

TRIBUNALE DI ASTI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/13

G.E. Dr. Marco BOTTALLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO ESECUTATI

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
su fabbricati in ISOLABELLA (TO)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Lorena Mattis, libera professionista, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 3058, con studio in Bra (CN), Via F.lli Carando n. 19, (c.f. MTTLRN76H45B111M), è stata incaricata quale Consulente Tecnico d'Ufficio dall' Ill.mo Sig. Giudice Dr. Marco Bottallo in data 20/04/2015, ricevendo il seguente quesito:

“conferisce all'Esperto, autorizzato ai necessari accertamenti presso terzi e pubbliche amministrazioni, l'incarico di:

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; provvede 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 DPR 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) wd 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, 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; 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;**

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 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 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 alleggendo 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 legittimamente 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 DL 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 civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) **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);

15) **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 è soggetto.

16) **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 su B.U.R. 4° supplemento al n. 31- 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

La scrivente, dopo aver visionato la documentazione del fascicolo, si recava presso il Comune di Isolabella (TO), l'Agenzia del Territorio di Cuneo, la Conservatoria di Alba e l'Agenzia delle Entrate di Alba per effettuare le necessarie ricerche ed acquisire le possibili informazioni.

1) COMUNICAZIONE DATA SOPRALLUOGO

Il giorno 11 maggio 2015, previa comunicazione alle parti interessate sig. ***** e ***** a mezzo di raccomandata AR, la sottoscritta si recava presso lo stabile in Isolabella (TO), Via Cellarengo n. 6/1 per dar inizio alle operazioni peritali, ma al sopralluogo non si è presentato nessuno.

Dopo varie telefonate la CTU è riuscita a rintracciare il fratello dell'esecutato potendo accedere al fabbricato in data 21 maggio 2015 (allegato A).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) VERIFICA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DALL'ART. 567 c.p.c. e PREDISPOSIZIONI ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base degli accertamenti forniti nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art 567 c.p.c.) del 25 settembre 2013, allegata agli atti di pignoramento, rilasciati dalla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 , sull'immobile oggetto della presente relazione estimativa gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione contro

del 10/03/2000 Registro Particolare 1825 Registro Generale 9849, Pubblico Ufficiale GRASSI REVERDINI GIANCARLO Repertorio 76721 del 29/02/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in ISOLABELLA (TO)

Trascrizione contro

del 26/06/2013 – Registro Particolare 16571 Registro Generale 23508 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ALBA Repertorio 414 del 23/04/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in ISOLABELLA (TO)

I sigg.ri ***** hanno acquistato gli immobili in comune di Isolabella (TO) in data 29-02-2000

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Da una ricerca storica risulta che nell'ultimo ventennio l'immobile è stato posseduto dai signori:

(*****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I signori *****
di un terzo (1/3) caduno dell'appezzamento di terreno con entrostante fabbricato rurale identificati al Catasto al Foglio 2 mappale 148 di mq 1.340 e mappale 205 di mq 540, in forza di successione legittima del *****

***** rinunciato all'eredità.

3) IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di procedura di Esecuzione Immobiliare sono siti in Comune di Isolabella, Provincia di Torino, Via Cellarengo n. 6/1 e così censiti:

al Nuovo Catasto Fabbricati (allegati B-B1)

proprietà per la quota di 1/2 sig. *** e 1/2 sig.ra *****:**

- **Foglio 2 mappale n. 250, Sub 2, categoria A/3, classe U,**
consistenza vani 8,5 Rendita € 430,21
- **Foglio 2 mappale n. 250, Sub 3, categoria C/2, classe U,**
Superficie mq. 144,00 Rendita € 252,86
- **Foglio 2 mappale n. 250, Sub 5, categoria C/2, classe U,**
Superficie mq. 56,00 Rendita € 98,33
- **Foglio 2 mappale n. 250, Sub 6, categoria C/1, classe U,**
Superficie mq. 56,00 Rendita € 1208,92

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

I beni oggetto di perizia estimativa si trovano nelle vicinanze del centro del comune di Isolabella, a poca distanza dalla piazza comunale.

