terra, sito a pochi metri dal ciglio stradale, e' accessibile dalla strada direttamente al piano secondo, in quanto una ripida scarpata attesta il piano del cortile circa 6 metri piu' in basso, mentre per le porzioni di terreno piu' distanti dalle costruzioni risultano pendenze piu' omogenee.

Gli immobili si trovano in Comune di Cassinasco, Regione via Canelli n. 208 e sono cosi' censiti:

Comune di Cassinasco (AT), via Canelli – catasto fabbricati

fg. 5 n. 231/3 A/3 cl. U vani 8 / mq. 248 piano T-1-2 r.c. 190,06

fg. 5 n. 517 C/2 cl. U mq. 44 / mq. 47 piano T-1 r.c. 56,81

Comune di Cassinasco (AT) – catasto terreni

Fg. 5 n. 234 vig. 2 mq. 5320 r.d. 42,59 r.a. 42,59

Fg. 5 n. 276 vig. 2 mq. 1016 r.d. 8,13 r.a. 8,13

Fg. 5 n. 403 vig. 1 mq. 804 r.d. 9,34 r.a. 7,27

Fg. 5 n. 411 vig. 2 mq. 676 r.d. 5,41 r.a. 5,41

Fg. 5 n. 412 vig. 2 mq. 1996 r.d. 15,98 r.a. 15,98

Fg. 5 n. 518 pas. ces. U mq. 6254 r.d. 1,29 r.a. 0,65

I fabbricati insistono sui mappali:

fg. 5 n. 231 - ente urbano - di mq. 175.

fg. 5 n. 517 - ente urbano - di mq. 98.

I confini sono: strada provinciale n. 6 Canelli - Bubbio, mapp. 235, 409, 410, 404, 405, 401, 259, 395, 311 ed i mappali 227, 232. Questi ultimi (n. 227 e 232), che identificano una parte della scarpata ed il sedime compreso tra i due fabbricati; non sono riportati nell' esecuzione e risultano catastalmente censiti ad altre persone, tuttavia, secondo i proprietari dell' immobile (<< omissis >>) anche tali particelle

fanno parte della loro proprietà ma vi sono stati errori nei trasferimenti passati che non hanno generato la corretta intestazione.

Le costruzioni, per le quali sono state recentemente aggiornate le planimetrie catastali, sono ubicate su di un terrazzamento sub pianeggiante, posto ad una quota inferiore del piano strada, al quale si accede tramite un passaggio sterrato dalla Provinciale. Un secondo percorso, più adatto ai mezzi agricoli, è posizionato sul lato nord della proprietà per accedere ai terreni sottostanti.

Il fabbricato principale, adibito ad abitazione, è posizionato perpendicolarmente alla pubblica via con l'affaccio principale rivolto a sud ed con un porticato di dimensioni ridotte, ad un piano, addossato al lato nord.

Di vecchia epoca di costruzione planimetricamente presenta la conformazione tipica delle cascine della zona a "manica semplice" con la scala centrale a rampa unica e camere ai lati. Si eleva tre piani fuori terra con il lato minore, verso strada, controterra per i primi due livelli e con il solo piano secondo elevato oltre la quota del piano strada.

Entrambi i fabbricati evidenziano la vecchia epoca di costruzione, presubimilmente inizi 900, riscontrando per l'abitazione interventi successivi.

In particolare dall'analisi del fabbricato si riconosce la costruzione originaria, su tre piani, composta dalla scala centrale e da una camera per lato, a cui è stata accorpata, sul lato opposto alla strada, la porzione formata da un locale di sgombero a p.t. e da una camera più bagno a piano primo.

Ulteriori aggiunte hanno interessato il portico, in parte realizzato in c.a e la formazione della veranda (o locale di sgombero) al piano secondo.

Il secondo corpo di fabbrica, posizionato a breve distanza dall'abitazione e di dimensioni più ridotte, si eleva due piani fuori terra ed è utilizzato come locale di deposito o sgombero. L'epoca di costruzione e la tipologia costruttiva sono analoghe all'edificio principale

La disposizione dei locali è regolare con l'ingresso al vano scala a p.t., da cui si accede ai vani adiacenti, sgombero 1 da una parte e cantina e sgombero 2 dall'altra. I locali di sgombero sono dotati di accessi diretti dall'esterno ed è presente un piccolo "crutin" o infernotto che si sviluppa verso la strada.

