

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare post L.80/05
R.G.E. n° 265/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.
DOTT. PASQUALE PERFETTI

CREDITORE PROCEDENTE
C.R. PARMA E PIACENZA - ITALFONDIARIO S.P.A.
AVV. GIANMARIA DALMASSO / E. SERENO ARGENTA

DEBITORI

UDIENZA
16/02/2016 h 10:00

IMMOBILE
Cossano Belbo-Loc. San Bovo (Cn) – Str. Piandini 6

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Marco Festa
Asti – Via Baroncini 50

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 265/2014

PROMOSSA da

ITALFONDIARIO S.P.A.
AVV. G. DALMASSO / E. SERENO ARGENTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

[REDACTED]

C.T.U.

Geom. Marco Festa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

Io scrivente geom. Marco Festa, libero professionista con studio in Asti Via Baroncini 50, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Asti alla posizione n° 1308, nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, in qualità di consulente tecnico d'ufficio, per nomina della S.V.Ill.ma, dopo aver prestato giuramento di rito in data 15/09/15, si pregia di presentare relazione di consulenza tecnica a conclusione del mandato ricevuto.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita ed effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare .

Alla presente relazione sono allegate copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali lo scrivente farà riferimento .

1. AVVISO AL DEBITORE

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

Il sottoscritto in data 22/10/2015 comunicava con raccomandata¹ con prova di consegna n. 05241095401-9 alla debitrice all' indirizzo di residenza risultante dagli atti, confermato peraltro dal Certificato Contestuale richiesto al comune di Villanova Canavese (To) (all.1) , ritirata dalla stessa in data 26/11/2015, nonché per conoscenza tramite e-mail agli Avv. Gianmaria Dalmasso e Enrico Sereno Argenta (per conto creditore procedente),

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• geom.marco festa • via baroncini 50 • 14100 asti •
• cell 347 5835554 - fax 0141411812 • marco@geomfesta.it - marco.maria.festa@geopec.it •

che in data 09/11/2015 alle ore 10 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo di rito .

Il giorno 09/11/2015 alle ore 10, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di perizia, ma nessuno era presente (all.2) . Contestualmente veniva lasciata in busta chiusa, applicata al portoncino di ingresso all'immobile, comunicazione indirizzata all'esecutata in cui si avvisava del mancato sopralluogo e della necessità di prendere visione dei luoghi.

Identica comunicazione veniva anche spedita in data 10/11/2015 all'esecutata con raccomandata¹ con prova di consegna n. 05246517415-8 e per conoscenza tramite e-mail agli Avv. Dalmasso e Sereno Argenta (all.3).

Il sottoscritto presentava in data 11/11/2015 istanza all' Ill.mo Sig. G.E. al fine di ottenere disposizioni in merito ad un eventuale accesso forzoso e, ottenuta in data 19/11/2015 autorizzazione all' accesso con l' ausilio della Forza Pubblica (all.4) e non avendo ricevuto riscontro alcuno alla comunicazione spedita all'esecutata, contattava il Comando della locale Stazione dei Carabinieri nella persona del Maresciallo Capo Nicola Morfino per concordare un sopralluogo presso l'immobile .

In data 24/11/2015 alle ore 11, il sottoscritto si recava presso l'immobile di proprietà della sig.ra ██████████ situato nel Comune di Cossano Belbo (Cn) Loc. San Bovo Str. Piandini 6, prendendo visione dei luoghi ed effettuando accurato rilievo metrico e fotografico, redigendo contestualmente apposito verbale (all.5) , il tutto alla presenza del Maresciallo Capo Nicola Morfino e di un suo assistente .

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART.567 § 2° C.P.C.

Iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile Acquisizione mappa censuaria e planimetria

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

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava la completezza ai sensi dell'art.567 2° c. c.p.c., effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-ventennali per gli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento ed integrata la suddetta documentazione con nuova ispezione

ipotecaria emessa dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/10/2015 prot.n AT59593 del 2015 (come da visura in all. 6) al fine di aggiornare i dati presenti in atti e accertato che non sono presenti nuove Trascrizioni e Iscrizioni rispetto a quelle presenti , viene di seguito predisposto l'elenco Iscrizioni e Trascrizioni sulla base dei documenti in atti , relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Soggetto

[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile

Cossano Belbo (Cn) Loc. San Bovo
N.C.E.U. Fg. 8, p. 387 sub.1
C.T. Fg. 8, p. 387 – Ente Urbano

Atto di provenienza

Trascrizione a favore del 01/07/2010 – Reg.part. 3717 Reg. gen. 5167
Atto notarile tra vivi – Compravendita
Not. Mambretti Enrico – Torino Rep. 187975/21659 del 25/06/2010
contro [REDACTED]

Iscrizioni contro

Trascrizione contro del 01/07/2010 – Reg.part. 917 Reg. gen. 5168
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Not. Mambretti Enrico – Torino Rep. 187976/21660 del 25/06/2010
contro [REDACTED]

Trascrizioni contro

Trascrizione n.25 del 01/08/2014 - Reg. part. 4074 Reg. gen. 5246
Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili
Ufficiale giudiziario - Rep. 3693 del 10/07/2014
a favore Cassa di Risparmio Parma e Piacenza

Il sottoscritto ha verificato i dati sopra riportati effettuando la richiesta di nuova ispezione ipotecaria emessa dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 23/10/2015 prot.n AT5959/3 del 2015, dalla quale è emerso che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento e si è verificata così la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. (all.6) .

