

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva immobiliare n. 176/2017



Promossa da:

.....

Contro:

.....

Giudice Esecutore

Dr. Marco BOTTALLO

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Gianluca GHISA

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti - Posizione n. 1176

P. i.v.a. 01150880050 - c.f. GHS GLC 69R02 A479Q



Asti, 16/ Dicembre/ '18

Il C.T.U. GHISA Geom. Gianluca



Consulenza Tecnica d'ufficio - Privacy



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA



Il sottoscritto GHISA Geom. Gianluca, c.f. GHS GLC 69R02 A479Q – P. i.v.a. 01150880050, con studio professionale in Asti – C.so V. Alfieri n.185, tel. 0141.55.62.67 / 335.54.14.713 – Fax 0141.55.62.67 – e-mail: gianlucaghisa@libero.it – Pec: gianluca.ghisa@geopec.it, regolarmente iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n.1176 di posizione, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Marco Bottallo, in data 22/03/18 e successiva udienza di giuramento e accettazione incarico del 16/04/18 innanzi al Cancelliere – Tribunale di Asti, venivo nominato e incaricato, in qualità di esperto perito, della stima del compendio pignorato al debitore nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, con l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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 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;

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.);

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 in 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 art.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;



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

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

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

14. 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 a 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:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42 recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali , artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;



d) box , cantine , autorimesse , parcheggi multipiano , locali adibiti a depositi , strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili , 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 o convenzionato (art.17/20 legge regionale 28/03/95 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.431). Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;



e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. Depositari inoltre il proprio elaborato peritale su apposito cd rom redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.

f) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- o ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati;
- o ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- o ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;

- o ad assumere informazioni circa i valori che il mercato segnala per immobili simili.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegata tavole esplicative e fotografie alle quali si farà riferimento.



Quesito 1

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

Risposta al Quesito 1

Il sottoscritto C.T.U. inviava lettera raccomandata con Avviso di Ricevimento in data 19/07/'18 n. 15081785773-2 all'Esecutato, comunicando la data del 31/07/'18 ore 15,00 l'inizio delle operazioni peritali. La raccomandata, indirizzata all'Esecutato, veniva regolarmente ritirata entro i termini previsti. In data 31/07/18, alla presenza della Sig.ra, si dava inizio delle operazioni peritali.

Quesito 2

2. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad



omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.



Risposta al Quesito 2

Dall'esame del fascicolo delle procedure (Tribunale Asti Esec. N.39/16) ritirate presso la Cancelleria del Tribunale di Asti, lo scrivente ha la corrispondenza della documentazione ai sensi dell'art. 567 cpc 2° comma; dall'analisi dei documenti in atti si riportano le seguenti elencazioni di iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico decrescente:



- o Nota di trascrizione Presentazione n.6 del 29/07/18 Reg. generale n.5721 – Registro particolare n.4377: atto Giudiziario (Atto esecutivo o cautelare, ordinanza di sequestro conservativo penale) n. repertorio 936-08/07/15 Tribunale di Asti, a favore – contro Unità Negoziale in San Damiano D'Asti N.C.T. Fg.51 n.400/858/861/862/863.
- o Nota di trascrizione Presentazione n.7 del 09/01/99 Reg. generale n.148 – Registro particolare n.114: atto notarile Pubblico (Atto tra vivi, compravendita) n. repertorio 76267-18/12/98 Notaio Corino Stefano, a favore - contro Unità Negoziale in San Damiano D'Asti N.C.T. Fg.51 n.400/858/861/862/863;



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

Risposta al Quesito 3

L'immobile, dall'esame del fascicolo delle procedure (Tribunale Asti Esec. N.176/17) ritirate presso la Cancelleria del Tribunale di Asti, risulta così identificato:

- o Comune di San Damiano D'Asti (14015 – AT):
 1. N.C.T. Fg.51 – Particella 400;
 2. N.C.T. Fg.51 – Particella 858;





3. N.C.T. Fg.51 – Particella 861;

4. N.C.T. Fg.51 – Particella 862;

5. N.C.T. Fg.51 – Particella 863.

Dall' analisi della documentazione acquisita, alla data di apertura delle poperazioni peritali, la scrivente ha accertato la mancata conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento, che risultava così identificato all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali (.....):



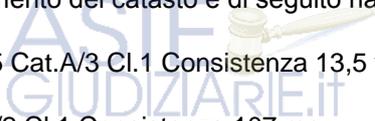
1. N.C.E.U. Fg.51 – Particella 1104;

2. N.C.E.U. Fg.51 – Particella 861;

4. N.C.T. Fg.51 – Particella 400;

5. N.C.T. Fg.51 – Particella 863.

Dal sopralluogo, la scrivente ha accertato la mancata conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Si e' ritenuto necessario procedere ad eseguire indagini presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali dalla quale risulta una situazione doverosa di variazioni, evidenziate all'interno della risposta ai Quesiti 5 – 6, per l'aggiornamento del catasto e di seguito riassunte:



