

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Geometra Raviola Fabio

Geometra Maccagno Massimo

ASTI - Via Liguria n. 14, Tel. 0141/477916

P. I.V.A. - Codice Fiscale 01242400057



Esecuzione Immobiliare n. 245/2011 promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

(Avv. F. Carbonetti / P. Patrisso)



DEBITORI:



PERITO STIMATORE:

GEOM. RAVIOLA FABIO - Via Liguria n. 14 - ASTI



Con il Decreto di Fissazione d'Udienza del 12/02/2013, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Pasquale Perfetti nominava il sottoscritto Geom. Fabio Raviola domiciliato in Asti Via Liguria n. 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n. ro di posizione 810, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto e fissava per il giuramento ed affidamento dell'incarico l'udienza del 09/04/2013.

In tale udienza il sottoscritto prestava giuramento di rito.

Il sottoscritto Raviola Geom. Fabio, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

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.

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore, all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con lettera raccomandata recapitata in data 14/05/2013 (allegato 1).

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. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

La scrivente ha acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione (allegato 2).

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore procedente

A carico dei beni immobili siti in Comune di Tonengo identificati come segue:

CATASTO FABBRICATI
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 579 sub 1 Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza vani 3,5 – Rendita Euro 110,26 Ubicazione: Case. Cerrabello n. 11 – piano T - 1
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 579 sub 2 Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza vani 5 – Rendita Euro 157,52 Ubicazione: Case. Cerrabello n. 11 – piano T - 1
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 593 Categoria C/2 – Classe U – Consistenza mq 11 – Rendita Euro 9,09 Ubicazione: Case. Cerrabello n. 11 – piano T
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 594 Categoria C/2 – Classe U – Consistenza mq 12 – Rendita Euro 9,92 Ubicazione: Casc. Cerrabello n. 11 – piano T

CATASTO TERRENI

PARTICELLA

Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 591

Qualità, Area Rurale – Superficie ha 0.01.40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo dal 13/01/2009 al 07/12/2012

Soggetti:

[REDACTED]

<i>Iscrizione contro:</i>	Nota del 04/02/2009 Reg.Part. 156 Reg. Gen. 1090 <i>Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo rogito Notaio Cordero di Montezemolo Marco del 13/01/2009 rep. n. 202274/14922 a favore Banca Nazionale del Lavoro domicilio ipotecario eletto in Torino, via XX settembre n. 40.</i> <i>(Comune di Tonengo Fg. 1 mappali 579 sub. 1 -2, 593, 594)</i> Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
---------------------------	--

<i>Trascrizione contro:</i>	Nota del 10/01/2012 Reg.Part. 147 Reg. Gen. 210 <i>Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti Rep. 3218 del 02/12/2011, contro</i> [REDACTED] <i>a favore</i> <i>Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma.</i> <i>Comune di Tonengo Fg. 1 mappali 579 sub. 1 -2, 593, 594, 591)</i>
-----------------------------	--

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tonengo relativo ai terreni Fg. 1 n. 591 (allegato 3).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'atto di provenienza ultraventennale degli immobili pignorati risulta essere:

- rogito notaio Paolo Novarese di Villanova d'Asti in data 31/08/1973 repertorio n. 16923/10241 registrato a Asti il 14 settembre 1973 al n. 5378 e trascritto ad Asti il 08/08/1973 nn. 6490/5375. (allegato 4)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.).

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono i seguenti (allegato 5):

CATASTO FABBRICATI
INTESTATI
[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 579 sub 1 Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza vani 3,5 – Rendita Euro 110,26 Ubicazione: Casc. Cerrabello n. 11 – piano T - 1
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 579 sub 2 Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza vani 5 – Rendita Euro 157,52 Ubicazione: Casc. Cerrabello n. 11 – piano T - 1
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 593 Categoria C/2 – Classe U – Consistenza mq 11 – Rendita Euro 9,09 Ubicazione: Casc. Cerrabello n. 11 – piano T
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 594 Categoria C/2 – Classe U – Consistenza mq 12 – Rendita Euro 9,92 Ubicazione: Casc. Cerrabello n. 11 – piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI DERIVANTI DA

Atto pubblico del 13/01/2009 in atti dal 04/02/2009 rep. N. 202273 – Notaio rogante
Marco Cordero di Montezemolo

CATASTO TERRENI**INTESTATI**

[REDACTED]

PARTICELLA

Comune di Tonengo – Foglio 1, mappale 591
Qualità, Area Rurale – Superficie ha 0.01.40

DATI DERIVANTI DA

Variazione d'ufficio 19/10/2009 n. 727.1/2009 Bonifera ex rurali

I coerenti degli immobili in oggetto sono identificati, in senso orario, a nord dal mappale n. 402, ad est dal mappale n. 606, a sud dai mappali 705, 580 e 580 e ad ovest dal mappali n. 425.

