

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2018 R.G. Esec. Imm.

G.E.: Dott. Marco BOTTALLO

C.T.U.: Geom. Gianluca SASSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

(così come riportati nel verbale di pignoramento e relativa trascrizione)

In Comune di: **TORRE BORMIDA - Frazione Pietra**

Catasto Fabbricati: **foglio 5 particella n. 176 sub.3 e 4**

In proprietà degli esecutati in ragione della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni
PIGNORATI PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 (INTERO)

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Santa Vittoria d'Alba, li 28/02/2019

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare del Geom. della Provincia di Cuneo, N. 2419, con firma manoscritta.

PREMESSO CHE

Il sottoscritto **Geom. Gianluca SASSO**, c.f.SSSGLC73A19D742W, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2419, con studio professionale in Santa Vittoria d'Alba (CN), Strada Borra n. 8/d – tel./fax 0172478693 – e. mail: sassoalocco@gmail.com, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione indicata in epigrafe, essendo stato nominato dal G.E. Dott. Marco BOTTALLO ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si è recato all'udienza in data 10.09.2018 e dopo aver accettato con il giuramento di rito, riceveva il seguente incarico:

- 1. provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
- 2. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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. 260 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 in 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 11. accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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;
- 12.** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13. indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14. informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- 15. determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi 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, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

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

17. Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del D.lgs n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n.311 lettere d,e, f, e come integrato dal decreto 26/06/2009 (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 L.R. Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04/08/2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 52:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.lgs 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 L.R. 28/03/95 n.46 e art. 1 e seguenti L. 09/12/98 n. 431)

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al

debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima della data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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. Depositi inoltre il proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.
- f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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 file informatico separato, 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;

TUTTO CIO' PREMESSO

Lo scrivente, esaminati in precedenza i documenti presenti nel fascicolo, effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari, si recava sulla località nel Comune di TORRE BORMIDA (CN) per esaminare e rilevare gli immobili oggetto di perizia, per redigere idonea ed opportuna documentazione fotografica, per acquisire le informazioni richieste, ed infine per procedere alla verifica della loro regolarità urbanistica e catastale.

Punto 1. – SOPRALLUOGO PRESSO GLI IMMOBILI previo avviso al debitore:

In data 02/10/2018 il sottoscritto provvedeva a trasmettere la comunicazione di sopralluogo al soggetto esecutato all'indirizzo di residenza riportato in atti tramite lettera raccomandata, ed in data 11/11/2018 riceveva indietro la raccomandata stessa riportante l'avviso: " *al mittente per compiuta giacenza non curato ritiro*".

In data 30/11/2018, a seguito di istanza del sottoscritto, il G.E. autorizzava l'accesso forzoso presso gli immobili in oggetto e concedeva una proroga di gg.60 per la consegna della perizia.

Il sottoscritto veniva poi contattato dall'avv. Barchiesi Daniela, difensore del soggetto esecutato nel frattempo nominato, con la quale si accordava per eseguire il sopralluogo all'inizio del mese di febbraio.

Le operazioni peritali in sito si sono così svolte senza bisogno dell'accesso forzoso, ma con un unico sopralluogo eseguito in data 11/02/2019 alla presenza del figlio del soggetto esecutato, che ha accompagnato il sottoscritto e firmato il verbale di accesso allegato alla presente.

Precedentemente il sottoscritto aveva già provveduto a:

- reperire le mappe e le planimetrie degli immobili in oggetto presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cuneo.
- prendere visione di tutti i titoli abilitativi degli interventi edilizi riguardanti gli immobili pignorati ed estrarne copia, a seguito di istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Municipale del Comune di TORRE BORMIDA - Ufficio Edilizia Privata.

In seguito agli incumbenti di cui sopra il C.T.U., eseguiti i disegni, svolti i calcoli a tavolino, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, si pregia di esporre quanto segue in risposta al quesito ricevuto.

Punto 2/a - VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA come previsto dall'art. 567 c.p.c.;

Il C.T.U. ha risposto al G.E. con separato file informatico già trasmesso in data 11/07/2017, nel quale riferiva che è **stata correttamente predisposta e depositata in atti dal creditore procedente tutta la documentazione necessaria e prevista dall'ex art. 567 – 2° comma c.p.c.**

Punto 2/b – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Sulla base dei documenti agli atti, della documentazione ipocatastale allegata al procedimento, e dell'ultima ispezione presso la CC.RR.II. svolta in data 25/02/2019, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli (*allegato N.4*) gravanti sugli immobili in perizia:

per quanto concerne le **ISCRIZIONI contro:**

a) Nota Reg. Part. 785 Reg. Gen. 4040 del 05.05.2006

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Rep. 113639/110 del 20/04/2006

IPOTECA LEGALE derivante da art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: TORRE BORMIDA (CN) - Catasto Fabbricati:

- fg. 5 particella 176 sub. 3

b) Nota Reg. Part. 1155 Reg. Gen. 8101 del 25.10.2016

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Rep. 4132/11016 del 19/10/2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: TORRE BORMIDA (CN) - Catasto Fabbricati:

- fg. 5 particella 176 sub. 3

c) Nota Reg. Part. 40 Reg. Gen. 464 del 18.01.2017

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Rep. 12571/2 del 19/12/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: TORRE BORMIDA (CN) - Catasto Fabbricati:

- fg. 5 particella 176 sub. 3
- fg. 5 particella 176 sub. 4

d) Nota Reg. Part. 1277 Reg. Gen. 9115 del 20.11.2017

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Rep. 12571/2 del 19/12/2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: TORRE BORMIDA (CN) - Catasto Fabbricati:

- fg. 5 particella 176 sub. 3
- fg. 5 particella 176 sub. 4

per quanto concerne le **TRASCRIZIONI contro:**

e) Nota Reg. Part. 600 Reg. Gen. 751 del 29.01.2018

Pubblico ufficiale [REDACTED]
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: TORRE BORMIDA (CN) - Catasto Fabbricati:

- fg. 5 particella 176 sub. 3
- fg. 5 particella 176 sub. 4

f) Nota Reg. Part. 3801 Reg. Gen. 4969 del 18.06.2018

Pubblico ufficiale [REDACTED]
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: TORRE BORMIDA (CN) - Catasto Fabbricati:

- fg. 5 particella 176 sub. 3
- fg. 5 particella 176 sub. 4

Punto 2/c – ACQUISIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto a reperire la **mappa, le planimetrie e le visure catastali** degli immobili pignorati, che vengono **allegate alla presente relazione** (allegato N.3).