Il sottoscritto, a seguito dell'accertamento della doumentazioni in atti, ha inoltre proceduto ai fini della corretta identificazione del bene, all' acquisizione dei seguenti documenti :

• estratto di mappa rilasciato in data 05/10/2015 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Cuneo - Territorio Servizi Catastali (all. 7) relativo a :

CT comune di Cossano Belbo Fg. 8, p. 387

• planimetria di Unità Immobiliare Urbana rilasciata in data 05/10/2015 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali sez. urbana (all. 8) relativa a :

N.C.E.U. comune di Cossano Belbo Fg. 8, p. 387 sub 1

• visure per soggetto in capo all' eseguita rilasciate in data 05/10/2015 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali - comune di Cossano Belbo (all. 9)

• visure storiche per immobile rilasciate in data 5 e 15 10/2015 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Cuneo - Territorio Servizi Catastali (all.10) relative a :

N.C.E.U. comune di Cossano Belbo Fg. 8, p. 387 sub 1

CT comune di Cossano Belbo Fg. 8, p. 387

• atto notarile relativo al passaggio di proprietà immobile sito in Cossano Belbo (Cn) (all. 11)

Not. Mambretti Enrico – Torino Rep. 187976/21660 del 25/06/2010

a favore

contro

Dall'analisi delle visure storiche del fabbricato di cui è causa e come da Certificazione notarile e sostitutiva del certificato ipo-catastale notaio Siracusano Enrico, emerge che l' immobile è stato oggetto delle seguenti provenienze :

a

da

con atto pubblico di compravendita del 25/06/2010 notaio Mambretti Enrico, Torino Rep. 187975/21659

a

da

con atto di divisione del 13/02/1990 notaio Zanardi Stefano, Alba Rep. 30378/7045

precedentemente la quota complessiva di ½ dell'originaria particella

a

da

con successione legittima del sig. [REDACTED]

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di [REDACTED] da parte degli eredi.

Quanto sopra in risposta all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale .

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi .

3. DESCRIZIONE IMMOBILE

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.)

L'esatta descrizione catastale attuale è la seguente :

Catasto Fabbricati – Cossano Belbo (Cn)

Fg. 8, p.387 sub 1 , Categoria A/7 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 570,68

Località San Bovo, piano S1-T-1

Catasto Terreni – Comune di Cossano Belbo (Cn)

Fg. 8, p.387 , Ente Urbano , sup. are 02.42 senza redditi

Intestati

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietà per 1/1

I coerenti dell' immobile vengono indicati da nord in senso orario, mediante l'estratto di mappa catastale e l' elaborato planimetrico : strada vicinale pubblica, fg.8 p.255, cortile comune p. 14, fg.8 p. 365 e p. 364 .



• geom.marco festa • via baroncini 50 • 14100 asti •
• cell 347 5835554 - fax 0141411812 • marco@geomfesta.it - marco.maria.festa@geopec.it •

Lo scrivente perito, effettuati opportuni sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 09/11/2015 alle ore 10 (all.2) e in data 24/11/2015 alle ore 11 (all. 5) alla presenza del Maresciallo Capo [REDACTED] e di un suo assistente della Caserma dei Carabinieri di Santo Stefano Belbo (Cn) per la dettagliata presa visione dei luoghi, per i puntuali rilievi plano-altimetrici e fotografici, si è posto in grado di relazionare dettagliatamente quanto segue .

L' immobile suddetto, ubicato nel comune di Cossano Belbo (Cn) Località San Bovo Strada Piandini 6, è situato in un contesto agricolo rurale, in zona collinare a km. 2,5 circa dal concentrico del comune. Il nucleo frazionale è caratterizzato da immobili adibiti a residenza e strutture agricole.

Cossano Belbo si trova al centro della Valle Belbo, nella bassa Langa, nella parte sud-orientale del Piemonte. Il territorio comunale si estende per un'area complessiva di circa 20 kmq. , fa parte della Comunità montana Alta Langa e Langa delle Valli Bormida e Uzzone ed è prevalentemente collinoso .

I locali oggetto della presente perizia fanno parte di fabbricato semi-indipendente, il cui impianto originario risale presumibilmente alla prima metà del Novecento, con caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca . Successivi lavori di ristrutturazione ne hanno parzialmente modificato l'involucro esterno, senza però alterare le caratteristiche tipologiche del manufatto originario .

La proprietà è accessibile attraverso una strada che si diparte dalla strada vicinale Piandini, attraverso altra proprietà, per arrivare poi alla corte comune (Fg.8 p.14). Nessun cancello delimita la proprietà .



E' possibile accedere al cortile esclusivo di proprietà situato al piano seminterrato, anche dal lato a valle dell'edificio, direttamente dalla strada vicinale .



La corte (Fig.8 p.14), in comune con la proprietà confinante intestata Novello Pietro, è pavimentata in autobloccanti di cemento e da questa si accede alla porzione abitativa di proprietà dell' esecutata.