A seguito della comunicazione scritta ai debitori del 14/05/2013 ed in presenza della Sig.ra [REDACTED], il giorno 24/05/2013 si è quindi proceduto al sopralluogo (allegato 6).

Nel sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, riportando nell'elaborato grafico (allegato 7) e nella documentazione fotografica (allegato 8) le risultanze alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.

Il pignoramento ha come oggetto gli immobili siti nel Comune di Tonengo, Fraz. Cerrabello n. 11, costituiti da un fabbricato di tipologia rurale, con fabbricato in corpo staccato già autorimessa ed ora laboratorio, il tutto con il terreno pertinenziale ad uso cortile.

L'ubicazione è sita in zona collinare, circondata da boschi, nei pressi della Frazione Cerrabello, con presenza di fabbricati aventi tipologia simile a quello in oggetto e ad una certa distanza sia dal centro del Comune di Tonengo che da quello di Aramengo.

FABBRICATO ABITATIVO

Nato come due unità immobiliari distinte, è in realtà utilizzato come unica abitazione ed è composto da tre locali con due piccoli servizi igienici al piano terra e da quattro camere al piano primo, di cui due di piccole dimensioni.

L'immobile presenta le caratteristiche costruttive principali risalenti all'epoca della costruzione (fine 1800). E' presente quindi la struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai costituiti quasi completamente da putrelle in ferro o legno e voltini in mattoni, tetto con orditura in legno e copertura in coppi piemontesi.

Esternamente le murature perimetrali sono intonacate con alcune zone ammalorate, mentre relativamente allo stato di manutenzione si può affermare che il fabbricato si trova in condizioni "medioeri" e necessiterebbe di lavori di manutenzione straordinaria alle finiture.

In particolare si segnalano le seguenti condizioni:

- murature intonacate e tinteggiate con alcuni rivestimenti interni con pannelli in "legno fotografato" ed alcune porzioni con intonaco ammalorato
- pavimenti in piastrelle di varia natura
- serramenti esterni di vecchia fattura e vetro semplice in parte con ante ed in parte con tapparelle
- servizi igienici con rivestimenti e sanitari di semplice fattura
- impianto di riscaldamento mancante
- altri impianti tecnologici commisurati alla tipologia ed all'epoca del fabbricato con alcuni adeguamenti

FABBRICATO ADIBITO A LABORATORIO

Fabbricato già adibito a magazzino – autorimessa.

Dopo l'acquisto è stato oggetto di lavori di riattamento per trasformarlo in laboratorio per la lavorazione di carni ed oggi si trova nelle seguenti condizioni:

- muro perimetrale in blocchi di calcestruzzo parzialmente intonacato all'esterno
- solaio piano di sottotetto
- tetto a due falde con orditura in legno e copertura in lastre di fibrocemento
- murature interne intonacate e rivestite con piastrelle
- pavimento in piastrelle
- impianto elettrico in normali condizioni
- serramenti esterni in normali condizioni

CORTILE ED ACCESSO

Il cortile è formato dalle particelle Fg. 1 nn. 591 e 595 (vedasi PUNTO 5) e da parte della n. 592 .

Per accedervi è necessario esercitare il passaggio sulle particelle nn. 424 e 606 che sono di proprietà di terzi.

A sua volta sulla particella 591 transita chi deve accedere al fabbricato confinante n. 425.

Le superfici calpestabili, come evidenziato nell'allegata planimetria sono:

Piano	Destinazione	Sup. utile
T	Abitazione	mq 48,20
T	Sgombero	mq 3,90
1°	Abitazione	mq 56,40
T	Laboratorio	mq 20,50

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.

Il regime patrimoniale dei debitori viene stabilito sulla base di quanto dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] e di quanto riportato dal citato atto di acquisto, in quanto il reperimento dell'Atto di Matrimonio, avvenuto in Romania, deve essere a cura delle parti tramite l'Ufficio di Torino del Consolato e le parti dichiarano di non essere in grado di esperire tale procedura.

La Sig.ra [REDACTED] dichiara al C.T.U. di essere coniugata con il Sig. [REDACTED] con matrimonio avvenuto a [REDACTED].

I Sigg. [REDACTED] hanno dichiarato nell'atto di acquisto di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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.

I dati indicati nel pignoramento non corrispondono completamente all'esattezza, anche se comunque consentono l'individuazione dei beni.

In particolare l'esponente C.T.U. intende segnalare:

- le unità immobiliari Fig. 1 n. 579 sub 1 e 2 concorrono a formare un'unica abitazione
- le unità immobiliari Fig. 1 nn. 593 e 594, censite di categoria C/2 e descritte come autorimesse, concorrono in realtà a formare un'unica unità immobiliare a destinazione laboratorio
- il terreno Fig. 1 n. 591, citato sia nell'atto di acquisto che nel pignoramento come di pertinenza dell'abitazione, come risulta dallo stesso atto di acquisto è stato venduto ai debitori solo per la quota di $\frac{1}{2}$ già di proprietà del Sig. ██████████, peraltro non risultando volturato a nome dei debitori

In conclusione il C.T.U. ritiene segnalare un'apparente anomalia relativamente al mappale Fig. 1 n. 595, mappale che non è compreso nel pignoramento ma che comunque concorre a formare il cortile di pertinenza insieme al mappale n. 591, nonché scdime su cui è d'obbligo il passaggio per accedere ai mappali nn. 593 e 594. Ad un'attenta lettura dell'atto di acquisto il citato mappale n. 595 non compare, per cui rimane da chiarire, in mancanza di documenti ufficiali, se trattasi di mera dimenticanza nel rogito o se effettivamente non è stato intenzionalmente compravenduto, il che influirebbe in modo sostanziale sul valore dei beni.

Con l'intento di rendere chiaro quanto esposto viene redatta apposita planimetria esplicativa (allegato 9).

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.

Avendosi rilevato alcune difformità con le planimetria catastali attuali (allegato 10), anche a seguito di quanto descritto al punto 5 si procede alla variazione catastale con redazione di nuove schede catastali (allegato 11).

Contestualmente si ritiene di procedere con la redazione di tipo mappale per l'accorpamento dei mappali nn. 593 e 594 (allegato 12)

7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale censiti al Catasto di Tonengo al Fig. 1 mappali n. 579 – 593 - 594 (fabbricati) e n. 591 (terreno) sono posti in un'area, soggetta a vincolo idrogeologico, che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue (allegato 13):

- R.1 – Nuclei rurali di antica formazione disciplinata dall'articolo 7.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Tonengo (allegato 14).

8

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

Dopo essersi recato presso gli uffici preposti del Comune di Tonengo e dopo ricerca nell'archivio delle pratiche edilizie, relativamente all'immobile in oggetto il sottoscritto perito può relazionare quanto segue.

- Nell'anno 1982 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 32/82 relativa ad opere di consolidamento e restauro del porticato (ora laboratorio)
- Nell'anno 1983 è stata presentata la richiesta di Autorizzazione per opere in Variante rispetto all'Autorizzazione n. 32/82 ma la richiesta non fu accolta in quanto vennero ravvisati abusi edilizi per i quali fu emessa Ordinanza di Demolizione
- Il giorno 30/11/1985 venne presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 relativa agli abusi citati e l'iter della pratica si chiuse con il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2/2009 già intestato agli attuali proprietari (allegato 15)
- Nel mese di marzo 2009 vennero presentate presso il Comune di Tonengo e presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'"Unione Versa Astigiano" le opportune D.I.A. e DOMANDA UNICA per opere consistenti in apertura porte interne al fabbricato abitativo e trasformazione del fabbricato già autorimessa in laboratorio per lavorazione e vendita carni. (allegato 16)

Al momento del sopralluogo esperito dall'esponente C.T.U. risultavano difformità dagli elaborati allegati alle citate pratiche in quanto le porte erano ancora da aprire ed il laboratorio non presentava la tramezzatura interna come previsto dal progetto.

Tale intervento rientra comunque tra quelli sanabili ai sensi delle normative in vigore. Il fabbricato è privo di dichiarazione di agibilità.

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.

In linea puramente teorica sarebbe possibile formare due lotti, abitazione e laboratorio, ma nel caso in oggetto non se ne ravvede l'utilità.



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.e., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

L'immobile è pignorato per intero.

Si ribadisce che il terreno Fig. 1 n. 591, citato sia nell'atto di acquisto che nel pignoramento come di pertinenza dell'abitazione, come risulta dallo stesso atto di acquisto è stato venduto ai debitori solo per la quota di 1/2 già di proprietà del Sig. ██████████, peraltro non risultando volturato a nome dei debitori.

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.



A seguito degli accertamenti e del sopralluogo effettuato, l'immobile in oggetto risulta occupato dal debitore.

E' stato acquisito il titolo legittimante il possesso costituito dall'Atto di Vendita del 13/01/2009, data anteriore alla trascrizione del pignoramento (allegato 17).

A seguito di apposita richiesta presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Questura di Asti si è potuto accertare che:

1) relativamente agli immobili in oggetto non risultano registrati contratti di locazione (allegato 18)

2) non risultano 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) oltre a quella effettuata in data 31/01/2009 per la vendita del fabbricato agli attuali proprietari (allegato 19).

12

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

Non ricorre il caso.

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.

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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).

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari civili sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Di conseguenza gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono sicuramente una "unità immobiliare autonoma". Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo stato d'uso oltre che della sua consistenza ed ubicazione.