Il portico addossato al lato nord del fabbricato e' realizzato in parte in c.a. ed in parte in muratura con il tetto in legno e coppi. Chiuso sui tre lati presenta la testata verso ovest completamente aperta ed il tipico orizzontamento in travi di legno e tavolato per il ricovero delle scorte (fieno, legname ecc.)

Alla sommita' della scala a rampa unica, a piano primo, si puo' accedere ai vani laterali, cucina e camera 1, e da questa alla camera adiacente (n.2) ed al bagno ricavato a sbalzo rispetto al corpo principale dell' edificio.

Su buona parte della facciata sud e con risvolto laterale sino al bagno e' presente una balconata a cui si puo' accedere dalle camere e dal vano scala.

La comunicazione tra camera 2 e bagno e' "filtrata" da un piccolo disimpegno, ricavato nel bowindo, comunicante anche con il balcone.

Oltre alle aperture rivolte a sud sono presenti un piccolo finestrino sul lato nord e le finestre di bagno e camera 2 verso ovest.

Al piano secondo del fabbricato, raggiungibile sempre con scala a rampa unica sono ubicate camera 3, dotata di un' accesso diretto dalla strada, e camera 4, comunicante con la veranda. Quest' ultima e' stata realizzata coprendo il solaio corrispondente alla camera 2 del piano primo, con una struttura in legno e lastre in fibrocemento, e tamponando i lati di muratura di laterizio grezza dotata di aperture sui 3 lati.

Costruttivamente l' edificio e' stato realizzato con struttura portante, tipica della zona, realizzata in mattoni e pietra della langa e, per le parti piu' recenti con mattoni forati; i solai sono per la maggior parte a voltini sostenuti da travi in ferro mentre per la parte ampliata sono stati utilizzati i tavelloni e solettine gettate in c.a.

La copertura del blocco originario ha struttura in legno a quattro falde con manto in coppi; il tetto di portico e veranda e' ad una sola falda.

Il piccolo fabbricato pertinenziale, che si sviluppa su due piani, e' chiuso su tutti i lati ed e' adibito a deposito e locale di sgombero; la struttura e' a muratura portante con solaio a voltini su travi in ferro e con il piano superiore a nudo tetto.

La copertura in legno e coppi, parzialmente crollata ormai da qualche tempo per la mancanza di manutenzione, si e' ulteriormente danneggiata nel trascorso inverno 2016/2017 evidenziando la rovina di ulteriori porzioni.

Le condizioni statiche dei fabbricati, considerando l'epoca di costruzione, sono sufficienti in quanto non vi sono lesioni o cedimenti evidenti, ad eccezione delle strutture delle coperture abbastanza deformate (abitazione e portico) o quasi completamente crollata (rustico), e del solaio del locale di sgombero 1, che è stato rinforzato con la posa di travi in ferro, ortogonali ai travi principali, e puntellato.

Nelle camere del piano secondo e sulla muratura esterna sono visibili i segni di infiltrazioni in corrispondenza dei camini, segno che le lattonomie o il posizionamento dei coppi sono da sistemare.

Rispetto al primo sopralluogo non pare siano visivamente e significativamente peggiorate le condizioni di conservazione del fabbricato principale.

I muri interni dei locali di abitazione sono intonacati e tinteggiati, così come i solai, mentre la maggior parte dei locali accessori a piano terra e la veranda presentano la muratura grezza.

Sulle pareti esterne e quelle del "rustico" vi sono ampie zone nelle quali l'intonaco si è distaccato lasciando in vista la struttura in laterizio e pietre.

I pavimenti delle camere sono stati realizzati prevalentemente con piastrelle in graniglia o ceramica (camera 3 e bagno) a differenza dei locali a piano terra e della veranda che sono semplicemente in battuto di cls.

Le scale sono formate da semplici pedate in pietra con le alzate in laterizio intonacato.