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accollonato al Catasto Terreni in qualità di ente urbano della superficie complessiva di are 2.42 .

Indipendente su tre lati, di pianta rettangolare a manica semplice, l'abitazione è strutturata su due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Esternamente le facciate si presentano intonacate e non tinteggiate.

Un porticato con copertura ad una falda in coppi e sostenuto da pilastri in cemento ripara l'ingresso principale sul fronte est .

Altro ingresso al fabbricato, tramite portone in ferro e vetro a due ante, è collocato al piano seminterrato, sul lato ovest.

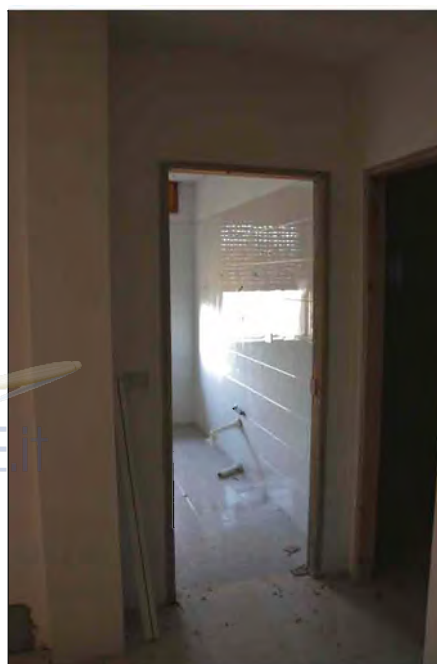
L'edificio ha una muratura portante verticale, solai di orizzontamento in struttura piana latero-cementizia, tamponamenti interni in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, tetto a due falde con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppi .

La porzione abitativa, alla quale si accede tramite portoncino in legno verniciato a due battenti, è composta al piano terreno da zona ingresso/disimpegno, due ampie camere, un ampio bagno dotato di ampio balcone chiuso su tre lati con ringhiera metallica di protezione affacciante sulla vallata sottostante; tramite un vano scala a due rampe si accede al piano superiore.



Il piano superiore (2° fuori terra) è ripartito in disimpegno, tre ampie camere finestate, bagno.

E' presente un sottotetto, ispezionabile e non abitabile, al quale si accede tramite botola con accesso da una camera del piano primo.



Le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelloni di gres porcellanato; in una camera al piano terreno, dove presumibilmente era collocata la cucina, è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche per un'altezza di circa mt. 1,60.

I bagni (dotati di lavabo, bidet, water e vasca e doccia) sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche.

I due piani abitabili (p. terra e p. primo) sono completamente privi di mobili, suppellettili o accessori che facciano pensare ad un qualche tipo di utilizzo residenziale.



Non sono presenti né serramenti esterni né porte interne . Sono presenti tapparelle in plastica.

La scala interna, a doppia rampa, è realizzata in muratura con rivestimento dei gradini in piastrelle in marmo e corrimano in legno.

L'altezza interna dei locali del piano terra e del piano primo è pari a mt.2,70 .

Al piano seminterrato, collegato al piano terra da una rampa di scale, sono collocati locali di sgombero e di deposito, una cantina non aerata, un servizio igienico, un locale dove precedentemente era posizionata una caldaia . Tutti i locali hanno pavimentazione in battuto di cemento e muri allo stato grezzo. Tramite un portone in ferro e vetro a due ante, si accede all'ampia area esterna di proprietà, pavimentata con battuto di cemento e con vista sulle colline circostanti. Un altro locale esterno, adibito a deposito è addossato alla parete perimetrale, lungo il lato che costeggia la strada Piandini.

Per quanto riguarda l' impianto di riscaldamento, sono stati rimossi i corpi scaldanti e la caldaia di alimentazione a gasolio, è ancora presente una cisterna interrata per il contenimento del combustibile; l' impianto di adduzione acqua potabile è collegato ad un acquedotto consortile privato e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a fossa imhoff interrata, ma attualmente non è funzionante.

L'impianto di energia elettrica e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ma attualmente non è collegato alla rete elettrica .

Nel complesso trattasi di un tipico esempio di costruzione rurale, inserita in posizione non isolata ma appetibile, ma che necessita però di opere importanti di manutenzione straordinaria.

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia .

Le superfici nette calpestabili dei vari locali, riscontrate a seguito di preciso rilievo in loco effettuato dal sottoscritto (all. 12), sono le seguenti :

Piano seminterrato

loc.di sgombero esterno	= mq. 20.60
loc.di sgombero	= mq. 30.30
catina interrata	= mq. 11.80
serv.igienico	= mq. 3.70
vano tecnico	= mq. 8.30
cortile pavimentato est.	= mq. 84.80

Piano terreno (primo fuori terra)

ingr/disimp/vano scala	= mq. 11.90
camera	= mq. 30.50
camera	= mq. 11.35
bagno	= mq. 8.40