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell'impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La "superficie commerciale" è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La definizione di metro quadrato commerciale richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla superficie principale riferita al nucleo centrale; inoltre tali superfici vengono differenziate in ragione della specifica destinazione d'uso del fabbricato.

Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato

alla vendita, né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Passando all'esame specifico, tra le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile assumono particolare rilevanza quelle ubicazionali (*la zona di ubicazione è sita nelle vicinanze di una Frazione del Comune ma distante rispetto a servizi, scuole, attività commerciali, ecc.*), infrastrutturali (*l'immobile ha accesso diretto alla via pubblica tramite passaggia su proprietà terze ed è allacciato alle reti di acquedotto, ENEL*), commerciali (*possibilità in relazione al contesto in cui l'immobile risulta inserito*), ma anche le caratteristiche costruttive dell'edificio (*struttura portante e tamponamento in mattoni, solai quasi interamente a voltini, tetto con orditura lignea e copertura in coppi, il tutto in mediocre stato di manutenzione*), le dotazioni di impianti e di servizi (*necessari ammodernamenti ed integrazioni con impianti esistenti*).

Per la determinazione del valore dell'immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per comparazione con immobili simili, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

U.I. FG. 1 mapp. 579 sub 3 (ex 579 sub 1 e sub 2) – CAT. A/4

Piano	Destinazione	Sup. comm. le	Valore unitario	Totale
T	Abitazione	mq 74,50	€ 300,00	€ 22.350,00
T	Sgombero	mq 8,40	€ 50,00	€ 420,00
1°	Abitazione	mq 79,05	€ 300,00	€ 23.715,00
	Cortile pertinenziale *	A corpo		€ 5.000,00
				€ 51.485,00
TOTALE				€ 51.485,00

U.I. FG. 1 n. 593 sub 1 (ex 593 e 594) – CAT. C/3

Piano	Destinazione	Sup. comm.le	Valore unitario	Totale
//		A corpo		€ 10.000,00
A dedurre i costi relativi a sanatorie e pratiche tecniche ed amministrative ad arrotondamento				- € 1.500,00

TOTALE VALORE DI STIMA IMMOBILI	€ 59.985,00
--	--------------------

Diconsi Euro cinquantanovemilanovecentottantacinque/00

* Si ribadisce quanto citato al precedente PUNTO 5, specificando che la regolarizzazione della proprietà tramite rogito relativo ai mappali mancanti avrebbe un costo presunto di € 2.500,00.

15

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

Trattandosi di immobile proveniente da traslazioni tra privati, la vendita sarà assoggettata all'imposta di registro.

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. 43-I1965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 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 altrimenti non 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 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431);

L'unità immobiliare oggetto della relazione peritale non appartiene 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 appartiene 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. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2;

Si procede quindi alla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica del fabbricato abitativo (allegato 20) e del laboratorio (allegato 21).

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a disposizione dell'Il.mo Signor Giudice.

Il sottoscritto CTU, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale d'udienza del 09/04/2013, ha inviato copia della relazione di stima ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori nei termini previsti a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.


Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

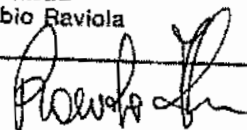
Con premurosa osservanza.

Asti, li 15/10/2013

Il C.T.U.

RAVIOLA Geom. Fabio

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Asti	
	Iscrizione Albo N. 810
Geometra Fabio Raviola	



Allegati:

- Allegato 1 Comunicazione inizio delle operazioni peritali*
- Allegato 2 Estratto di mappa catastale*
- Allegato 3 Certificato di Destinazione Urbanistica*
- Allegato 4 Atto di provenienza ultraventennale*
- Allegato 5 Visure catastali*
- Allegato 6 Verbale di ocesso*
- Allegato 7 Elaborato grafico*
- Allegato 8 Documentazione fotografica*
- Allegato 9 Planimetria esplicitiva*
- Allegato 10 Planimetrie catastali in visura attuale*
- Allegato 11 Ricevuta variazione catastale con planimetria aggiornata*
- Allegato 12 Ricevuta tipa mappale di aggiornamento*
- Allegato 13 Stralcio PRGC*
- Allegato 14 Stralcio N.T.A. art. 23*
- Allegato 15 Permesso di Costruire in Sonatoria*
- Allegato 16 D.I.A. del 2009*
- Allegato 17 Copia atto di Compravendita*
- Allegato 18 Elenco Atti Registro Agenzia Entrate*
- Allegato 19 Dichiarazione Questura di Asti (cessione fabbricati)*
- Allegato 20 Attestato di Certificazione Energetica Abitazione*
- Allegato 21 Attestato Di Certificazione Energetica Laboratorio*

ASTE
GIUDIZIARIE.it