I serramenti dei due fabbricati, sia interni che esterni, sono di diversa fattura e periodo in quanto troviamo alcuni infissi in legno massello, probabilmente quelli originali (ingresso p.t., sgombero 1, camera 3 e deposito), altri in legno con vetri semplici ed avvolgibili (camera 2 e porte balcone), ed i più recenti in legno con vetrocamera e persiane per le finestre delle camere e del bagno ed altri ancora in metallo smaltato e vetri (portone p.t., disimpegno bagno e portico). Anche le porte interne sono di diversa tipologia (a vetri, tamburate ecc.).

Le altezze sono rispettivamente cm. 295/315 per il piano terra, cm. 265 per i vani a piano primo, cm. 270/285 a piano secondo. La veranda e il portico hanno altezza media di cm. 230 e cm. 350, il rustico di cm. 240.

Dettagliando i vari locali le superfici calpestabili risultano:

p.t. sgombero 1	mq. 18,00	scala-sottoscala	mq. 5,28
cantina	mq. 19,92	sgombero 2	mq. 16,56
portico	mq. 33,75	p. 1 cucina	mq. 18,00
camera 1	mq. 19,92	camera 2	mq. 18,36
bagno + anti	mq. 6,12	p.2 camera 3	mq. 19,50
camera 4	mq. 21,00	veranda	mq. 22,17
balcone	mq. 10,89	balcone p.2	mq. 7,04
Rustico:		deposito 1 p.t.	mq. 12,74
deposito 2	mq. 8,26	sgombero p.p.	mq. 26,70

La superficie lorda dei due piani di abitazione e' di mq. 163,21, quella delle pertinenze (p. terra, portico e rustico) e' di mq. 191,14.

Non si considera la superficie della veranda in quanto non autorizzata.

Dallo stato degli ambienti si evidenziano semplicemente le caratteristiche originarie del fabbricato, oltre alla quasi totale mancanza di lavori di ristrutturazione o manutenzione, e le addizioni successive comunque realizzate da tempo con la sola eccezione della veranda e degli infissi di qualche finestra.

Anche la dotazione impiantistica risulta alquanto datata infatti l' impianto elettrico e' "a vista" ed in parte ancora realizzato con cavi "piattina", l' impianto termico e' dotato di bruciatori a gas per ogni camera e per il bagno e l' impianto idrico e' allacciato all' acquedotto e fornito di scaldacqua elettrico.

Non e' stata reperita alcuna dichiarazione di conformita' degli impianti, considerata l' eta' degli stessi, e non e' attiva la fornitura del gas.

Per la disposizione dei locali fare riferimento all' elaborato grafico predisposto contenente estratto di mappa, stralcio di PRG, piante e conteggi (all. 5).

Il terreno agricolo circostante, che si sviluppa completamente sul declivio verso valle con esposizione ad ovest, non risulta coltivato a vigneto, come riportato nelle visure catastali, ma per buona parte della superficie si e' ormai trasformato in bosco. Solo la fascia adiacente alla provinciale, in parte ripida scarpata ed in parte subpianeggiante, e' utilizzata come strada di accesso, cortile, e piccolo orto, mentre buona parte del sito a nord del fabbricato e' incolto ed occupato da un esteso canneto.

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;

4) : Presso gli uffici dell' anagrafe comunale e' stato richiesto un certificato di stato di famiglia aggiornato ove risulta che entrambe le esecutate sono nubili ed ivi residenti (all. 7)

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; **c)** 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;

5) : I dati indicati nei due pignoramenti corrispondono a quelli dei beni in oggetto (Comune di Cassinasco, via Canelli n. 208, catasto fabbricati fg. 5 n. 231 sub 3 cat. A/3 cl. U vani 8, fg.5 n. 517 cat. C/2 cl. U mq. 44, catasto terreni fg. 5 n. 234 vig. 2 are 53.20, n. 276 vig. 2 are 10.16, n. 403 vig. 1 are 8.04, n. 411 vig. 2 are 6.76, n. 412 vig. 2 are 19.96, n. 518 pasc. cespug. U are 62.54) per cui i beni inseriti nelle die esecuzioni immobiliari risultano comunque univocamente identificati. Negli atti non vengono invece citate le coerenze e le aree urbane su cui insistono i fabbricati.