Riguardano tre immobili siti sul lotto di terreno di forma regolare caratterizzato da circa mq 530 di terreno adiacente alla strada Via Cellarengo e circa mq 950 di terreno ad uso cortile:

- unità immobiliare e fienile (ex fabbricato rurale) disposta su due piani fuori terra + sottotetto e unità immobiliare adibita a locale commerciale (identificato con il numero "1" nella planimetria allegato C);
- tettoia aperta posta lateralmente all'immobile principale (identificato con il numero "2" nella planimetria allegato C).
- porticato chiuso su tre lati posto frontalmente all'immobile sopra citato (identificato con il numero "3" nella planimetria allegato C);

Suddetto lotto confina con le proprietà riportate di seguito (mappa catastale in scala 1:1500, allegato D):

NORD:

- ***** (al mappale 185)
- ***** (al mappale 138)

SUD:

- ***** (al mappale 152)

EST:

- ***** (al mappale 242)

OVEST:

- ***** (al mappale 287)



DESCRIZIONE FABBRICATI

Fabbricato "1"

L'immobile principale di forma rettangolare è costituito da N. 3 porzioni di fabbricato caratterizzate da diverse destinazioni d'uso:

- 1) porzione di fabbricato adibito a "Locale commerciale"** (allegato E) al piano terreno di mq 52,00 (mt 7,05x7,40) di altezza pari a mt 3,00 e porticato/androne carraio di mq 28,86 (mt3,90x7,40);
al piano primo sottotetto non agibile di mq 80,80 di altezza media pari a mt 3,10.



Suddetto fabbricato è costituito da struttura in cemento armato con tamponamento pareti in laterizio, controsoffittatura al piano primo in lastre nervate coibentate e copertura costituita da orditura in legno rivestita da coppi. La soletta dell'androne è rivestita da perlinato in legno.

I serramenti costituiti da porta e finestre con telaio in ferro e vetri singoli (foto 1-2-3-4)

Esternamente l'immobile si presenta intonacato solo dal lato ingresso/frontera strada e non dal lato cortile.

Internamente NON sono presenti impianti idrici, fognari e di riscaldamento. E' SOLO presente l'impianto elettrico.

2) porzione di fabbricato "residenziale" (allegato E1)

di totali mq 258,00 (SUL) disposti su tre piani:



piano terreno (superficie pavimentata al netto delle murature)

soggiorno di mq 14,52 (mt 4,40x 3,30)

cucina di mq 11,88 (mt 4,40x2,70)

camera di mq 31,50 (mt 5,00x6,30)

altezza locali mt 2,70,

scala interna centrale;

piano primo

camera di mq 27,09 (mt 4,30x6,30)

camera di mq 18,62 (mt 4,90x3,80)

camera di mq 11,76 (mt 4,90x2,40)

altezza locali mt 2,60

piano secondo (sottotetto)

camera di mq 32,00 (mt 5,08x6,30)

camera di mq 30,87 (mt 4,90x6,30)

altezza media locali mt 2,20.



Costruito in epoca antecedente il 1942, suddetto immobile è stato realizzato in mattoni pieni, pavimenti in cotto, tetto con orditura in legno e copertura in coppi, serramenti in legno con vetri singoli, persiane in legno, porte interne in legno, scala interna di accesso ai piani superiori con rivestimento in cotto (foto dalla n. 5 alla n. 22)

Il fabbricato è fornito di impianto idrico ed elettrico.

ASSENTE l'impianto di riscaldamento e servizi igienici.

3) porzione di fabbricato adibito a "Magazzino" al piano terreno

(allegato E2) di mq 74,62 (mt 9,10x8,20) e altezza pari a mt 2,90 e

"Locale di sgombero" al piano primo

di mq 74,62 (mt 9,10x8,20) e altezza media pari a mt 4,40.



Suddetta porzione di fabbricato, costruita in epoca antecedente il 1942, si presenta costituita da muratura in mattoni pieni, serramenti in ferro e copertura in legno e coppi (foto 23-24-25).



Fabbricato "2"

Tettoia aperta di mq 11,88 (mt 4,40x2,70), risalente ad epoca successiva al 1942, altezza media mt 2,50, costituita da N. 6 pilastri in cemento di dimensioni mt 0,30x0,30, tetto a due falde con orditura in legno e copertura in coppi (non censita al catasto fabbricati).



Fabbricato "3"

Portico (allegato E3) chiuso su tre lati di mq 58,80 (mt 8,40x7,00) e altezza media pari a mt 5,30, realizzato in epoca antecedente il 1942, costituito da struttura in mattoni pieni, tetto in legno e copertura in coppi.



4) INDICAZIONE REGIME PATRIMONIALE DEBITORI

Gli immobili risultano intestati ai sigg.ri ***** in ragione di un mezzo ($\frac{1}{2}$) caduno.

Il matrimonio tra i coniugi è stato celebrato in data ***** presso il comune di *****; i fabbricati sono stati acquistati in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di ***** in data ***** è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi.

In data ***** ***** hanno presentato ricorso al Tribunale di ***** per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio (allegato F).

5) CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

Nell'atto di pignoramento i dati catastali riferiti ai subalterni 1-2-3-5 sono indicati correttamente, mentre il subalterno indicato come n. 4 (allegato G) è stato soppresso con denuncia di variazione in data 5 maggio 2003 n. 14635, costituendo i subalterni 6 (categoria C/1) e subalterno 7, quest'ultimo non definito (allegato G1).

Suddetto subalterno 4 NON IDENTIFICA una porzione dell'immobile, poiché ora è rappresentato dal n. 6, se pur non corrispondendo al corretto dato attuale, ha in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del bene pignorato .

Inoltre, sulla scheda catastale del subalterno 2 riferito all'alloggio del "fabbricato 1", non risulta una finestra nel locale camera al piano terreno (allegato G2), ma la sottoscritta CTU ha provveduto alla variazione catastale.



6) VARIAZIONI CATASTALI

In data 21/07/2015 la sottoscritta ha presentato al Catasto Fabbricati la Variazione Catastale relativa al piano terreno del fabbricato residenziale, censito al Foglio 2 mappale 250 Sub 2, inserendo la finestra mancante al piano terreno sulla scheda catastale (allegati H-H1).

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il bene ricade in zona "RCE" del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ossia "Comparto completamente edificato" (allegato I).

Sui fabbricati esistenti sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione e demolizioni.

Sugli edifici di civile abitazione è ammessa "una tantum", un incremento di superficie non superiore al 20% della superficie utile esistente, nei limiti consentiti dalla tabella di zona e ai sensi di quanto stabilito dall'art 11 lettera e); per miglioramenti igienico-funzionali sono consentiti una tantum, modesti ampliamenti delle abitazioni non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Relativamente alle tettoie dovranno rispettare alcuni requisiti:

- superficie coperta massima mq 25
- altezza massima al colmo mt 4,00
- rapporto di copertura 50% del lotto di pertinenza
- distanze dai confini di proprietà metri 5,00 (i bassi fabbricati di altezza massima al colmo di metri 3,00 potranno sorgere a confine o a 3 metri da questo
- distanze dai fabbricati: in aderenza o metri 5,00
- la tettoia dovrà essere priva di chiusure su almeno due lati.

I suddetti fabbricati dovranno avere tipologia e materiali consoni tali da garantire una corretta armonizzazione nel contesto.

8) CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Isolabella, risultano pratiche edilizie relative al fabbricato uso commerciale identificato al Foglio 2 mappale 250 Sub 6 e di seguito elencate:

- Concessione Edilizia N. 1 del 24-01-2002 (allegati L-L1-L2-L3) relativa a *“Cambio d'uso da magazzino a laboratorio artigianale mediante intervento di ristrutturazione edilizia”*,
- Concessione Edilizia N. 4 del 31-03-2003 (allegati M-M1-M2-M3) relativa a *“Cambio di destinazione d'uso di locale esistente da artigianale a commerciale”*.

Per suddetto immobile NON RISULTA Certificato di Agibilità.

Relativamente alla tettoia presente all'interno del cortile, precedentemente descritta come “fabbricato 2”, non risulta pratica edilizia comunale.

Per poter sanare la struttura, si dovranno rispettare le norme del P.R.G.C. vigente, riportate al precedente Punto 7).

9) POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

In merito alla disposizione di vendita del bene, considerata la conformazione dell'edificio, la sottoscritta C.T.U. ritiene di disporre la vendita in **UNICO LOTTO**.

10) ACCERTAMENTO DI PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO QUOTA

L'immobile viene pignorato per intero, nella quota

½ proprietà sig. ***** e

½ proprietà *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11) VERIFICA EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

Da una verifica presso l'Agenzia Entrate di Torino non risultano contratti di locazione sull'immobile in Isolabella, Via Cellarengo n. 6/1.



12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

I fabbricati oggetto di pignoramento risultano disabitati.

Attualmente gli esecutati risiedono:

come da certificati di residenza allegati (allegato N-N1)

13) ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI SUL FABBRICATO

Sull'immobile in oggetto non sussistono vincoli storici, artistici o diritti demaniali; non sussistono vincoli di natura condominiale o usi civici.



14) DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima utilizzato dalla scrivente per determinare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia è il metodo sintetico, facendo riferimento ai prezzi correnti di mercato in zona, su fabbricati simili, con caratteristiche analoghe, non avendo a disposizione comparabili di fabbricati simili compravenduti negli ultimi tre anni.