I **certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.)**, di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 N.380 e s.m.i, non sono stati richiesti in quanto non necessari trattandosi di soli fabbricati

Punto 2/d – ACQUISIZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

Come riscontrato dalla documentazione in atti e dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba ed il Catasto Fabbricati di Cuneo **gli immobili pignorati risultano correttamente intestati ai seguenti soggetti:**

[REDACTED]

per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, in forza di edificazione diretta su terreni acquistati in comunione legale con atto a rogito notaio Francesco Oddero in data 28/12/1978 rep. 58684/18768, registrato ad Alba il 17/01/1979 al n.267 e trascritto il 26/01/1979 ai n.546/447 dalla Chiesa Parrocchiale di Maria Santissima Assunta.

Quanto alle provenienze si rimanda alla certificazione notarile depositata ai sensi dell'art.567 secondo comma del c.p.c., con la quale è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto 2/e – VERIFICA DI EVENTUALI OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI;

A seguito degli accertamenti eseguiti **non si sono rilevati omissioni di documentazioni fiscalmente rilevanti** quali ad esempio denunce di successione o simili.

Punto 3- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO;

Gli immobili caduti nel presente procedimento esecutivo sono siti nel Comune di **TORRE BORMIDA (CN)**, in Frazione Pietra N.14 (ora denominata Via Villaretti), e sono costituiti da **N.1 ABITAZIONE** (villetta unifamiliare) e **N.1 AUTORIMESSA** articolati come segue:

- **ABITAZIONE** di cui Fg. 5 N. 176 sub. 3
 - piano terra: salone, cucina, camera, disimpegno, due bagni e porticato
 - piano primo: quattro camere, disimpegno, due bagni, terrazzo e porticato
 - piano sotterraneo: disimpegno, cantina, ripostiglio, centrale termica, e locale adibito a sgombero/lavanderia sulla scheda catastale indicato come officina
- **AUTORIMESSA** di cui Fg. 5 N.176 sub. 4
 - piano sotterraneo: locale unico con adiacente cantina comunicante oltre a porzione non autorizzata ma sanabile, (vedasi fig. a pag.22 e successivo punto 8) ricavata dalla chiusura della rampa di accesso, utilizzata come autorimessa

E RISULTANO PIGNORATI PER L'INTERA QUOTA SUL DIRITTO DI PROPRIETA'

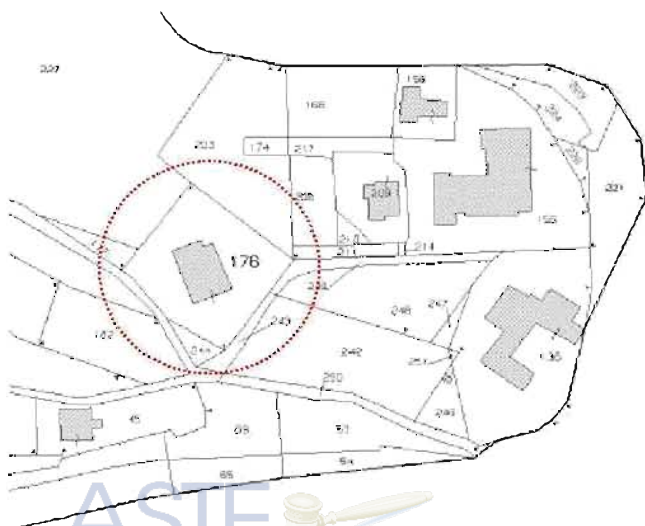


fig. 1 - Estratto della mappa catastale (fg.5 n. 176)



fig. 2 - Vista aerea degli immobili in oggetto

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili in oggetti risultano attualmente censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI:

FG. 5	Particella 176	Sub.3			
Cat. A/7	cl. U	vani 12	Rendita € 743,70	Piano T-1- S1	
FG. 5	Particella 361	Sub.3			
Cat. C/6	cl. U	mq 80	Rendita € 185,92	Piano S1	

COERENZE delle unità immobiliari, partendo da nord in senso orario:

particella 177, particella 227, particella 203, particelle 249 e 243 (sedime della strada comunale Villaretti), particella 244 e Strada Torre Bormida (denominata “sentiero della nocciola”)

Gli immobili risultano accatastati in virtù dei seguenti atti di aggiornamento:

quanto alla u.i.u. di cui fg. 5 n. 176 sub.3

- VAR. D’UFFICIO del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 13/10/2015 prot.CN0240152 in atti dal 13/10/2015 N.124799.1/2015
(G.A.F. codifica piano incoerente)

quanto alla u.i.u. di cui fg. 5 n. 176 sub.4

- VARIAZIONE del 01/09/2016 prot.CN0135160 in atti dal 01/09/2016 N.45519.1/2016
(aggiornamento planimetrico)
- VARIAZIONE del 15/10/2015 prot.CN0244507 in atti dal 15/10/2015 N.127628.1/2015
(classamento prot.7301/86)

già presenti in atti alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di cui trattasi, con **schede catastali che (allegato N.3)**, a seguito di verifica in sito, **riportano correttamente la distribuzione dei locali ma sono da considerarsi soltanto parzialmente conformi allo stato di fatto** per le ragioni esposte ai successivi punti 6 e 8

----- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -----

Fig. 3 – Vista aerea di inquadramento



Fig. 4 – Vista aerea di dettaglio



Gli immobili sono ubicati a 150 metri circa dal centro del piccolo paese di Torre Bormida, in Frazione Pietra (ora denominata Villaretti), e si raggiungono comodamente percorrendo la Strada Provinciale "SP439" arrivando dal versante Monsiglio/Cortemilia, o la Strada Provinciale "SP31" arrivando dalla parte di Bosia/Niella Belbo, ed imboccando poi la strada comunale Villaretti alla quale sono adiacenti con il lato sud/est della proprietà.