1. N.C.E.U. Fg.51 – Particella 861 Sub.5 Cat.A/3 Cl.1 Consistenza 13,5 vani;

2. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1107 Cat.C/2 Cl.1 Consistenza 107 mq. ;

3. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1104 Sub.2 Cat.C/7 Cl.U Consistenza 15 mq.;

4. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1104 Sub.3 Cat.C/2 Cl.1 Consistenza 98 mq.;

5. N.C.T. Fg.51 Particella 863 Qualità Prato Cl.3 are 21 ca 00;

Il compendio immobiliare, oggetto della presente Consulenza Tecnica d' Ufficio, risulta far parte del Comune di San Damiano d'Asti (San Damian d'Ast in piemontese), comune italiano di 8.318 abitanti. Situato a 15 km dal capoluogo provinciale (Asti), a 45 da quello regionale (Torino) e 50 km da Cuneo, il Comune di San Damiano d'Asti è un paese dell'alto Monferrato, quasi al centro delle Colline Alfieri, territorio costituito dai lembi estremi delle Langhe e del Monferrato. Le colline della zona, coltivate a frutteti, prati e vigneti, sono il principale fattore economico del paese, dedito soprattutto all'agricoltura e rinomato per la produzione di uva,



frutta, ortaggi, miele, tartufi, per l'allevamento del bestiame, vi operano anche piccole e medie industrie tessili, metalmeccaniche e alimentari. L'abitato si distende su una bassa collina (il punto più alto raggiunge i 339 metri) sul lato sinistro del torrente Bobore ed è costituito da tre grossi borghi sviluppatisi intorno al centro storico: Borgo Rondò a nord-est verso Asti, Borgo Piano a ovest e Borgo San Rocco a sud. Tra i vigneti delle colline circostanti sono disseminati i numerosi casali e frazioni del paese. È il quarto centro più popolato della provincia, dopo il capoluogo Asti, Canelli e Nizza Monferrato, nonché il secondo per estensione dopo lo stesso capoluogo. Nello specifico, risulta ubicato in Borgata Valdoisa n.35, area agricola decentrata sita a ca. 2,5 km dal concentrico del Comune di appartenenza.

1. N.C.E.U. Fg.51 – Particella 861 Sub.5 Cat.A/3 Cl.1 Consistenza 13,5 vani:

unità immobiliare edificata su area di pertinenza di proprietà a tre piani fuori terra, dal quale si perviene attraverso accesso da pubblica via, in zona prevalentemente residenziale / agricola, costituita da un fabbricato unifamiliare di ampie dimensioni indipendente sui tre lati, aventi le tipiche caratteristiche costruttive della cascina piemontese con vocazione agricola. Realizzato con struttura in muratura portante, solai misti (parte in latero-cemento, parte in voltine in mattoni, parte in legno), tetto composto da grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi, tamponamenti esterni in mattoni in parte intonacati, distribuzione interna in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, dotato di allacciamenti idrici / elettrici e impianto di riscaldamento. Così composto:

- Piano terra: cucina, camera, rip., disimpegno, camera, cantina, porticato;
- Piano primo: n.5 camere, w.c., terrazzo;
- Piano secondo: n.3 camere, rip., locale di sgombero.

Confini: N.C.T. Fg. 51 n.863/920/1104, Mq. Complessivi 438,61.

2. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1107 Cat.C/2 Cl.1 Consistenza 107 mq.:

unità immobiliare edificata su area di pertinenza di proprietà (ex Particella 400 – Consistenza are 15,60), dal quale si perviene attraverso accesso da pubblica via, in zona prevalentemente residenziale / agricola, costituita da Magazzino e/o locali di deposito, realizzato con struttura in legno, tamponamenti e coperture in





pannelli di Lamiera grecate. Così composto:

- Piano terra: n.2 depositi, portico.

Confini: N.C.T. Fg. 51 n. 399/863 e sedime stradale, Mq. Complessivi 184 (area esterna Mq.1.560,00).

3. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1104 Sub.2 Cat.C/7 Cl.U Consistenza 15 mq.:

tettoia aperta realizzata con struttura in legno, tetto composto da grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi. Così composto:

- Piano Terra: tettoia aperta.

Confini: N.C.T. Fg. 51 n. 862/920 e sedime stradale, Mq. Complessivi 15,00.

4. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1104 Sub.3 Cat.C/2 Cl.1 Consistenza 98 mq.:

unità immobiliare edificata su area di pertinenza di proprietà, dal quale si perviene attraverso accesso da pubblica via, in zona prevalentemente residenziale / agricola, costituita da un fabbricato Magazzino e/o locali di deposito aventi le tipiche caratteristiche costruttive della cascina piemontese con vocazione agricola. Realizzato con struttura in muratura portante, solai misti (parte in in voltine in mattoni, parte in legno), tetto composto da grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi, tamponamenti esterni in mattoni, privo di pavimentazioni, dotato di allacciamenti elettrici. Così composto:

- Piano terra: n.3 depositi;

- Piano primo: n.1 deposito.

Confini: N.C.T. Fg. 51 n. 862/920 e sedime stradale, Mq. Complessivi 113,00 (area esterna Mq.515,00)

5. N.C.T. Fg.51 Particella 863 Qualità Prato Cl.3 are 21 ca 00:

- Terreno agricolo con le caratteristiche e la qualità di prato.

Confini: N.C.T. Fg. 51 n. 399/1107/1104/920 e sedime stradale. Mq. Complessivi 2.100,00.

Quesito 4

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

Risposta al Quesito 4



Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo, in quanto trattasi di una Società.

Quesito 5

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

- a) se i dati 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;

Risposta al Quesito 5

Dal sopralluogo e dalla analisi della documentazione acquisita, la scrivente ha accertato la mancata conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Si è ritenuto necessario procedere ad eseguire indagini presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali dalla quale risulta una situazione doverosa di variazioni, evidenziate all'interno della documentazione allegata

Quesito 6

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

Risposta al Quesito 6

Lo scrivente, come evidenziato in risposta al quesito 5 ha accertato la mancata conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, pertanto ha ritenuto necessario procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, evidenziate all'interno della documentazione allegata.

Quesito 7





7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al Quesito 7

Il vigente P.R.G.C. (Strumento Urbanistico Comunale) classifica l'area sul quale insiste il compendio immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, come: Area E – agricola.

Quesito 8

8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Risposta al Quesito 8

Dagli accertamenti effettuati, presso gli uffici del Comune di San Damiano D'Asti (AT) – Settore Urbanistica, sono emersa difformità urbanistica in violazione alla normativa urbanistico-edilizia del compendio immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva. Tali difformità risultano, in parte, sanabili mediante comunicazione onerosa per Opere realizzate in assenza e/o difformità di titolo edilizio abilitativi - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. – T.U. Edilizia) da presentare al Comune di San Damiano d'Asti e quindi un ulteriore costo rappresentato dall'onorario del tecnico professionista che verrà all'uopo incaricato. Non è stato rintracciato certificato di abitabilità.

Quesito 9

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

Risposta al Quesito 9

In considerazione, della peculiarità dei beni oggetto del pignoramento, il sottoscritto non ritiene possibile la formazione di più lotti per la vendita frazionata.

Quesito 10



10. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e 5 prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;



Risposta al Quesito 10

I beni risultano pignorati per l'intera quota di proprietà e non risulta possibile la divisione in natura.

Quesito 11

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



Risposta al Quesito 11

All'atto dell'accesso, il compendio oggetto di Esecuzione Immobiliare risultavano occupati, con arredi suppelleteli e oggetti, dalla famiglia del Sig. B pertanto è da ritenersi libero.

Quesito 12

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

Risposta al Quesito 12

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

Quesito 13

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente , ovvero saranno



cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



Risposta al Quesito 13

Gli immobili pignorati non ricadono in questa condizione.

Quesito 14

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).

Risposta al Quesito 14

La determinazione del valore di un'immobile consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, adeguato alla realtà economica del momento della valutazione mediante un processo logico che, permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore e consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il parametro su cui è locale consuetudine valutare questo tipo di beni è il metro quadrato commerciale, per il calcolo della consistenza, si fa riferimento (norma UNI EN 15733), che prevedono:

- Superficie utile netta calpestabile: 100%;
- Superficie Muri perimetrali: 100% (calcolati fino allo spessore max di 50 cm);
- Superficie Muri perimetrali in comunione: 50% (calcolati fino allo spessore max di 25 cm);
- Superficie Balconi e Lastrici solari: 25% (fino a 25mq, eccedenza calcolata al 10%);





- Superficie Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali): 20% (altezza minima di mt 1,50).

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto con procedimento sintetico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario degli immobili in oggetto determinato per confronto con fabbricati analoghi. Valido strumento di comparazione è la "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" pubblicata dall'"Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio raffrontato con specifiche indagini conoscitive ed informative presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona. Il valore ordinario trovato viene eventualmente corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, nel caso in cui il fabbricato da stimare presenti elementi particolari rispetto ai termini di confronto ovvero in funzione di: Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, accessibilità rispetto alle via di comunicazione, area di Piano Regolatore - Caratteristiche intrinseche: orientamento, giacitura, pendenza, coltivazioni in atto, presenza di manufatti o fabbricati accessori - Situazione giuridica: suscettibilità edificatoria, servitù passive od attive, situazione locatizia. Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

1. N.C.E.U. Fg.51 – Particella 861 Sub.5 Cat.A/3 Cl.1 Consistenza 13,5 vani;

- Valore di mercato: € 500,00 x mq. Commerciali.
- Mq. 336,00 Commerciali ca. x € 500,00= € **168.000,00** diconsi € centosesantottomila/00.

2. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1107 Cat.C/2 Cl.1 Consistenza 107 mq. ;

- Valore di mercato: € 150,00 x mq. Commerciali.
- Mq. 184,00 Commerciali ca. x € 150,00= € **27.600,00** diconsi € ventisettecento/00.

3. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1104 Sub.2 Cat.C/7 Cl.U Consistenza 15 mq.;

- Valore di mercato: € 150,00 x mq. Commerciali.



<p>o Mq. 15,00 Commerciali ca. x € 150,00= € **2.250,00** diconsi € duemiladuecentocinquanta/00.</p>
<p>4. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1104 Sub.3 Cat.C/2 Cl.1 Consistenza 98 mq.;</p> <p>o Valore di mercato: € 250,00 x mq. Commerciali.</p> <p>o Mq. 113,00 Commerciali ca. x € 250,00= € **28.250,00** diconsi € ventottomiladuecentocinquanta/00.</p>
<p>5. N.C.T. Fg.51 Particella 863 Qualità Prato Cl.3 are 21 ca 00;</p> <p>o Valore di mercato: € 1,00 x mq. Commerciali.</p> <p>o Mq. 2.100,00 Commerciali ca. x € 1,00= € **duemilacento,00** diconsi € duemilacento/00.</p>
<p>➤ Totale COMPLESSIVO € **228.200,00** diconsi € duecentoventottomiladuecento/00).</p>

Quesito 15

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

Risposta al Quesito 15

L' attuale proprietà è costituita da persone giuridiche e quindi la vendita sarà soggetta ad IVA.

Quesito 16

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

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



c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box , cantine , autorimesse , parcheggi multipiano , locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili , 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 o convenzionato (art.17/20 legge regionale 28/03/95 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.431). Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Risposta al Quesito 16

La scrivente ha accertato che il compendio immobiliare, oggetto della presente Consulenza Tecnica d' Ufficio e così composto :

1. N.C.E.U. Fg.51 – Particella 861 Sub.5 Cat.A/3 Cl.1 Consistenza 13,5 vani: non appartiene alle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n.192/2005 e quindi non appartiene ad alcuna delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/5/07, pertanto rientra nella casistica per cui è previsto l'attestato di qualificazione energetica. In virtù di quanto sopra esposto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le dovute operazioni atte al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, che viene allegato alla presente;

2. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1107 Cat.C/2 Cl.1 Consistenza 107 mq.: rientra nella casistica per cui non è previsto l'attestato di qualificazione energetica.

3. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1104 Sub.2 Cat.C/7 Cl.U Consistenza 15 mq.: rientra nella casistica per cui non è previsto l'attestato di qualificazione energetica.

4. N.C.E.U. Fg.51 Particella 1104 Sub.3 Cat.C/2 Cl.1 Consistenza 98 mq.: rientra nella casistica per cui non è previsto l'attestato di qualificazione energetica.

5. N.C.T. Fg.51 Particella 863 Qualità Prato Cl.3 are 21 ca 00: rientra nella casistica per cui non è



previsto l'attestato di qualificazione energetica.

La presente è stata trasmessa a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento al creditore procedente e intervenuto, al debitore.

Bibliografia essenziale.

In merito alla letteratura si precisa che lo Scrivente ha consultato pubblicazioni e siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato.

Classificazione e valori di mercato dati dall'Agenzia del Territorio / Osservatorio mercato immobiliare – O.M.I.

Manuale tecnico del Geometra – Signorelli (MI).

Il Sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale di udienza del 22/03/18, ha inviato copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione dell' Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione.

Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Asti, 16/ Dicembre/ '18

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

GHISA Geom. Gianluca

.....





Allegati:

1. Copia comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e apertura operazioni peritali;
2. Verbale di inizio operazioni peritali;
3. Documentazione fotografica;
4. Descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 3;
5. Documentazione N.C.T. N.C.E.U. ante-aggiornamento;
6. Documentazione denuncie di variazione N.C.T. N.C.E.U.;
7. Elaborato grafico N.C.T. N.C.E.U.;
8. Documentazione N.C.T. N.C.E.U. post-aggiornamento ;
9. Documentazione N.C.T. N.C.E.U. post-aggiornamento privacy;
10. Istanza Tribunale di Asti;
11. A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Ispezione ipotecaria;
13. Documentazione C.D.U. Comune di San Damiano AT.