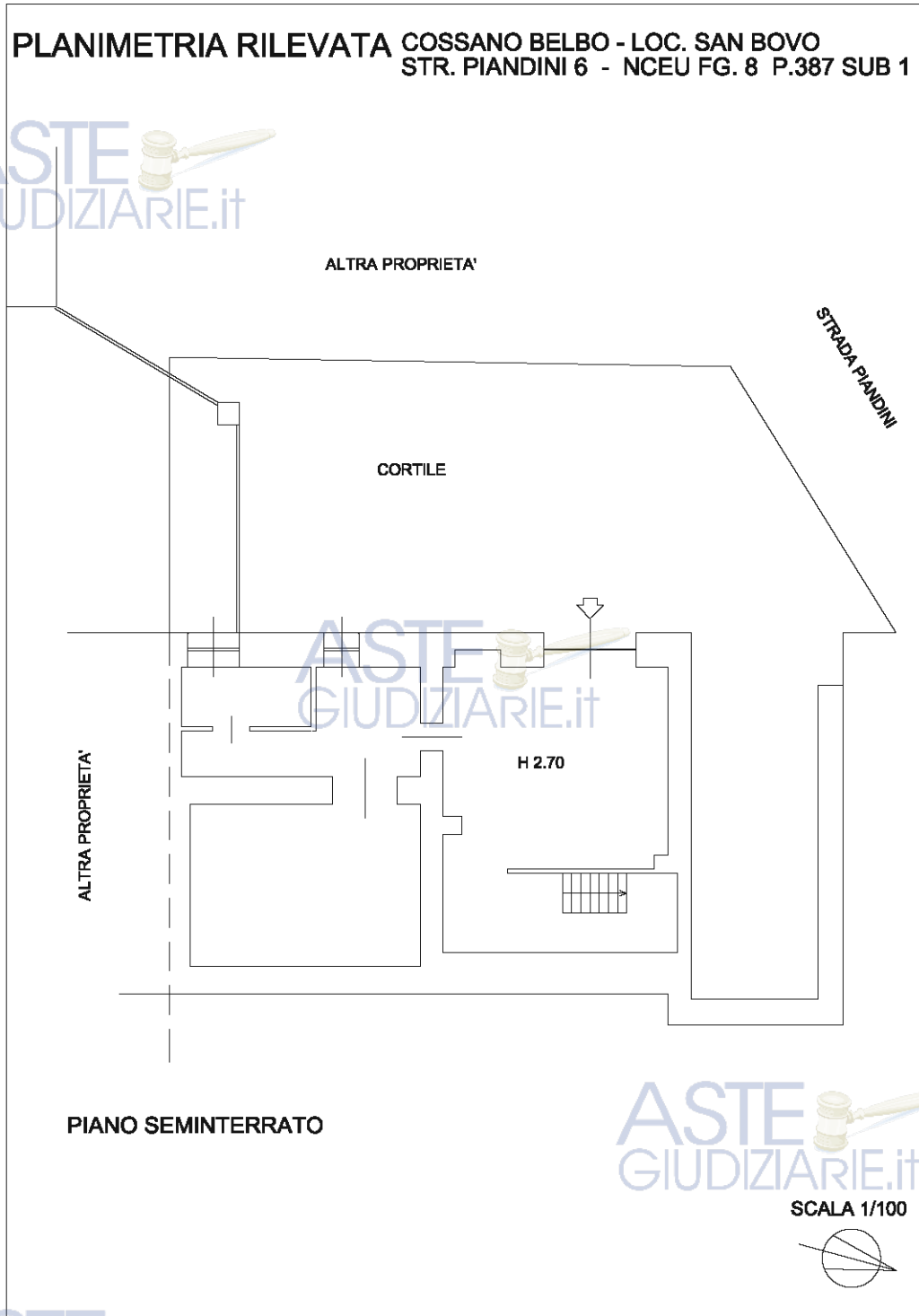
balcone coperto = mq. 6.20
tettoia esterna = mq. 19,60

Piano primo (secondo fuori terra)

disimpegno = mq. 16.00
camera = mq. 13.30
camera = mq. 19.00
camera = mq. 15.85
bagno = mq. 7.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 20% sottotetti adibiti a magazzini (non abitabili e non propriamente accessibili)
- 35% balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati)
- 35% dei patii e porticati
- 35% locali di sgombero, cantine (collegati ai vani principali)
- 30% locali di sgombero, cantine (non collegati ai vani principali)
- 10% area scoperta di pertinenza

In base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono le seguenti :

NCEU Fg. 8, p.387 sub 1 , Categoria A/7 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 570,68

Cossano Belbo (Cn) Località San Bovo, piano S1-T-1

CT Fg. 8, p.387, Ente Urbano , sup. are 02.42 senza redditi

SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 243,00

4. REGIME PATRIMONIALE

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

Con una richiesta effettuata tramite e-mail in data 22/10/2015 presso l'ufficio dello Stato Civile servizi demografici del comune di Villanova Canavese (To), lo scrivente ha reperito l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (all.13) dal quale risulta che la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED], hanno contratto matrimonio [REDACTED].

Nulla risulta dalle annotazioni a margine dell'atto, pertanto si può affermare che l'esecutata risulta in regime di comunione dei beni .

5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'

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

L'immobile risulta conforme alla descrizione attuale del bene e a quella contenuta nel pignoramento .

6. EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI

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

Lo scrivente, richieste ed ottenute la mappa e la planimetria catastale (all.7/8) dell'immobile oggetto di pignoramento, ha riscontrato, durante il sopralluogo effettuato in data 24/11/15, la pressochè completa rispondenza con la situazione attuale.

Si sono rilevate solo alcune minime differenze :

- differente posizionamento di tramezzo al piano terra che separa la cucina dal soggiorno
- traslazione di tramezzi al piano primo
- inserimento della superficie del cortile di proprietà nella pianta del piano terreno anziché nella pianta del piano sotterraneo
- minima differenza della superficie del portico a ridosso dell'ingresso principale
- tamponamento di una piccola finestra al piano seminterrato

Essendo queste modifiche di lieve entità, non hanno rilevanza catastale e non incidono sulla consistenza del bene, pertanto non è stato necessario procedere ad alcuna variazione catastale del compendio pignorato (come da Circolare n.2 del 09/07/10 dell' Agenzia del Territorio) .

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Esaminata la documentazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale della città di Cossano Belbo, in particolare la cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato accertato che il fabbricato situato in Loc. San Bovo , comprendente i locali oggetto della presente perizia, ricade all'interno della zona classificata come NUCLEI FRAZIONALI RURALI C.na Borella cui afferisce l' art. 23 delle N.T.A (alle quali si rimanda per ulteriori informazioni e precisazioni) (all. 14).

L'area risulta soggetta a Vincolo Idrogeologico con Classe di edificabilità IIIa , regolamentato dall' art. 24 delle N.T.A.

8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

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

Per quanto riguarda il fabbricato a destinazione abitativa (NCEU Fg. 8, p. 387 sub 1) l'edificazione originaria risale a data antecedente il 01/09/1967 .

Per valutare la conformità urbanistica, il sottoscritto, ha effettuato una precisa e puntuale indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossano Belbo, a nome di

- [REDACTED] - precedenti proprietari dell'immobile

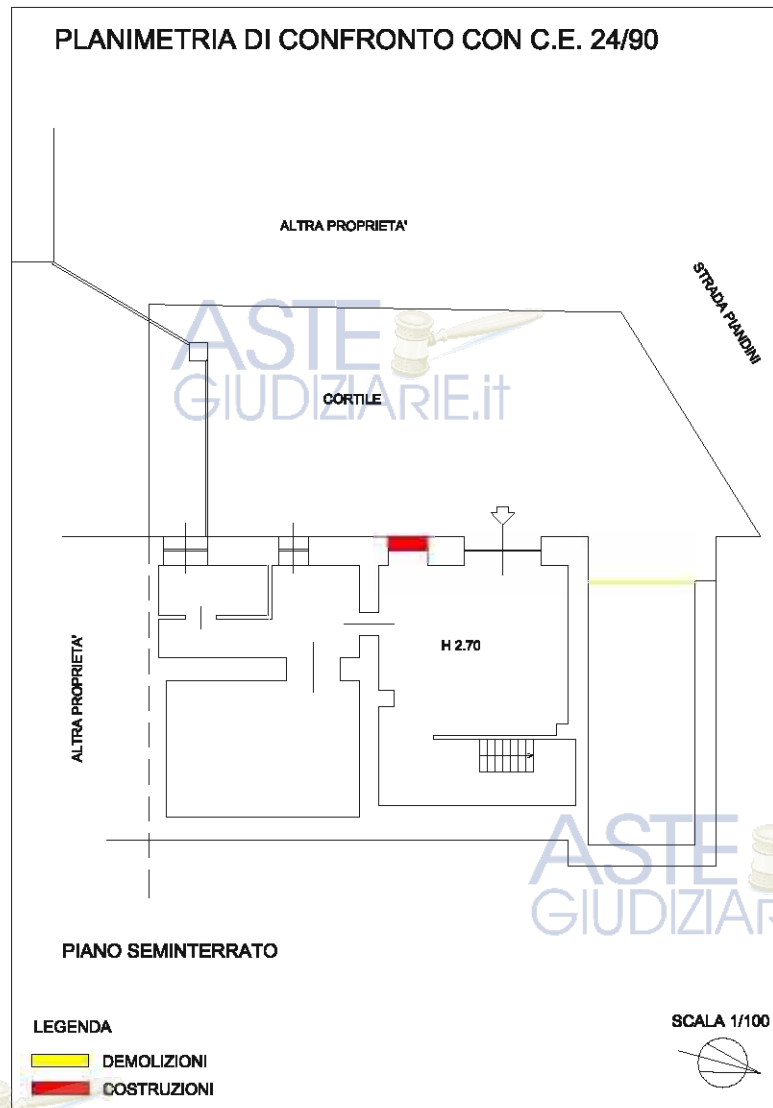
[REDACTED]
è stato riscontrato quanto segue :