Si considera inoltre lo stato di manutenzione, la consistenza dell'unità immobiliare, le disposizioni del P.R.G.C. vigente, la posizione all'interno del tessuto urbano del comune per l'accesso ai servizi, la classe energetica, la presenza di impianti e servizi, la regolarità amministrativa e le eventuali spese per la regolarizzazione comunale e catastale dei fabbricati.

La valutazione avviene considerando la superficie al lordo delle murature perimetrali e tramezzi interni.



- **FABBRICATO "1"**

Locale commerciale al piano terreno e sottotetto non agibile di mq. 132,80

€ 480,00 al metro quadrato

(si precisa che la presente porzione di fabbricato risulta parzialmente ristrutturata, relativamente alle murature esterne, copertura, pavimentazione interna e soletta interna, anche se in assenza di coibentazioni ed impianti termico ed idrico).

Fabbricato residenziale (piani terreno, primo e sottotetto), Magazzino al piano terreno e Locale sgombero al piano primo di complessivi mq. 407,20

€ 360,00 al metro quadrato

(fabbricato in stato di abbandono che necessita di ristrutturazione totale)

- **FABBRICATO "2"**

Tettoia aperta di mq 11,88

€ 200,00 al metro quadrato

- **FABBRICATO "3"**

Portico di mq 58,80

€ 250,00 al metro quadrato



Si avrà dunque:

FABBRICATO "1") :

mq. 132,80 x €/mq. 480,00 = € 63.744,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq. 407,20 x €/mq. 360,00 = € 146.592,00

€ 210.336,00 valore commerciale

FABBRICATO "2"):

mq. 11,88 x €/mq. 200,00 = € 2.376,00 valore commerciale

FABBRICATO "3"):

mq. 58,80 x €/mq. 250,00 = € 14.700,00 valore commerciale

Totale € 227.412,00

A detrarre i costi da sostenere per sanatoria tettoia fabbricato "2"):

Diritti comunali per sanatoria € 516,00

Pratica edilizia e accatastamento € 1.000,00

€ 1.516,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale € 227.412,00 - € 1.516,00 = € 225.896,00

Valore complessivo del bene

Arrotondato ad € 225.800,00

(diconsi euro Duecentoventicinquemilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



15) VERIFICA REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione è soggetto ad imposta di registro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16) PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il locale commerciale al piano terreno e la porzione di fabbricato ad uso residenziale appartengono alla categoria di edifici civili 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 da decreto 26 giugno 2009 per la certificazione energetica degli edifici.

In data 07/07/2015 e 08/07/2015, la sottoscritta provvedeva ad inoltrare alla Regione Piemonte, gli Attestati di Prestazione Energetica relativi al locale abitativo censito al catasto fabbricati al subalterno 2 ed il locale ad uso commerciale censito al subalterno n. 6.

L'efficienza energetica di ciascun immobile è stata determinata considerando l'utilizzo di due riscaldamenti autonomi:

- per il locale commerciale riscaldamento ad energia elettrica
- per il fabbricato residenziale riscaldamento a biomassa solida.

(Attestati di Prestazione Energetica allegati alla presente relazione).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



10) DEPOSITO

L'originale della presente Relazione di Perizia Estimativa ed i relativi allegati vengono trasmessi mediante il servizio civile telematico al Tribunale di Asti.

Copia della suddetta relazione viene altresì trasmessa tramite posta raccomandata A.R. al

– **Creditore Procedente** *****

presso *****

– **ai Debitori**

***** e

tramite posta raccomandata A.R.

Non risultano altri Creditori Interventuti.

A conclusione dell'incarico conferito, la sottoscritta C.T.U. rimane a completa disposizione per eventuali ulteriori delucidazioni in merito e coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Bra, li 3 Agosto 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Perito
Geom. Lorena MATTIS

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ALLEGATO 1)

- A) Verbale di sopralluogo
- B-B1) Visure immobili
- C) Planimetria
- D) Estratto di mappa scala 1/1500
- E-E1-E2-E3) Planimetrie Catastali
- F) Estratto di Atto di Matrimonio
- G-G1) Planimetrie e visura
- H-H1) Ricevuta di trasmissione e di avvenuta Variazione Catastale
- I) Estratto di P.R.G.C.
- L-L1-L2-L3-L4) Copia Concessione Edilizia N. 1/2002 e progetto
- M-M1-M2-M3) Copia Concessione Edilizia N. 4/2003 e progetto
- N-N1) Certificati di residenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 2)

- Attestato di Prestazione Energetica locale commerciale
Foglio 2 mappale 250 Sub 6

ALLEGATO 3)

- Attestato di Prestazione Energetica fabbricato residenziale
Foglio 2 mappale 250 Sub 2

ALLEGATO 4)

- Documentazione Fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