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;

6) A seguito della verifica in sito delle planimetrie depositate presso l' Agenzia del Territorio (all. 6) non sono state riscontrate sostanziali diversità tra la situazione catastale recentemente aggiornata e la realtà ma solo minime difformità nella rappresentazione di alcune aperture.

Pertanto, considerato che la grafica indicata negli atti del catasto riporta compiutamente la situazione degli immobili in sito, ritengo le planimetrie allegate idonee.

7) : indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) Secondo le indicazioni del vigente piano regolatore del Comune di Cassinasco, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ricadono completamente in area di cat. "E" Agricola con inserimento nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica in area geologica di CLASSE III a2 o CLASSE II b e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 45/89 come riportato nell' allegato CDU.

Sono normati dalle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana Langa Astigiana Val Bormida, avente validità di P.R.G. per il Comune di Cassinasco, approvato con DGR n. 37-32037 del 14/02/1984 (e successiva variante approvata con D.G.R. n. 30-38814 del 03/10/1994), e dalla variante adottata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 4/12/2003, approvato con D.G.R. n. 12-2291 in data 6/3/2006.

Per tali aree gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle N.t.A all' art. 19 capo b) sono: "manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, adeguamento delle altezze utili interne, demolizione e ricostruzione con eventuale recupero della volumetria, ampliamento, sovralti, nuova costruzione di bassi fabbricati o piccoli ricoveri" in conformità alle prescrizioni ed ai limiti previsti dalle norme di attuazione.

Come prescritto per le aree di CLASSE III a2, che interessano la maggior parte della proprietà, risulta vietato qualsiasi nuovo insediamento.

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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero*

dell' articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) La verifica eseguita presso l' U.T. del Comune di Cassinasco, non ha portato alla luce alcun atto autorizzativo (concessioni o permessi di costruire) e neppure dichiarazioni di agibilità rilasciate.

Lo stato del fabbricato, dalla conformazione dei locali alla tipologia costruttiva, rappresenta chiaramente la costruzione originaria ed i successivi ampliamenti, di vecchia realizzazione, relativi ai locali del piano terra e primo, lato ovest, al porticato, oltre alla veranda a piano secondo che risulta di più recente realizzazione.

Il mancato reperimento di documentazione probatoria e tantomeno le indicazioni fornite dalle proprietarie non permettono di definire univocamente l' epoca di realizzazione delle costruzioni, tuttavia, dall' analisi delle caratteristiche costruttive e dello stato di deperimento dei fabbricati l' edificazione si può datare ante 1967, quindi non soggetta ad atti autorizzativi, con l' eccezione della veranda che è stata costruita negli anni 90.

Tale ampliamento è stato realizzato sopraelevando la porzione di edificio a due soli piani con la formazione di un' ulteriore vano accessorio della superficie lorda di mq. 24,30. In conformità alle prescrizioni del piano regolatore vigente (art. 19 capo b) punto 10 delle N.t.A.) "è ammesso una-tantum un incremento massimo di 35 mq. di superficie utile residenziale" pertanto è ammissibile richiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell' art. 36 D.P.R. 380/2001, con il pagamento del doppio degli oneri concessori in quanto tale ampliamento, in regime di ordinarietà, sarebbe oneroso.

Indicativamente i costi per l' ottenimento della sanatoria possono così essere quantificati:

Oneri di urbanizzazione 1 ^a e 2 ^a	€ 11,93 + € 10,66 =	22,59 €/mc.
Volume edificato	24,30 x 2,30 (h.m)=	55,89 mc.
Importo oneri	55,89 x 22,59 €/mc. =	1262,56 €
Costo di costruzione (circa)	4500,00 € /3 x 5% =	75,00 €
Oblazione	(1262,56 + 75,00) x 2 =	2675,12 €

Spese tecniche e diritti per pratica sanatoria,
parere commissione paesaggio ecc.

2500,00 €

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.

9) : In considerazione della consistenza, della distribuzione planimetrica e dello stato di conservazione gli immobili formano naturalmente un' unico compendio omogeneo le cui dimensioni non richiedono la formazione di lotti. Una possibile alternativa potrebbe essere la formazione di un lotto per il terreno ed un secondo lotto comprendente il fabbricato ed il sito di pertinenza. Senza considerare che i mappali 227 e 232 non risultano di proprietà e, di fatto, separano i due fabbricati, tale soluzione richiederebbe il frazionamento dell' area, in quanto le particelle esistenti non consentono una suddivisione ideale dei lotti, ed a fronte dei costi da sostenere per tale adempimento non vi sarebbe un' adeguato incremento del valore complessivo, soprattutto a causa del modesto valore del solo terreno agricolo. Inoltre il lotto comprendente i fabbricati avrebbe un valore molto superiore al lotto composto dai soli terreni.

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.

10) : Con la riunione delle due esecuzioni immobiliari gli immobili risultano ora pignorati per la quota di 1/2 di competenza di ciascuna proprietaria esecutata e quindi per la totalità. Rispetto a quanto previsto nella precedente relazione (pignoramento pro quota) non sussiste più la necessità di prevedere la formazione

di lotti ed a maggior ragione, anche per le motivazione sopra esposte, non ne e' prevista la formazione.

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.

11) Gli immobili alla data odierna sono occupati in quanto nella disponibilita' delle proprietarie che ivi hanno la propria residenza, cosi' come lo sono i terreni che, non piu' coltivati a vigneto, si sono trasformati in bosco spontaneo.

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

12) Come al punto precedente, l'immobile risulta abitato ed alla disponibilita' delle proprietarie esecutate.

13) : indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilita' o di indivisibilita'; **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 servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13) : Sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilita' od indivisibilita', tantomeno vincoli od oneri di natura condominiale e diritti demaniali od usi civici. Gli unici vincoli gravanti sono quelli di natura urbanistica, ed in particolare le restrizioni all' attivita' edilizia previste per le aree agricole ed in funzione dei vincoli (idrogeologico, viabilita' ecc.).

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

14) I fabbricati in oggetto sono indipendenti e completamente di proprieta' delle <<omissis >> e pertanto non vi sono parti comprese in contesto condominiale.

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 un 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

15) Per la valutazione degli immobili nell' ottica di un sistema "ordinario" puo' usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando le varie porzioni di immobile, comprensive di tutti i muri interni di divisione degli ambienti e la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni.

In particolare si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, lo 0,25 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale cosi' ragguagliata verra' applicato il piu' probabile valore di mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il probabile valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, analisi delle compravendite di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, va

successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare quali: esposizione; ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione del tetto).

Nell'attuale periodo di congiuntura economica si è assistito ad una forte crisi del settore edilizio e del mercato immobiliare che ha comportato un progressivo deprezzamento del valore degli immobili negli ultimi anni, in particolare per quelli ordinari e in minor misura per quelli di pregio. Oltre alla crisi economica che ha ridotto le capacità finanziarie di acquirenti ed imprese vi sono altri fattori che hanno contribuito ad aggravare tale situazione:

- la notevole mole di immobili edificati negli ultimi anni ed invenduti;
- la maggior difficoltà, in generale, di accedere al credito;
- il numero di immobili che sono stati immessi sul mercato con il moltiplicarsi delle procedure esecutive a "prezzi di realizzo".

Si è creato pertanto uno scenario in cui la domanda è inferiore all'offerta e tale situazione di mercato porta inesorabilmente verso una riduzione dei prezzi.

Infatti può succedere che il valore di mercato attuale di un'edificio costruito poco prima dell'inizio della crisi non copra neppure il costo di costruzione sostenuto.

Per gli immobili esistenti, per i quali sono necessarie consistenti opere, la situazione è ancora più critica considerando che in fase di intervento i costi sono solitamente più alti rispetto ad un'edificazione ex novo e le prestazioni richieste dalle normative (risparmio energetico, sicurezza strutturale ed impiantistica, ecc.) sono sempre più elevate.