Fig. 5 - vista degli immobili dalla Strada Comunale Villaretti - fronte est



Il paese è piuttosto piccolo e per i principali servizi commerciali occorre raggiungere la vicina Cortemilia che si trova a circa 5 Km.

I fabbricati circostanti sono esclusivamente a destinazione residenziale e/o agricola, con una presenza crescente di attività turistico/ricettive.



Come meglio dettagliato nel successivo punto 8) gli immobili in oggetto derivano da un intervento di nuova costruzione, iniziato nel 1978 e terminato nel 1981.

Il fabbricato è una villetta singola unifamiliare, ubicata in un lotto di forma regolare pressoché quadrata di superficie catastale pari a mq 1400, con due accessi pedonali, uno a est ed uno ad ovest, ed un accesso carraio a sud, tutti dalla strada comunale asfaltata.

Fig. 6 - vista aerea della proprietà

Fig. 7 - vista degli immobili dalla strada comunale "sentiero della nocciola" – fronte ovest

- **TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI E FINITURE ESTERNE:**

Il fabbricato presenta forme architettoniche semplici e lineari, una buona esposizione, dimensioni piuttosto generose, ed una distribuzione dei locali ben articolata e funzionale.

Si tratta di una **costruzione realizzata in opera con struttura portante in c.a.**, solai misti in c.a. e laterizi e tamponamenti perimetrali costituiti da blocchi in cls alleggerito e argilla espansa (tipo Leca), e tavolato in laterizi.

Il **tetto** è costituito da orditura in legno, posata a filo dei muri perimetrali e dunque senza passafuori ma con cornicione in cls, sovrastante manto di copertura in tegole tipo "Portoghesi", e lattoneria in rame con discese esterne.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, con finitura in paramano sui pilastri e sugli archi dei porticati, sia al piano terra che al piano

I **serramenti esterni** per finestre e portefinestre sono uniformi su tutti i prospetti, costituiti da manufatti in legno di buona fattura verniciato color noce, con doppio vetro, provvisti di persiane in medesimo materiale e tinta, dotati di inferriate interposte tra il serramento e la persiana.

Il portoncino d'ingresso è semplice, non blindato, con pannellature cieche tinta legno.

Soglie e davanzali esterni sono in pietra fiammata tipo Luserna.

L'**area esterna di pertinenza esclusiva** è adibita a giardino ed è interamente recintata: i lati nord ed ovest della proprietà sono delimitati da muretti in cls sormontati da pali in ferro e rete metallica, mentre quelli est e sud sono delimitati da muri di cinta in pietra di Langa con sovrastante cornice in

mattoni a vista. La scala di accesso, che dal cancello pedonale in ferro posto ad est conduce al porticato, è pavimentata in gres o similare così come il camminamento che collega il porticato all'altro accesso pedonale posto ad ovest.

All'autorimessa (sub.4) si accede tramite portone basculante in metallo, posto fronte strada sul lato sud, e comunica direttamente con gli altri locali di servizio al piano seminterrato e l'abitazione.

Fig. 8 - vista del fabbricato e dell'accesso all'autorimessa - fronte sud



- PARTICOLARI DEGLI IMMOBILI E FINITURE INTERNE:

Le finiture interne dell'abitazione sono state ben realizzate con l'impiego di materiali di buona qualità, non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota, e tutti gli ambienti si presentano sani ed in buono stato di conservazione.

L'ingresso principale all'abitazione è in soggiorno e si affaccia sul porticato lato est.



Fig. 9 - ingresso nel locale soggiorno visto dall'interno e dall'esterno



Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in gres o similare, di medio/piccolo formato, ad eccezione della camera da letto al piano terra dove è stato posato un parquet in legno di piccolo formato, e tutti risultano in buone condizioni.

Al piano terra vi sono due bagni, entrambi dotati di luce ed aerazione naturale diretta tramite finestra, e con tutte le pareti rivestite con piastrelle di gres fino ad un'altezza di cm 270 ca.



Fig. 10 - bagno grande al P.T

Quello più grande è dotato di tutti i sanitari quali water e bidet a colonna, doppio lavandino in apposita struttura rivestita con le medesime piastrelle del pavimento, e comodo box doccia in muratura con porta in vetro.

Quello più piccolo è dotato soltanto di water, lavandino e lavapiedi in ceramica. Ad entrambi si accede dal corridoio centrale che disimpegna gli altri locali del piano, e dal

quale si accede al vano scala che conduce al piano seminterrato.



Fig. 11 - bagno piccolo al P.T



Fig. 12 - cucina al P.T

La cucina è stata realizzata in muratura, in parte piastrellata ed in parte finita con mattoni a vista, nella quale sono stati incassati il lavandino e gli elettrodomestici; è presente una finestra che si affaccia sul giardino lato nord, ed una portafinestra che si affaccia sul porticato lato est.

Il salone è piuttosto grande, ha i lati est e sud adiacenti al porticato e comunicanti con lo stesso tramite portefinestre, e da qui parte la scala a vista rivestita in legno che conduce al primo piano



Fig. 13 - scala di collegamento al piano primo

Dal vano scala si accede al corridoio del piano primo tramite porta in legno e vetro.

Le quattro camere da letto sono tutte disimpegnate ed hanno accesso dal corridoio, così come gli altri due bagni presenti su questo piano destinato alla zona notte.

Anche i bagni al piano primo sono pavimentati con piastrelle in gres /ceramica e rivestiti con medesimo materiale su tutte le pareti fino ad un'altezza di cm 240 ca. Entrambi sono dotati di sanitari a colonna per wc, bidet e lavandino, e dispongono di luce ed aerazione naturale diretta tramite finestre. Il bagno più grande è dotato di vasca mentre l'altro di box doccia.



Fig. 14 - bagno piccolo al P.1



Fig. 15 - bagno grande al P.1



Fig. 16 - porte interne

Le porte interne sono tutte ad un battente in legno con pannellature cieche color noce, tranne quella di accesso al salone che ha un inserto in vetro, e quella del vano scala al piano primo che è tipo “inglesina” in legno e vetro



Fig. 17 - porta vano scala P.1

Le pareti di tutti i locali sono finite con intonaco civile liscio con soprastante idropittura.

Gli impianti tecnologici quali idrosanitario, elettrico, videocitofono ed antenna TV sono stati realizzati sottotraccia e **le relative dichiarazioni di conformità sono state depositate** in Comune a corredo dell’istanza di agibilità. **L’impianto idrico** trae approvvigionamento dall’acquedotto comunale. **L’impianto di riscaldamento** è stato realizzato con termosifoni in ghisa, diviso per zone, ed è alimentato da una caldaia a gasolio ubicata nell’apposito locale tecnico al piano sotterraneo. La zona non è servita dalla rete del gas metano e pertanto la cucina è alimentata con bombole a gas GPL.

Quanto ai locali siti al piano seminterrato risultano tutti intonacati, non tinteggiati, e pavimentati con piastrelle in gres tranne la cantina sotto il porticato lato est, ed il locale ripostiglio che è pavimentato ma non intonacato.

La scala che conduce al piano terra è gettata in cls e priva di pavimentazione.



Fig. 18 - piano sotterraneo



Fig. 19 - porzione di autorimessa



Fig. 20 - porzione di autorimessa

Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti idrosanitari, né di quello di riscaldamento e produzione acqua calda.

L'impianto elettrico è risultato funzionante.

Trattandosi di impianti realizzati in data antecedente alla L.46/90 e s.m.i. non risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti; si consigliano pertanto idonee verifiche di rispondenza da parte di tecnici abilitati.

Tutti i locali hanno l'altezza utile minima abitabile pari o superiore a cm 270.

Nell'insieme l'immobile si può ritenere in buono stato di conservazione/manutenzione, non si rilevano danni né processi di deterioramento in corso dovuti all'umidità, e non vi sono segni di cedimenti o lesioni della struttura rilevabili a vista.

NOTA: con riferimento alle istruzioni tratte dal D.P.R. 138/98 Allegato "C" (*manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio*), alle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell' A.B.I. aggiornate il 30/11/2018, ed alla norma UNI 10750:2005 sostituita il 01/01/2011 dalla UNI EN 15733:2011, quali attuali standard nazionali ed internazionali riconosciuti per il calcolo della superficie da utilizzare per la stima degli immobili, e con precisazione che le misure riportate sono state desunte dalle schede catastali (*allegato N.3*), si è proceduto al calcolo delle seguenti superfici degli immobili pignorati:

ABITAZIONE (fg. 5 particella 176 sub.3)

(compreso il locale cantina riportato sulla scheda del sub.4)

S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) :

PIANO TERRA	= MQ 125,00
PIANO PRIMO	= MQ 125,00
PIANO SOTTERRANEO MQ (120,00+40,30)	= MQ 160,30
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA	MQ 410,30 = 410

S.I.L. (Superficie Interna Lorda) :

PIANO TERRA	= MQ 109,74
PIANO PRIMO	= MQ 109,74
PIANO SOTTERRANEO MQ (103,95+32,34)	= MQ 136,29
TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA	MQ 355,77 = 356

S.I.N. (Superficie Interna Netta) :

PIANO TERRA	MQ (15,81+3,26+51,75+7,78+16,54+3,16+4,47)	= MQ 102,77
PIANO PRIMO	MQ (14,46+4,08+15,24+24,83+2,37+15,07+8,64+8,92)	= MQ 93,61
PIANO SOTTERRANEO	MQ (43,16+17,03+11,16+11,10+7,52)+32,34	= MQ 122,31
TOTALE SUPERFICIE INTERNA NETTA		MQ 318,69 = 319

S.C. (Superficie Commerciale):

PIANO TERRA + PIANO PRIMO	MQ 250,00 x 1,00	= MQ 250,00
PORTICO AL PIANO TERRA	MQ 88,50 x 0,30	= MQ 26,55
PIANO SOTTERRANEO	MQ 160,30 x 0,50	= MQ 80,15
PORTICO AL PIANO PRIMO	MQ 26,50 x 0,30	= MQ 7,95
TERRAZZO AL PIANO PRIMO	MQ 12,22 x 0,20	= MQ 2,44
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		= MQ 367,09 = 367