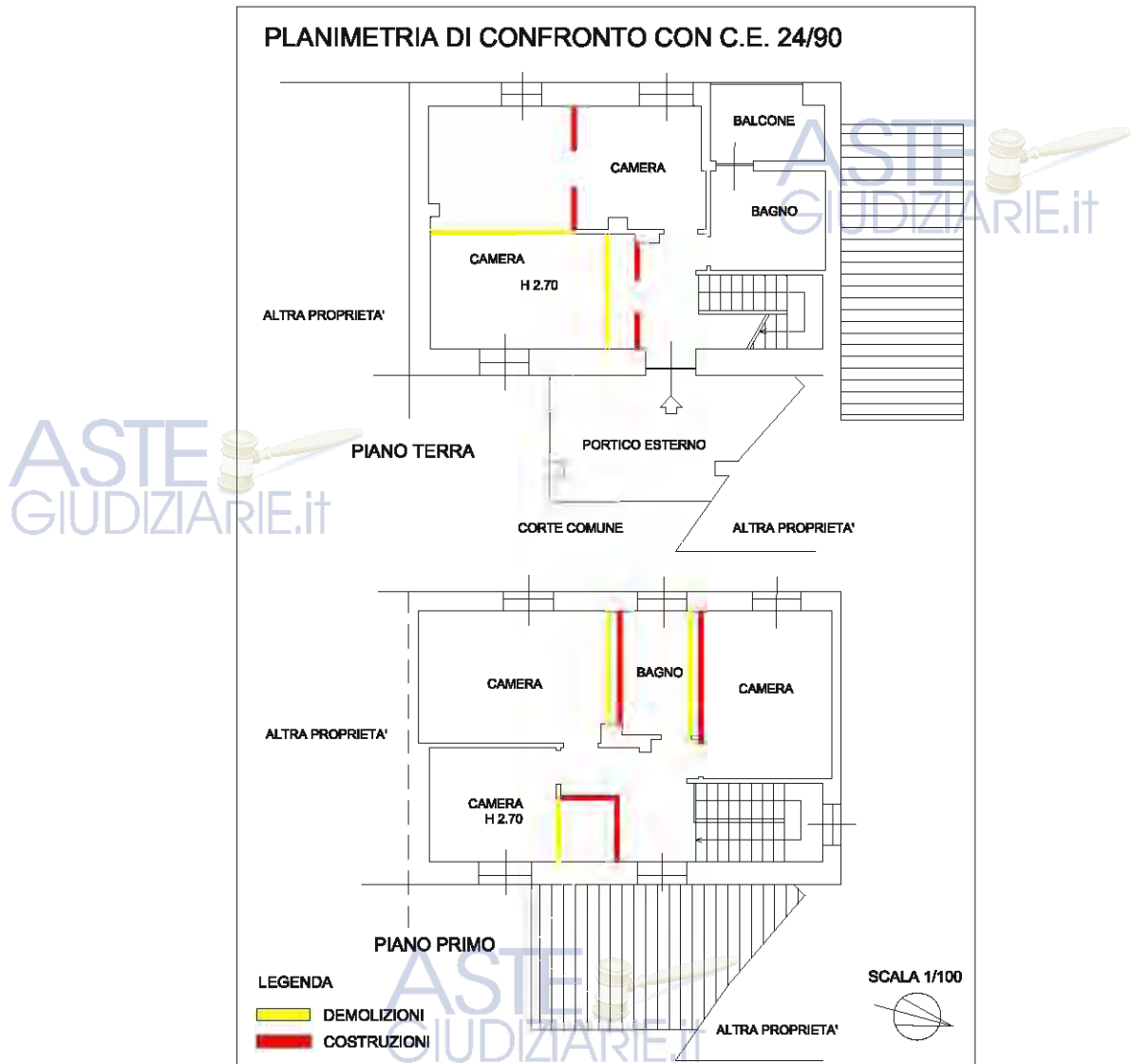
1. Concessione Edilizia gratuita n. 24/90 del 31/03/1990 (all. 15)
rilasciata a ██████████
Ristrutturazione fabbricato rurale di abitazione e sistemazione locali dep. scorte
Autorizzazione di Abitabilità del 25/07/1992

Lo scrivente, nel corso dei vari sopralluoghi, ha potuto verificare la non completa corrispondenza tra lo stato di fatto riscontrato sul posto e gli elaborati grafici allegati al sopraelencato provvedimento edilizio, riscontrando le sotto elencate difformità:

- differente posizionamento di tramezzo al piano terra che separa la cucina dal soggiorno
- traslazione di tramezzi al piano primo
- minima differenza della superficie del portico a ridosso dell'ingresso principale
- tamponamento di una piccola finestra al piano seminterrato

Le difformità sopra descritte sono meglio individuate nell'elaborato grafico esplicativo delle difformità edilizie (all.16).





Rilevato che le modifiche di cui sopra non risultano autorizzate, in seguito a vari colloqui con il Tecnico del Settore Urbanistica del comune di Cossano Belbo, è stato chiarito al sottoscritto che risultano comunque sanabili e che rientrano tra gli interventi per i quali è necessario produrre pratica S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 c.4 del D.P.R. 380/01 e s.m. ed i.; in base combinato disposto dagli artt. 46, c.5 del D.P.R. 06/06/01 n. 380 e 40, c.6 della L. 28/02/85 n.47 ; il rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 . Nella fattispecie sarà applicato il minimo della sanzione, in quanto pare ragionevole affermare che le opere da sanare non comportino un aumento del valore dell'immobile.