Nel caso dell'immobile oggetto di esecuzione si potrà effettuare una stima sintetica considerando un valore a mq. per area e per il fabbricato,

Indagini di mercato hanno evidenziato la scarsa appetibilità commerciale degli immobili in zona e la ulteriore contrazione di richieste di seconde case, situazione confermata dal discreto numero di immobili in vendita nel circondario.

Le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare indicano per immobili ubicati nel Comune di Cassinasco e nelle zone limitrofe del Comune di Bubbio (zona rurale) e

Canelli (periferia regione Cassinasco e zona rurale) una diminuzione dei valori al mq. tra il 2014 ed il 2016 del 15% - 20% ed in linea con le valutazioni del borsino immobiliare.

Comune / zona	Tipologia	OMI 1/2014	OMI 1/2016	Borsino Imm.re
Cassinasco	Abitazioni. civili	550 / 820	445 / 660	530 / 791
Paese	Ville, villini	650 / 920	530 / 750	623 / 884
Cassinasco	Abitazioni. civili	420 / 630	340 / 510	405 / 605
Rurale	Ville, villini	650 / 920	530 / 750	623 / 884
Bubbio	Abitazioni. civili	560 / 840	450 / 670	540 / 809
Rurale	Ville, villini	760 / 1100	610 / 890	726 / 1070
Canelli	Abitazioni. civili	620 / 920	530 / 780	577 / 856
Rurale	Ville, villini	900 / 1350	770 / 1100	837 / 1256
Canelli	Abitazioni. civili	850 / 1200	680 / 990	791 / 1117
Reg. Loazzolo - Cassinasco	Ville, villini	1050 / 1500	900 / 1250	977 / 1396

Il valore medio degli immobili in zona puo' quindi essere valutato in 550,00 €/mq.

Per l' immobile in oggetto, pur se indipendente, di discreta superficie e posizionato nelle vicinanze del concentrico, vi sono alcune caratteristiche che contribuiscono ad una ulteriore riduzione del valore ed in particolare:

- l' ubicazione del fabbricato in adiacenza alla strada provinciale, via di transito abbastanza trafficata, ma posto ad una quota inferiore;
- la "situazione" dei mappali n. 227 e 232 che sono inequivocabilmente al possesso delle sigg.re << omissis >> ma risultano intestati ad altri soggetti;
- il cattivo stato di manutenzione generale e di conservazione, in particolar modo per il "rustico";
- l' entita' delle opere richieste in caso di ristrutturazione con la necessita' di interventi di consolidamento e/o sostituzione delle coperture e rifacimento degli impianti tecnologici, oltre che delle finizioni (pavimenti, infissi ecc.).

Per i fabbricati in oggetto tali caratteristiche possono essere quantificate considerando un coefficiente riduttivo 0,95 per l' ubicazione e dello 0,75 per vetusta' e stato di conservazione

Alla luce delle suesposte valutazioni si ritiene congrua una valorizzazione di 392,00 €/mq. per la superficie lorda dell' immobile, valore che conferma quello precedentemente indicato in quanto il tempo trascorso non ha comportato

significativi ulteriori deprezzamenti dovuti alla conservazione e neppure si sono verificate sensibili variazioni nel mercato immobiliare o dei terreni agricoli.

Per il terreno circostante un riferimento puo' essere il valore agricolo medio definito dalle commissioni provinciali, che riportano 3915 €/Ha per la regione agraria n. 4 della Provincia di Asti (anno 2014) e 5300 €/Ha. per la regione agraria n. 7 della Provincia di Alessandria (anno 2015), ambiti analoghi e limitrofi al sito in oggetto.

Tale valore, in considerazione della stato attuale dei terreni, della comodita' di accesso, della discreta esposizione e della vicinanza ai fabbricati, di cui sono in parte pertinenza, puo' essere aggiornato a 0,80 €/mq., anche in considerazione dell' aumento di prezzo che si sta verificando per i terreni agricoli (ed es. la possibilita' di convertire il bosco in nocciolo).

Lotto unico					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
primo - secondo	Abitazione (mq.163.21)	1	167,28	392,00	65.573,76
	Balconi (mq. 10.89)	0.25	2,72	392,00	1.066,24
terra	Sgombero, cantina (mq. 90.00)	0,50	45,00	392,00	17.640,00
terra	Portico (mq. 37.44)	0,30	11,23	392,00	4.402,16
terra - primo	Rustico, deposito (mq. 63.70)	0,40	25,48	392,00	9.988,16
Totale					98.670,32
A dedurre costi ipotizzati per pratica a sanatoria, sanzione ed oneri					-5.175,12
Valore totale fabbricati					93.495,20
Terreno fg. 5 n.	qualita'		Superficie catastale	€/mq.	Valore
234, 276, 403, 411, 412, 518	Vigneto, pascolo		16.066	0,80	12.852,80
Valore totale fabbricato e terreni					106.348,00

Valore immobile oggetto di esecuzione = 106.348,00 € che si arrotondano ad € 106.000,00 (Euro centoseimila/00) confermando la stima precedente.

Bibliografia: Grillenzoni – Grittani: Estimo ed. Calderini;

Manuale del Geometra – Signorelli

Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio

Borsino Immobiliare



Esecuzioni n. 337/2015 e 94/2017

Ctu: Geom. Chicarella Aldo – Asti, via Brofferio 49 - tel. 0141/590095

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

16) Trattandosi di bene personale intestato a persone fisiche, la vendita risulta soggetta ad imposta di registro.

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. 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 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 sul 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 superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali e protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché 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 e convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431).

17) L' edificio principale oggetto di esecuzione rientra tra gli immobili non vincolati, adibiti a residenza, per il quale e' necessario il "certificato energetico", mentre il fabbricato "rustico", adibito a locale di deposito, rientra tra i casi di esenzione

indicati al punto d) della norma. Dato che il fabbricato era sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, aveva provveduto ad effettuare le necessarie operazioni per la redazione ed il successivo rilascio di tale documento di cui si allega copia (all. 8), considerando che non sono intervenute variazioni nelle caratteristiche del sistema edificio/impianto tali da richiedere l' emissione di un nuovo certificato.

Tanto si doveva ad evasione all'incarico conferitomi.

Asti, li 09 novembre 2017

Il tecnico

Geom. CHICARELLA Aldo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzioni n. 337/2015 e 94/2017
Ctu: Geom. Chicarella Aldo – Asti, via Brofferio 49 - tel. 0141/590095

20

Relativamente a quanto inoltre disposto dal G.E. si precisa:

- “b” di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione ai creditori precedenti (Avv. C.A. Chiesa e Avv. G.N. Bordino), ai creditori intervenuti (avv. P. Demetrio) tramite pec, nonché ai debitori con posta ordinaria (raccomandata a.r. e mail);
- “c” allega alla presente relazione una “dichiarazione” delle parti e/o la ricevuta che attesta l’avvenuta ricezione della relazione;
- “d” non sono state inoltrate note alla relazione;
- “e” di depositare in via telematica la perizia, sia in forma completa che adeguata alla legge sulla privacy, completa di tutti gli allegati;
- “f” di aver allegato alla presente relazione documentazione fotografica dell’immobile pignorato (allegato 9)
- “g” di aver allegato alla presente relazione la planimetria del bene pignorato (allegato 5), la visura e le planimetrie catastali attuali (all. 6) dell’ immobile, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni e richiesta per verifica situazione urbanistica (allegato 2), copia atto di provenienza (allegato 3), verbale di sopralluogo e d’accesso (allegato 4);
- “h” di non aver incontrato ostacoli per accedere agli immobili;
- “i” di aver redatto su file informatico separato adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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.

Documentazione allegata:

ALLEGATO 1 - elenco trascrizioni e iscrizioni – visura aggiornata

ALLEGATO 2 – certificato destinazione urbanistica

ALLEGATO 3 – atto di provenienza (denuncia successione)

ALLEGATO 4 – verbale di sopralluogo e accesso

ALLEGATO 5 – elaborato grafico (estratti, piante)

ALLEGATO 6 – planimetrie, estratti e visure catastali

ALLEGATO 7 – stato di famiglia - residenza

ALLEGATO 8 – attestato certificazione energetica

ALLEGATO 9 – documentazione fotografica -

Asti, li 27/11/2017