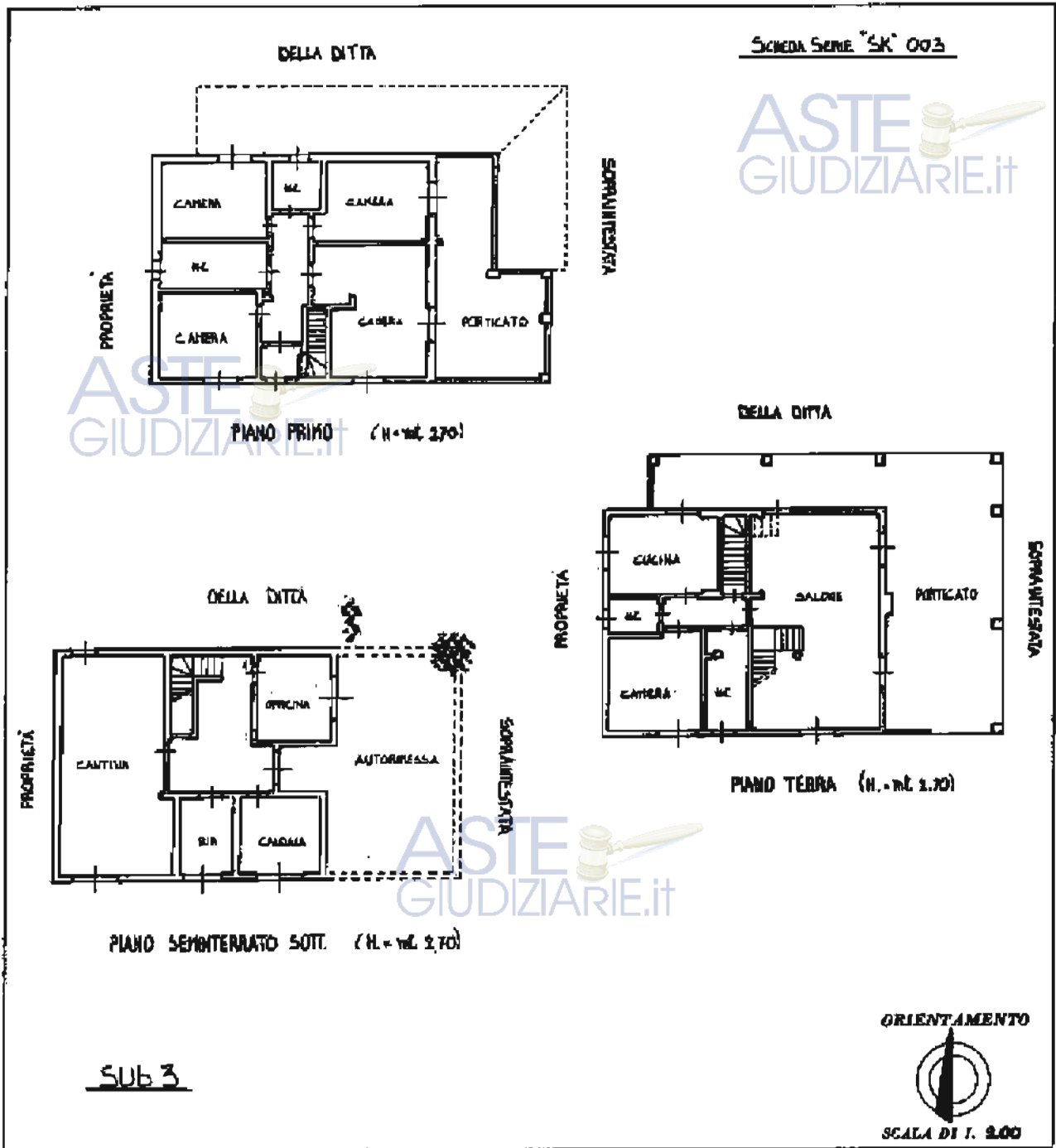


Fig. 21 - Estratto della scheda catastale – fg.5 n.176 sub.3 – ABITAZIONE - (scala illustrativa)



AUTORIMESSA (fg. 5 particella 176 sub.4)

S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) :		
PIANO SOTTERRANEO		= MQ 62,75
S.I.L. (Superficie Interna Lorda) :		
PIANO SOTTERRANEO		= MQ 53,28
S.C. (Superficie Commerciale):		
PIANO SOTTERRANEO	MQ 62,75 x 1,00	= MQ 62,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		MQ 62,65 = 63

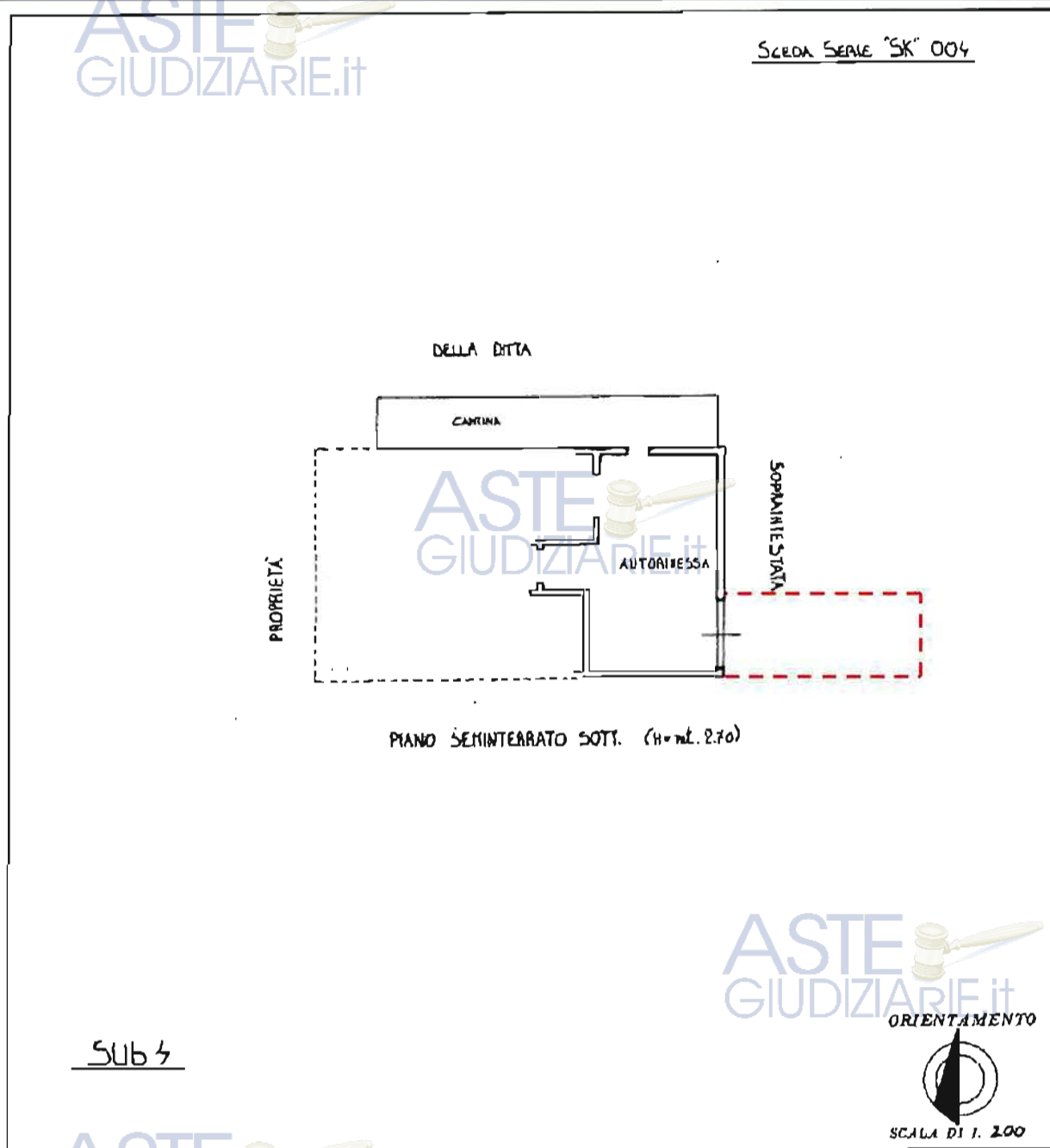


Fig. 22 - Estratto della scheda catastale – fg.5 n.176 sub.4 – **AUTORIMESSA** - (scala illustrativa) con indicazione in colore rosso della porzione non autorizzata ricavata dalla chiusura della rampa

Punto 7 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'indagine svolta presso il Comune di TORRE BORMIDA risulta che gli immobili in oggetto sono individuati nella tavola N.17 della Variante parziale n.4/2016 al P.R.G.C approvato con D.G.R. n.4-2134 del 23/03/2001, e ricadono nelle seguenti aree:

- parte in "AREE EDIFICATE SATURE DI ORIGINE RECENTE R.R." per la quale sono possibili le tipologie di intervento edilizio previste dall'art. 14 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
- parte in "AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE IN PROGETTO" V (Aree a parco, per il gioco e lo sport) normata dall'art.9 delle N.T.A.
- parte in "AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (P.E.C.)" A.E.3 normata dall'art.16 delle N.T.A.

Per la definizione dettagliata delle relative caratteristiche urbanistiche si rimanda agli allegati estratti della tavola del P.R.G.C. ed alle relative N.T.A. (Allegato n.2)

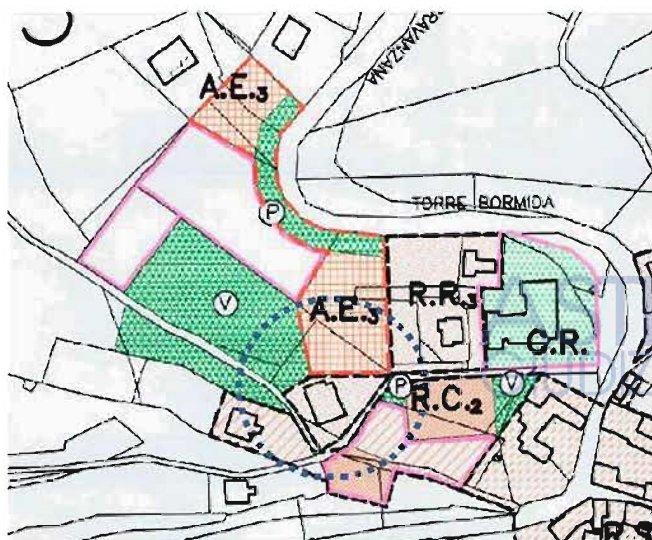


Fig. 25 - estratto del P.R.G.C.

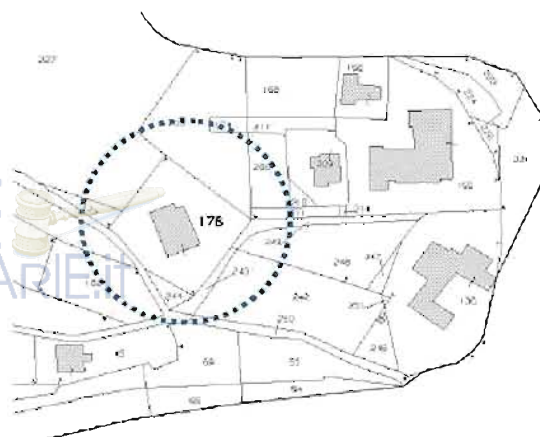


Fig. 26 - estratto della mappa catastale

Non vi sono contrasti tra lo stato di fatto e la destinazione attuale degli immobili in oggetto con gli strumenti urbanistici comunali vigenti. Tuttavia si segnala che:

- sulla tavola del P.R.G.C. il fabbricato non è riportato nella posizione corretta all'interno del lotto; quella corretta, che corrisponde allo stato di fatto, è quella riportata sulla mappa catastale
- riportando il fabbricato nella posizione corretta sulla tavola del P.R.G.C, parte dell'impronta ricadrebbe sulle porzioni di lotto ricadenti in "AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE IN PROGETTO" V ed in "AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (P.E.C.)" A.E.3.

A seguito delle valutazioni fatte con l'Ufficio Tecnico Comunale e considerato lo stato dei luoghi si ritiene opportuna, alla prima occasione, una correzione della cartografia.

Riguardo la potenziale capacità edificatoria della porzione di lotto che ricade in "AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (P.E.C.)" A.E.3, che a parere del sottoscritto dovrebbe, in fase di correzione, essere stralciata in quanto già utilizzata per ottenere la volumetria necessaria alla costruzione del fabbricato in oggetto (vedasi conteggi riportati sulla C.E. 3/77), si ritiene opportuno, in via cautelativa, non considerarla ai fini della valutazione del prezzo dell'immobile.

A titolo puramente informativo, fatte le dovute quantificazioni e considerazioni, si ritiene peraltro che un valore congruo attribuibile alla stessa possa essere stimato in Euro 3.500 ca.

Punto 8 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEI MANUFATTI ALLA NORMATIVA URBANISTICA - AGIBILITA' - EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA

A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Municipale del Comune di TORRE BORMIDA e dei colloqui con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, si è verificata la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia per i quali risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia N.3/1977 del 07/11/1977
(nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione)
- Concessione Edilizia del 08/10/1980 di cui istanza registrata al n.316 il 06/11/1979
(variante alla C.E. n. 3/1977 per lavori di abbellimento facciata)

In data 05/04/1983 è stata protocollata con n. 202 un'istanza di variante in corso d'opera per il frazionamento in due unità immobiliari, alla quale non è seguito il rilascio di alcun titolo abilitativo. Alla data di ispezione del sottoscritto non risultano rilasciati, né richiesti, altri titoli abilitativi.

- CERTIFICATI DI AGIBILITA' ;

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che **il fabbricato è provvisto dell'agibilità**, per cui è stato rilasciato dal Comune idoneo **certificato in data 16/07/1986** (allegato N.2)

- DIFFORMITA' RILEVATE ED EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA;

Si segnala che dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo in sito **si sono rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato:**

- a) **l'orientamento del fabbricato all'interno del lotto non corrisponde a quello in progetto**
- b) **la distribuzione interna dei locali non è conforme a quella indicata in progetto**
(quella corretta è riportata sulla scheda catastale)
- c) **le altezze interpiano non sono conformi a quelle indicate in progetto**
(H piano primo autorizzata m 2,80 ma rilevata m 2,70 - H piano terra autorizzata m 3,00 ma rilevata m 2,90 - H piano sotterraneo autorizzata m 2,50 ma rilevata m 2,75)

d) **al piano sotterraneo è stata ampliata l'autorimessa tramite chiusura della rampa di accesso** (vedasi fig. a pag.22 e doc. fotografica)

A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale si è verificato **che si tratta di modifiche ammissibili che pertanto potranno essere regolarizzate.** Appaiono applicabili i disposti dell'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con il quale è previsto che "... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Nel caso in questione risulta verificata la doppia conformità per cui sarà sufficiente presentare una S.C.I.A. in sanatoria e versare la corrispondente sanzione determinata in € 516,00

Punto 9 - POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto CTU, considerata la natura, la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto degli immobili in oggetto, sebbene vi siano le condizioni tecniche ed urbanistiche per la formazione di due unità immobiliari, ritiene che non vi siano condizioni di maggiore appetibilità o convenienza per trattare la vendita in più lotti.

La perizia è dunque stata strutturata con l'**individuazione di un unico lotto**

Punto 10 - PIGNORAMENTO PRO QUOTA ED EVENTUALE FORMAZIONE DEI LOTTI

Dall'ultimo verbale di pignoramento, trascritto in data 18/06/2018 ai n.4969/3801 si rileva che gli immobili sono stati pignorati per entrambe le quote di proprietà, pari ad 1/2 ciascuna, in capo ai soggetti eseguiti.

Le unità immobiliari di cui trattasi saranno dunque proposte in vendita in un unico lotto per il **DIRITTO DI PROPRIETA' SULL'INTERA QUOTA DI 1/1**

Punto 11 - ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro **non risultano attualmente registrati contratti di locazione o di altra natura** concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

In sede di sopralluogo in sito lo scrivente ha accertato che gli immobili sono attualmente inutilizzati, e dunque si possono ritenere liberi ai fini della procedura.

Punto 12 - ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE DEL DEBITORE

L'immobile non risulta nella situazione sopra indicata.

Punto 13/a - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ecc.

Non sussistono vincoli di tale genere in riferimento al fabbricato in oggetto.

Punto 13/b - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio

Punto 13/c - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rilevano diritti demaniali e dalle ricerche effettuate non risultano verso il Comune obblighi di sorta in merito a opere di urbanizzazione, monetizzazioni, cessioni, atti di asservimento od altri vincoli previsti dal Piano Regolatore con segnalazione però che, tenuto conto di quanto esposto al precedente punto 7, ad oggi, una porzione di lotto ricade in “AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (P.E.C.)” A.E.3

Punto 14 - INFORMAZIONI CIRCA SPESE FISSE E/O STRAORDINARIE DI GESTIONE;

Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio e pertanto non vi sono spese prestabilite

Punto 15 - STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI;

La valutazione degli immobili in oggetto è volta alla determinazione del più probabile valore commerciale di mercato, adottando però criteri prudenziali, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il *“valore a base d'asta”* al quale gli immobili potranno essere venduti negli sviluppi della procedura forzata di esecuzione immobiliare cui sono sottoposti.

Il procedimento seguito è quello della stima comparativa, che consiste nel raffronto del valore dei beni oggetto di stima con quello di altri con analoghe caratteristiche presenti nella zona, facendo riferimento a parametri tecnici.

Il sottoscritto si è confrontato con agenti del settore immobiliare operanti nella zona al fine di acquisire informazioni riguardo i prezzi delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato, ed ha tenuto conto delle informazioni tratte da *Il Consulente Immobiliare* e delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferite all'ultimo semestre pubblicato, che riportano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e ubicate in un ambito territoriale omogeneo.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato è la **Superficie Commerciale (S.C.)**, determinata seguendo gli attuali standard nazionali ed internazionali elencati in dettaglio al precedente punto 3, che è definita come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, che vengono ragguagliate a quella principale attraverso dei coefficienti che prendono il nome di rapporti mercantili. E' così computata l'incidenza delle seguenti superfici:

- Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile
- Superfici secondarie comprendenti:
 - ✓ le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.
 - ✓ le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.
- Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile quali le superfici esterne di cortili, giardini, spazi condominiali, ecc.

La stima viene dunque eseguita a misura assegnando un primo **valore a MQ/S.C.**, con intenzione però di arrivare a determinare un **valore complessivo a corpo**.

Sulla scorta dell'esperienza personale e delle informazioni acquisite sarà dunque definito un valore che terrà già conto delle principali caratteristiche intrinseche quali ad es: l'esposizione, le finiture, l'organizzazione dei locali e la loro ampiezza, e di quelle estrinseche quali ad es: l'accessibilità, l'ubicazione nel contesto circostante, la destinazione definita dal P.R.G.C., ecc.

Successivamente saranno eventualmente motivati ed applicati ulteriori deprezzamenti ed adeguamenti ritenuti opportuni. Inoltre, sarà esposta analiticamente la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con precisazione distinta degli adeguamenti 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In virtù delle indagini esperite e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte come precedentemente esposto, il sottoscritto ritiene che i più probabili **valori di mercato a metro quadro degli immobili in oggetto** siano i seguenti:

- ABITAZIONE Euro/MQ 1.000,00
- AUTORIMESSA Euro/MQ 500,00

Pertanto determina come segue il **valore di mercato degli immobili pignorati**:

- ABITAZIONE S.C. mq 367 x €/mq 1.000,00 = € 367.000,00
- AUTORIMESSA S.C. mq 63 x €/mq 500,00 = € 31.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI = € 398.500,00

Considerate poi le condizioni di seguito elencate, ed anche che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art. 2922 C.C., si è valutata l'applicazione delle seguenti correzioni al prezzo determinato:

A - ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Costo per eventuale sanatoria (oneri, diritti di segreteria, sanzione e bolli)	POSSIBILE	€ 1.200,00
2	Costo della possibile definizione della istanza di condono già presentata	NON RISULTANO ISTANZE	----
3	Costo della riconduzione in pristino delle difformità in alternativa alla sanatoria	NON REALIZZABILE	----
4	Costi, spese ed onorari professionali per le operazioni di cui sopra	NON NECESSARI	€ 2.300,00
5	Costi per il passaggio da rurale a civile (oneri Comunali)	NON NECESSARIO	----
B - STATO D'USO E DI MANUTENZIONE		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Deprezzamento per deperimento fisico	IN BUONO STATO	5%
2	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	Disposizione degli ambienti funzionale e versatile. Alcune componenti obsolete e sostituibili	4%
3	Deprezzamento per obsolescenza economica	ORDINARIE	5%
C - STATO DI POSSESSO		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Occupazione da parte di terzi a seguito di titolo autorizzativo non opponibile	NO	----
2	Provenienza da perfezionare o denunce da presentare	NO	----
D - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Vincoli sull'immobile previsti dalle normative o da contratti	NO	----
2	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	NO	----
3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	NO	----
4	Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione, regolamenti condominiali trascritti	NO	----
5	Altre limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni proprietà, uso, abitazione, livelli, censi)	NO	----
E - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Spese condominiali insolute	NO	----
2	Spese condominiali eventualmente già deliberate	NO	----
TOTALE DETRAZIONI A PERCENTUALE			14%
(14% sul valore di € 398.500,00)			(€ 55.790,00)
TOTALE DETRAZIONI A VALORE			€ 3.500,00
VALORE COMPLESSIVO DELLE DETRAZIONI			€ 59.290,00

La sommatoria delle detrazioni come sopra elencata ammonta ad Euro 59.290,00 e pertanto il valore degli immobili viene così corretto: € 398.500,00 – 59.290,00 = € 339.210,00 per un

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO PARI AD € 340.000,00

in ragione delle correzioni operate e degli arrotondamenti ritenuti opportuni.

Punto 16 - REGIME FISCALE DELGLI IMMOBILI PIGNORATI;

Considerato che l'esecuzione colpisce soggetti privati **il relativo decreto di trasferimento non sarà gravato dell'I.V.A., ma dalle imposte di registro, catastale ed ipotecaria** nelle misure stabilite dalle leggi vigenti al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

In merito alla vendita dei beni oggetto di stima il C.T.U., ai sensi e per gli effetti del 2° comma art. 18 legge 47/85 e s.m.i., dichiara che trattandosi di soli fabbricati **al decreto di trasferimento non è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)**

Punto 17 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.);

In riferimento agli immobili oggetto del procedimento di esecuzione si precisa che:

- L'unità immobiliare in oggetto sita in TORRE BORMIDA di cui **fg. 5 n 176 sub.3** adibita ad uso ABITAZIONE è **soggetta al rilascio dell'A.P.E.** ; il sottoscritto ha provveduto a far redigere tale certificato da tecnico di fiducia e lo allega alla presente relazione (*Allegato n.6*). Dal certificato si rileva che il fabbricato risulta in **classe energetica F** con un valore EP_{gl,nren} (KWh/mq anno) = 217,71
- L'unità immobiliare in oggetto sita in TORRE BORMIDA di cui **fg. 5 n 176 sub.4** adibita ad uso AUTORIMESSA **non è soggetta al rilascio dell'A.P.E.** in quanto rientra tra quelli di cui alla lettera d) dell'elenco riportato al punto 17) del quesito peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI AVENTI DIRITTO

E DEPOSITO IN TRIBUNALE:

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata agli aventi diritto completa degli allegati, a mezzo di posta ordinaria o con posta elettronica, e viene trasmessa al Tribunale corredata dai seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione urbanistica (Estratto del P.R.G.C. e N.T.A.)
- 3) Documentazione catastale (planimetrie, mappe e visure)
- 4) Ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 5) Estratto dell'atto di matrimonio del debitore
- 6) A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)

A corredo dell'elaborato peritale si depositano in oltre i seguenti documenti:

- Verbale di accesso agli immobili
- Attestazione degli invii agli aventi diritto dell'elaborato peritale;
- Piano di Vendita degli immobili pignorati;
- Copia dell'elaborato peritale redatto in conformità alle prescrizioni della legge sulla privacy

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito al gradito incarico come sopra affidatogli che, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, con osservanza si sottoscrive.

Santa Vittoria d'Alba, li 28/02/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it Il C.T.U. - Geom. Gianluca SASSO



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it