I costi stimati all'attualità, si possono pertanto quantificare in € 516,00 per sanzioni e in € 150,00 per diritti di segreteria da corrispondere al comune di Cossano Belbo, per un totale complessivo , comprendente anche i costi per la redazione e presentazione da parte

di tecnico abilitato di pratica edilizia comunale in sanatoria e catastale di aggiornamento, pari a € 3.000,00 .

Si precisa che su tali conteggi potrebbero essere apportate eventuali variazioni nel corso della definizione della pratica da parte del Tecnico Comunale Responsabile del Procedimento .

Di conseguenza, con le premesse e gli adempimenti di cui sopra, l'immobile in oggetto può considerarsi comunque conforme alla normativa urbanistico-edilizia .

9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI

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

A seguito di verifica della situazione dei luoghi, della distribuzione planimetrica dei locali, degli accessi, della situazione urbanistica lo scrivente ritiene di poter affermare che, per il bene pignorato, non sia conveniente la vendita in più lotti .

Il bene pignorato non è quindi suddivisibile ed è vendibile solo in un lotto unico.

LOTTO 1

N.C.E.U. Comune di Cossano Belbo (Cn)

Fg. 8, p.387 sub 1 , Categoria A/7 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 570,68

Località San Bovo, piano S1-T-1

C. T. Comune di Cossano Belbo (Cn)

Fg. 8, p.387 , Ente Urbano , sup. are 02.42 senza redditi

10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

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

L' immobile non è pignorato solo pro quota, bensì per l'intero e, stante quanto riferito al punto precedente, non divisibile e pertanto si procederà alla stima dell'intero compendio immobiliare .

11. DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE

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 di accertamenti e dai sopralluoghi effettuati, l'immobile risulta attualmente libero e chiaramente disabitato, infatti la sig.ra [REDACTED] è attualmente residente nel Comune di Villanova Canavese, come da certificato rilasciato in data 23/10/2015 dall' Ufficio Servizi Demografici del suddetto Comune (all.1) .

Per quanto riguarda l'acquisizione del titolo legittimante il possesso dei beni da parte dell' esecutata, è stato acquisito l'atto di provenienza dei beni pignorati (all.11) già citato al precedente punto 2, l'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In merito alla verifica dei contratti di locazione, dalle indagini svolte dal sottoscritto tramite richiesta inoltrata presso l' Agenzia delle Entrate di Asti con interrogazione dell' anagrafe tributaria in data 21/10/2015, emerge che non vi sono atti o contratti d'affitto riconducibili all'immobile oggetto della procedura, se non il contratto di compravendita (all.11) ed il mutuo contestualmente stipulato, come da risposta via e-mail del 21/10/2015 (all.17) ottenuta dall'incaricato preposto presso l'Ufficio competente.

Il sottoscritto esegua inoltre specifica richiesta alla Questura di Asti – Ufficio Criminalità e Misure di Prevenzione della Divisione Polizia Anticrimine in data 21/10/2015 per informazioni circa l'eventuale presentazione di moduli per la cessione di fabbricato o altre comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, dalla quale è emerso che sul nominativo e per l' immobile in interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato (all.18) .

12. ASSEGNAZIONE A CONIUGE

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

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

13. ESISTENZA DI VINCOLI

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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Sul bene pignorato grava una servitù di passaggio, sia pedonale che carraio, a favore della confinante proprietà [REDACTED] o aventi causa, da esercitarsi a valle del fabbricato, sulla parte di cortile fronteggiante il piano seminterrato, per accedere e recedere dalla strada vicinale Piandini .

L'immobile di cui è causa, gode altresì di diritto di passaggio sulla strada esistente che insiste sul fg.8 p. 255 e che diparte dalla strada vicinale Piandini, per accedere e recedere dalla corte comune (fg.8 p. 14) fronteggiante l'ingresso sul lato est dell'immobile . Si ritiene utile precisare che sull'atto di compravendita (all.11) alla pag.4 riga 15, vengono invece erroneamente citate le particelle 12 e 13 .

Sempre sullo stesso atto, viene riportato un "diritto di passaggio in ampio modo sulla strada esistente a cavallo della linea di confine tra i mappali 13 e 337 del foglio 8 " : la suddetta strada è attualmente esistente ma non più direttamente collegata con la particella 387 fg. 8 su cui insiste l'immobile pignorato .

14. SPESE CONDOMINIALI

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

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo, in quanto l'immobile non è a regime condominiale .

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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); 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 di 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 le eventuali spese condominiali insolute

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile ubicato in Cossano Belbo Loc. San Bovo Strada Piandini 6, come identificato al precedente punto 3, da relativa consistenza.

Lo scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq. di superficie lorda convenzionalmente determinata .

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, attraverso l'inserimento della stessa nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

Le stime dei valori unitari sono state stabilite sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, detto O.M.I., quale parametro inoppugnabile rispetto ad altre fonti più opinabili, che però per completezza di indagine sono state comunque esaminate .

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono : destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socio - economici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia .

Lo scrivente, pur ritenendo quale parametro fondamentale per la valutazione finale dell'immobile i dati riportati dall'O.M.I., ha indirizzato la propria ricerca anche verso i valori di mercato da assumere quale confronto con l'oggetto di stima, desunti dalle compravendite effettuate su immobili, aventi per quanto possibile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori commerciali del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricade l'immobile da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere particolarmente appetibile per particolari insediamenti di tipo residenziale , con una discreta appetibilità commerciale che tende di conseguenza a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio, anche in un momento di non particolare spigiatezza del mercato immobiliare.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici :

*Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze
Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati delle quotazioni Immobiliari
Anno 2015 – semestre 1 – Comune Cossano Belbo (Cn)*

fascia/zona : Extraurbana/zone agricole

codice zona R1

abitazioni civili

da € 800,00/mq. a € 1200,00/mq.

Borsino Immobiliare 2015 - novembre 2015

Cossano Belbo – zona agricola

ville e villini (in buono stato)

da € 877,00/mq. a € 1292,00/mq.

da indagini di mercato esperite in zona

da € 600,00/mq. a € 1200,00/mq.

Come relazionato precedentemente, l'immobile, completamente ristrutturato nel 1990 , si trova attualmente in condizioni che non permettono l'abitabilità, se non con importanti lavori di ristrutturazione, quali il ripristino dell'impianto termico e l'installazione di serramenti interni ed esterni .

Dalle considerazioni su esposte, lo scrivente C.T.U. , tenuto conto dell'ubicazione del bene , dello stato di conservazione e della discreta commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità trattata, ritiene congruo attribuire al bene oggetto di atto di pignoramento i seguenti valori :

Valore unitario €/mq 800,00 abbattuto di €/mq 250,00 per opere di completamento (serramenti int. ed est. , caldaia, finiture int.) e vincoli

Valore complessivo abbattuto di € 3.000,00 per attività urbanistiche in sanatoria e catastali

LOTTO UNICO

Cossano Belbo (Cn)

Fg. 8, p.387 sub 1 piano S1-T-1

NCEU Fg. 8, p.387 sub 1 , Categoria A/7 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 570,68

CT Fg. 8, p.387 , Ente Urbano , sup. are 02.42 senza redditi

p. S1-T-1 - sup. lorda mq. 243,00 x € 550,00/mq = € 133.650,00

Attività urbanistiche in sanatoria e catastali (a dedurre) = € 3.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA IMMOBILE arrotondato = € 130.000,00

Euro centotrentamila/00



16. REGIME FISCALE

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

Il regime fiscale in cui rientra l'immobile pignorato è quello della vendita soggetta ad imposta di registro, esente iva art. 10 dpr 633/72, vertendo la cessione su locali ad uso abitativo da parte di persona fisica .

17. REDAZIONE CERTIFICATO ENERGETICO

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 dei 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 a uffici ed assimilabili, purchè 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 nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità .

L'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Cossano Belbo (Cn) Fg. 8 p.387 sub 1 cat A/7, oggetto della presente perizia, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 2010 102415 0016 , redatto dall'Ing. Claudio Adorno in data 19/04/2010 che si allega in copia (all. 19).

Il sottoscritto, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale d'udienza del 15/09/15, ha inviato tramite e-mail in data 18/01/2016 copia della presente relazione di stima al legale rappresentante del creditore precedente (Avv. Gianmaria Dalmasso) e alla debitrice Sig.ra [REDAZIONE] tramite posta raccomandata A.R. n. 15048154304-3 in data 15/01/2016 .

Il tecnico scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione ritenesse opportuni .

Tanto si è relazionato a compimento dell' incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 5 febbraio 2016

In fede Il CTU
Geom. Marco Festa

INDICE

PREMESSA

1. AVVISO AL DEBITORE	pag. 1
2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C.	pag. 1
3. DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 2
4. REGIME PATRIMONIALE	pag. 5
5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'	pag.12
6. EVENTUALI VARIAZIONI	pag.12
7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.	pag.13
8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.13
9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI	pag.16
10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA	pag.16
11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	pag.16
12. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	pag.17
13. ESISTENZA DI VINCOLI	pag.17
14. SPESE CONDOMINIALI	pag.18
15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	pag.18
16. REGIME FISCALE	pag.21
17. CERTIFICATO ENERGETICO	pag.21

ALLEGATI

1. CERTIFICATO CONTESTUALE
2. VERBALE LAVORI PERITALI N.1
3. COMUNICAZIONE DI MANCATO SOPRALLUOGO
4. AUTORIZZAZIONE ACCESSO FORZOSO
5. VERBALE LAVORI PERITALI N. 2
6. ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI AGGIORNATE
7. MAPPA CATASTALE
8. PLANIMETRIA CATASTALE
9. VISURE CATASTALI PER SOGGETTO AGGIORNATE
10. VISURE CATASTALI PER IMMOBILE AGGIORNATE
11. ATTO DI ACQUISTO IMMOBILE DEL 25/06/2010
12. PLANIMETRIE RILEVATE
13. ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO
14. PRGC - NTA
15. C.E. 24/90
16. DIFFORMITÀ EDILIZIE
17. RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE ASTI
18. RISPOSTA QUESTURA ASTI
19. APE
20. IMMAGINE SATELLITARE
21. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA