

**Ing. Massimo Torchio**

C.so Galileo Ferraris n.98  
14100 ASTI  
tel/fax +39 0141 351574  
e.mail *max.torchio@libero.it*



**ASTE GIUDIZIARIE.it** **TRIBUNALE DI ASTI**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare* Nr. 98/2013

*Creditore Procedente:* ITALFONDIARIO S.p.A.  
(Avv. Filippo Testa)

*Debitori:* \*\*\*\*\* (c/o Cancelleria)  
\*\*\*\*\*  
(c/o Cancelleria)

*Creditore Intervenuto:* UNICREDIT S.p.A.  
(Avv. Claudio Berrino)

*Creditore iscritto non intervenuto:* BANCA INTESA SAN PAOLO S.p.A.

*Giudice dell'Esecuzione:* Dott. PASQUALE PERFETTI



Perito stimatore: Ing. MASSIMO TORCHIO



Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dr. Pasquale Perfetti, il sottoscritto Ing. Massimo Torchio, nominato dalla S.V. Ill.ma perito stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 98/2013, prestato il giuramento di rito all'udienza del 17/02/2015, dopo avere effettuato le necessarie indagini di carattere amministrativo e gli opportuni sopralluoghi, espone le risposte ai vari quesiti, formulati nell'udienza del 17/02/2015, che qui di seguito si trascrivono:

- 1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **Verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **Identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superfici (calpestabili) in mq., confini e dati catastali

attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi 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 alla 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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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 la medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 15) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad

imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

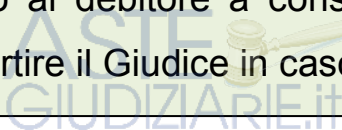
- 16) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009 allegato A n.5.2.
- a. immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
  - b. fabbricati industriali, artigianali o 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 e 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 straordinario (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).

**Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato.**

## RISPOSTA AI QUESITI



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



In data 23 aprile 2015 venivano inviate le raccomandate a.r. nr. 15009254473-4 e 15009254474-5 ai debitori Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* presso l'indirizzo di residenza in Viale d'Asti, Vicolo Eligio Barosso n.6 recante la comunicazione per l'accesso ed il sopralluogo degli immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno lunedì 08 aprile 2015 alle ore 9:30 iniziavano le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento e si concludevano alle ore 11:35.



2) **Verificchi** 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;

La documentazione prevista dall'art.567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto risultano già presenti agli atti l'estratto del catasto (visure storiche degli immobili del 16/07/2013) oltre ai certificati ventennali delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base della documentazione già presente in atti:

**ISCRIZIONI CONTRO**




|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Nota di iscrizione del<br/>31/01/2000 n. 896/147<br/>Atto Notarile Pubblico del<br/>11/01/2000 Notaio<br/>Fernanda Perosino</p> | <p><u>Unità negoziale n. 1:</u><br/><br/>Comune di Viale d'Asti:<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44<br/>Cat. U Fg. 4 Part 43 sub.2<br/>Cat. T Fg. 4 Part 30<br/>Cat. T Fg. 4 Part 31<br/>Cat. T Fg. 4 Part 32</p> | <p><b>IPOTECA VOLONTARIA –<br/>CONCESSIONE A GARANZIA DI<br/>MUTUO</b><br/><br/>A favore:<br/>BANCA COMMERCIALE<br/>ITALIANA S.p.A.<br/>prop. 1/1 unità negoziale 1<br/><br/>Contro:<br/>- *****<br/>prop. 73/150 unità neg. 1<br/>- *****<br/>prop. 77/150 unità neg. 1</p> |
|--|---|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Nota di iscrizione del<br/>03/04/2009 n. 3201/506<br/>Atto Giudiziario del<br/>13/03/2009 Tribunale di<br/>Torino</p> | <p><u>Unità negoziale n. 1:</u><br/><br/>Comune di Viale d'Asti:<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44<br/>Cat. U Fg. 4 Part 43 sub.2<br/>Cat. T Fg. 4 Part 30<br/>Cat. T Fg. 4 Part 31<br/>Cat. T Fg. 4 Part 32</p> | <p><b>IPOTECA GIUDIZIALE –<br/>DECRETO INGIUNTIVO</b><br/><br/>A favore:<br/>*****<br/>prop. 73/150 unità negoziale 1<br/><br/>Contro:<br/>- *****<br/>prop. 73/150 unità neg. 1</p> |
|--|---|--|



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Nota di iscrizione del<br/>18/09/2012 n. 7497/969<br/>Atto Giudiziario del<br/>07/07/2010 Tribunale di<br/>Brescia</p> | <p><u>Unità negoziale n. 1:</u><br/><br/>Comune di Viale d'Asti:<br/>Cat. U Fg. 4 Part 966<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44 sub.2<br/>Cat. U Fg. 4 Part 43 sub.3<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44 sub.3<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44 sub.4<br/><br/><u>Unità negoziale n. 2:</u><br/><br/>Comune di Viale d'Asti:<br/>Cat. T Fg. 4 Part 30<br/>Cat. T Fg. 4 Part 31<br/>Cat. T Fg. 4 Part 32</p> | <p><b>IPOTECA GIUDIZIALE –<br/>DECRETO INGIUNTIVO</b><br/><br/>A favore:<br/>FINECO LEASING S.p.A.<br/>prop. 1/2 unità negoziale 1<br/>prop. 73/150 unità negoziale 2<br/><br/>Contro:<br/>- *****<br/>prop. 1/2 unità negoziale 1<br/>prop. 73/150 unità negoziale 2</p> |
|---|--|---|



## TRASCRIZIONI CONTRO

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Nota di trascrizione del<br/>09/05/2013 n. 3982/2864<br/>Atto Giudiziario del<br/>16/04/2013 Tribunale di Asti</p>  | <p><u>Unità negoziale n. 1:</u><br/>Comune di Viale d'Asti:<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44 sub.2<br/>Cat. U Fg. 4 Part 966<br/>Cat. U Fg. 4 Part 43 sub.3<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44 sub.3<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44 sub.4</p> <p><u>Unità negoziale n. 2:</u><br/>Comune di Viale d'Asti:<br/>Cat. T Fg. 4 Part 30<br/>Cat. T Fg. 4 Part 31<br/>Cat. T Fg. 4 Part 32</p> | <p><b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE<br/>- VERBALE DI PIGNORAMENTO<br/>IMMOBILI</b></p> <p>A favore:<br/>ITALFONDIARIO S.p.A.<br/>prop. 1/1 unità negoziale 1<br/>prop. 1/1 unità negoziale 2</p> <p>Contro:<br/>- *****<br/>prop. 1/2 unità neg. 1<br/>prop. 73/150 unità neg. 2</p> <p>- *****<br/>prop. 1/2 unità neg. 1<br/>prop. 77/150 unità neg. 2</p> |
|---|--|---|

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Nota di trascrizione del<br/>26/02/1999 n. 1717/1283<br/>Atto amministrativo del<br/>05/02/1997 Ufficio del<br/>Registro di Asti</p> | <p><u>Unità negoziale n. 1:</u><br/>Comune di Viale d'Asti:<br/>Cat. U Fg. 4 Part 43 sub.2<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44<br/>Cat. T Fg. 4 Part 30<br/>Cat. T Fg. 4 Part 31<br/>Cat. T Fg. 4 Part 32</p> | <p><b>ATTO PER CAUSA DI MORTE –<br/>CERTIFICATO DI DENUNCIATA<br/>SUCCESSIONE</b></p> <p>A favore:<br/>- *****<br/>prop. 1/15 unità negoziale 1<br/>- *****<br/>prop. 2/75 unità negoziale 1<br/>- *****<br/>prop. 2/75 unità negoziale 1<br/>- *****<br/>prop. 2/75 unità negoziale 1<br/>- *****<br/>prop. 2/75 unità negoziale 1<br/>- *****<br/>prop. 2/75 unità negoziale 1</p> <p>Contro:<br/>- *****<br/>prop. 1/5 unità negoziale 1</p> |
|---|--|---|

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Nota di trascrizione del<br/>31/01/2000 n. 895/629<br/>Atto Notarile Pubblico del<br/>11/01/2000                      Notaio<br/>Fernanda Perosino</p>    | <p><u>Unità negoziale n. 1:</u><br/><br/>Comune di Viale d'Asti:<br/>Cat. U Fg. 4 Part 44<br/>Cat. U Fg. 4 Part 43 sub.2<br/>Cat. T Fg. 4 Part 30<br/>Cat. T Fg. 4 Part 31<br/>Cat. T Fg. 4 Part 32</p> | <p><b>ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b><br/>A favore:<br/>- *****<br/>prop. 73/150 unità neg 1<br/>- *****<br/>prop. 73/150 unità neg 1<br/><br/>Contro:<br/>- *****<br/>prop. 40/150 unità neg 1<br/>- *****<br/>prop. 4/150 unità negoziale 1<br/>- *****<br/>prop. 34/150 unità neg 1<br/>- *****<br/>prop. 4/150 unità negoziale 1<br/>- *****<br/>prop. 4/150 unità negoziale 1<br/>- *****<br/>prop. 30/150 unità neg 1<br/>- *****<br/>prop. 30/150 unità neg 1</p> |
| <p><b>ULTERIORI INFORMAZIONI</b><br/>A seguito della cessione che si trascrive gli immobili in oggetto risultano ora:<br/>- per le ragioni di comproprietà pari a 2/75 di proprietà della sola signora ***** in forza della successione in morte del proprio padre signor *****.<br/>- per le ragioni di comproprietà pari a 73/75 di proprietà dei signori ***** e ***** coniugi.</p>  |   |   |

Lo scrivente ha poi visionato le visure catastali storiche già presenti in atti, acquisito le planimetrie catastali e l'estratto di mappa; inoltre ha richiesto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari l'aggiornamento dei certificati ipotecari sino al 13/07/2015 delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tale aggiornamento dei certificati ipotecari (riportato in allegato alla presente) non ha prodotto alcuna formalità.

Si è inoltre provveduto a richiedere presso l'ufficio tecnico del Comune di Viale d'Asti il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni pignorati (N.C.T. foglio 4 particelle 30, 31 e 32); vedasi lo specifico allegato alla presente perizia.





Di seguito verranno esposte le risposte ai quesiti richiesti in base alla suddivisione in lotti così definita:

**LOTTO 1:** Fabbricato residenziale + terreni agricoli

(Comune di Viale d'Asti, foglio 4, particella 44 sub.6 graffato con la particella 43 sub.4; foglio 4, particella 966 sub.1 e terreni al foglio 4 particelle 30, 31 e 32)

**LOTTO 2:** Fabbricato residenziale

(Comune di Viale d'Asti, foglio 4 particella 44 sub.7 graffato con la particella 43 sub.5)



## **LOTTO 1 – FABBRICATO RESIDENZIALE + TERRENI AGRICOLI**

**(Viale d’Asti, foglio 4, particella 44 sub.6 graffato con la particella 43 sub.4; foglio 4, particella 966 sub.1 e terreni al foglio 4 part. 30, 31 e 32)**

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 parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

### **I dati catastali attuali sono:**

**Comune di Viale d’Asti (AT) al foglio 4:**

- part. 44 sub 6 graffata con la part. 43 sub 4 cat A/3 classe U consistenza 13,5 vani, sup. cat. 450 rendita € 327,69
- part. 966 cat. F01 classe U sup. cat. 100, rendita € 0,00
- part. 30 qualità BOSCO CEDUO classe U superficie 2520 m<sup>2</sup>,  
reddito dominicale € 3,25, reddito agrario € 1,82
- part. 31 qualità BOSCO CEDUO classe U superficie 410 m<sup>2</sup>,  
reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,30
- part. 32 qualità BOSCO CEDUO classe U superficie 4530 m<sup>2</sup>,  
reddito dominicale € 5,85, reddito agrario € 3,28

Tali dati catastali derivano dall’aggiornamento avvenuto a seguito della presentazione in data 31/07/2015 presso il catasto da parte dello scrivente perito di:

- *variazione catastale per frazionamento e fusione di unità immobiliari prot. n. AT0056263 per la particella 44 sub.6 graffata con la particella 43 sub.4 (generata dalla soppressione delle particelle 44 sub. 2 e 4 in quanto le planimetrie catastali*

*non risultavano coerenti con l'immobile in essere);*

- *variazione catastale per demolizione totale di fabbricato prot. n. AT0056261 per la particella 966;*
- *variazione di coltura prot. n. AT0057021 per i tre terreni identificati con le particelle 30, 31 e 32 (da prato e/o vigneto a bosco ceduo)*

*Inoltre si è provveduto ad effettuare la variazione per aggiornamento della mappa per difformità tra quanto rappresentato e quanto esistente; Tipo Mappale prot. 2015/55114 del 20/07/2015 per demolizione totale di fabbricato originariamente insistente sulla particella n.966 e demolizione della tettoia rappresentata con linee tratteggiate sulla particella n.44.*

*Infine si segnala che lo scrivente perito ha, in data 25/05/2015, presentato istanza di correzione della mappa catastale in quanto la particella n.43 non risultava rappresentata come fabbricato e sulla particella n.44 compariva un fabbricato interrato mai esistito ma solamente una tettoia già demolita.*

In data 08/05/2015 è stato effettuato l'accesso agli immobili alla presenza della Sig.ra \*\*\*\*\* e del figlio \*\*\*\*\*.

L'immobile è ubicato in Viale d'Asti (AT), Vicolo Eligio Barosso n. 6; esso è collocato in posizione semicentrale a circa 250 metri in linea d'aria dal palazzo comunale; si fa rilevare che il paese in questione è di piccole dimensioni avendo una popolazione di circa 275 abitanti ed è ubicato a nord della Provincia di Asti.

Il fabbricato risulta elevato a due piani fuori terra e uno interrato ed



è compreso all'interno di un complesso edilizio di vecchia edificazione con corte

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

in comune; inoltre l'area cortilizia anteriore è gravata di servitù di passaggio pedonale e carraia per l'accesso al fabbricato posto a valle.

La distribuzione interna del fabbricato è così costituita:

- al piano interrato è presente un grande ambiente adibito a cantina ed alcuni grottini;
- al piano terreno vi sono due camere, un bagno, una cucina, un soggiorno, un disimpegno e due scale per l'accesso al piano superiore;
- al piano primo sono presenti quattro camere, un disimpegno con parziale tetto a vista ed un locale di sgombero (ex fienile) anch'esso con tetto a vista.

Il piano interrato adibito a cantina, accessibile tramite due scale esterne, è composto principalmente da due ambienti con volte a botte di mattoni pieni di pregevole fattura; le murature sono in parte in mattoni pieni ed in parte scavate direttamente nel tubo, la pavimentazione è in terra battuta; inoltre sono presenti alcuni "grottini" scavati direttamente nel tufo. Si segnalano problemi di infiltrazioni d'acqua piovana soprattutto nei grottini in quanto presentano il piano di calpestio ad una quota più bassa di quella della cantina.

Il fabbricato per civile abitazione (con schema costruttivo a manica doppia) presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, con porzioni in mattoni crudi e/o di pietrame; i solai sono in parte a voltini, per una camera del piano terreno con volta a vela ed in parte di tipo piano per una porzione del piano primo.

L'epoca di costruzione, in base alla tipologia costruttiva, può ragionevolmente stimarsi all'incirca nella seconda metà del 1800.

Il collegamento verticale fra il piano terra ed il primo è garantito da una scala a rampa unica con alzate e pedate in marmo e da una seconda scala (ora interclusa) con pedate in pietra. Si segnala che il locale di sgombero al piano primo (ex fienile) è accessibile solo con scala a pioli appoggiata dall'esterno.

Il solaio di sottotetto non presenta alcun tipo di coibentazione termica; la copertura è quella tipica piemontese, ovvero con struttura lignea e manto in coppi canali in laterizio; la stessa si presenta in ordinario stato di conservazione e manutenzione.

La pavimentazione degli ambienti abitativi è realizzata in piastrelle in graniglia oppure in gres; alcuni ambienti del piano primo sono privi di pavimentazione; le porte interne sono in legno o legno tamburato con specchiature vetrate; i serramenti esterni, sono in legno con vetro singolo e persiane in legno alla piemontese e/o in alluminio per il portoncino posto sulla parte posteriore del fabbricato.

I locali abitati risultano essere intonacati e tinteggiati; alcuni ambienti sono privi di intonaco essendo l'immobile ristrutturato solo parzialmente; analogamente mancano alcuni serramenti sul fronte posteriore e gli intonaci esterni.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idricosanitario (di cui non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità); mentre non è dotato di un organizzato impianto di riscaldamento invernale, vi sono unicamente alcune stufe a legna ubicate negli ambienti abitati; l'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno istantaneo a gas di recente installazione (*Vaillant modello atmoMAG IT 14-0/0 XI H*).

La superficie utile calpestabile dell'immobile è di circa 550 mq di cui 12,7 mq riguardano la superficie calpestabile del balcone posto al piano primo e 75,9 mq riguardano la superficie calpestabile del locale di sgombero (ex fienile) posto al piano primo; infine la superficie calpestabile della cantina è di circa 203 mq oltre a circa 32 mq per i tre "grottini".

L'immobile risulta esser libero solo su due lati (anteriore e posteriore), mentre gli altri due lati sono contigui ad altre costruzioni.

L'immobile identificato con la particella 966 di categoria catastale F01 (area urbana) rappresenta di fatto una porzione dell'area cortilizia posta sul fronte anteriore del fabbricato.

Su tale area, della superficie di circa 100 mq, insisteva un fabbricato di due piani fuori terra adibito a stalla, fienile e portico che è stato demolito presumibilmente nell'anno 2007 (vedasi Permesso di Costruire n.6/2006 del 23/05/2007 per "demolizione fabbricato esistente a rustico separato dalla abitazione ...").

Come già citato in precedenza, per tale immobile è stato necessario presentare una doppia variazione catastale (tipo mappale + docfa) in quanto le risultanze catastali non erano aggiornate con la realtà dei luoghi.

Infine le particelle 30, 31 e 32 del foglio 4 risultano essere terreni agricoli incolti e con alberature di vario genere.

La superficie complessiva dei tre terreni è di 7460 mq e gli stessi sono compresi in area agricola secondo l'attuale piano regolatore comunale (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega).

Per tali terreni lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare la variazione di coltura catastale trattandosi di terreni incolti che vengono equiparati a "bosco ceduo" e non più prati e/o vigneto.

I confini degli immobili sopra contemplati, elencati a partire da nord e procedendo in senso orario sono: mappale 970, mappale 969, mappale 47, mappale 46, mappale 977, mappale 42, mappale 976, mappale 979, mappale 40, mappale 39, altri due terreni non meglio identificati, e mappale 13, tutti sul foglio 4 del Comune di Viale d'Asti.



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;

I debitori Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* risultano coniugati; come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Moncalieri e riportato in allegato alla presente il matrimonio fu contratto in e l'annotazione marginale riporta la dicitura: "nessuna".

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;

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento (atto di pignoramento trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/05/2013 ai n.ri Reg. Gen. 3982 Reg. Part. 2864 a favore di ITALFONDIARIO S.P.A.).

6) **Provveda**, 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;

Nel corso del sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- mappa catastale non coerente con lo stato dei luoghi;
- diversa distribuzione interna del fabbricato per civile abitazione;
- portico identificato con la particella 966 non più esistente poiché demolito presumibilmente nell'anno 2007;
- diversa coltura per i terreni agricoli.

Per i motivi di cui sopra lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare i seguenti atti di aggiornamento catastale:

- variazione catastale per frazionamento e fusione di unità immobiliari prot. n. AT0056263 del 31/07/2015 per la particella 44 sub.6 graffata con la particella 43 sub.4 (generata dalla soppressione delle particelle 44 sub. 2 e 4 in quanto le planimetrie catastali non risultavano coerenti con l'immobile in essere);
- variazione catastale per demolizione totale di fabbricato prot. n. AT0056261 del 31/07/2015 per la particella 966;
- variazione di coltura prot. n. AT0057021 del 03/08/2015 per i tre terreni identificati con le particelle 30, 31 e 32 (da prato e/o vigneto a bosco ceduo)

Inoltre si è provveduto ad effettuare la variazione per aggiornamento della mappa per difformità tra quanto rappresentato e quanto esistente: Tipo Mappale prot. 2015/55114 del 20/07/2015 per demolizione totale di fabbricato originariamente insistente sulla particella n.966 e demolizione della tettoia

rappresentata con linee tratteggiate sulla particella n.44.

Infine si segnala che lo scrivente perito ha, in data 25/05/2015, presentato istanza di correzione della mappa catastale in quanto la particella n.43 non risultava rappresentata come fabbricato e sulla particella n.44 compariva un fabbricato interrato mai esistito.

7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viale d'Asti (AT) la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale, in particolare la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione, si è accertato quanto segue:

l'immobile a destinazione residenziale individuato al foglio 4, particella 44, ricade in zona che il vigente P.R.G.C. classifica in **Area Urbana Saturata**; l'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta i parametri urbanistici previsti in questa determinata zona di PRGC.

I terreni individuati al foglio 4, particelle 30, 31 e 32 ricadono in zona che il vigente P.R.G.C. classifica in Area Agricola; per cui trovano applicazione le norme contenute nell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si segnala che il mappale n.30 è in parte in fascia di rispetto del depuratore ed in parte in area a franosità potenziale ed il mappale n.32 è in parte in area a franosità potenziale.

Si rimanda per migliori precisazioni all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e di P.R.G.C. riportati in allegato alla presente ed al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Viale in data 20/05/2015.

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

L'esame della documentazione effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Viale d'Asti in data 20/05/2015 ha permesso di risalire alle seguenti autorizzazioni amministrative relative alla costruzione:

1. Concessione Edilizia a titolo gratuito n.7/2000 del 02/08/2000 per "ristrutturazione edilizia di fabbricato";

Nota: non è stato reperita né la comunicazione di inizio dei lavori, né quella del fine lavori; inoltre il progetto assentito non è stato realizzato; sono state realizzate opere interne ma difformi dal progetto assentito.

2. Permesso di Costruire gratuito n.6/2006 del 23/05/2007 per "demolizione fabbricato esistente a rustico separato dalla abitazione e formazione di muri di cinta";

Nota: non vi è né la comunicazione di inizio dei lavori, né quella di fine lavori; inoltre non sono stati realizzati i muri di cinta previsti, ma solo la demolizione completa del fabbricato esistente a rustico.

3. Denuncia di Inizio Attività prot. 1749 del 27/10/2006 per "rifacimento della copertura";

Nota: pratica "sospesa" per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta con lettera del responsabile del procedimento in data 15/11/2006; i lavori sono stati eseguiti e pertanto risultano abusivi.

4. Denuncia di Inizio Attività prot. 884 del 26/05/2007 per “recupero ai fini abitativi di ex strutture rurali non più utilizzate. L.R. 9/2003”;

Nota: lavori mai eseguiti e che riguardavano la porzione del fabbricato al piano primo ex fienile; inoltre la pratica è intestata a \*\*\*\*\* (figlia degli esecutati) che non ha titolo poiché non è proprietaria.

Come già sopra indicato, le varie pratiche edilizie presentano ciascuna delle criticità che rendono le singole pratiche non perfezionate.

Sul fabbricato per civile abitazione sono stati eseguiti i lavori di rifacimento della copertura ed opere interne, oltre alla rimozione dell’intonaco esterno; infine è stato demolito il fabbricato a rustico insistente sul mappale n. 966.

I lavori realizzati sono pertanto da considerarsi abusivi ma si ritiene siano sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01; la quantificazione delle sanzioni amministrative e della parcella del tecnico professionista incaricato che seguirà la pratica viene stimata in € 6000,00.

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;

Ad avviso dello scrivente i beni pignorati non possono essere suddiviso in lotti in quanto risulterebbero pressoché invendibili (vedasi divisione al p.to 2 di questa relazione).

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;

Come da Certificazioni della Conservatoria in atti, gli immobili di cui trattasi sono di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  al Sig. \*\*\*\*\* e per la quota di  $\frac{1}{2}$  alla Sig.ra \*\*\*\*\*; i soli terreni identificati con le perticelle n.30, 31 e 32 del foglio 4 sono di proprietà per la quota di  $\frac{73}{150}$  al Sig. \*\*\*\*\* e per la quota di  $\frac{77}{150}$  alla Sig.ra \*\*\*\*\*.  
Pertanto gli immobili sono pignorati per l'intero.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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;

Gli immobili risultano occupati dai Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

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

Gli immobili non ricadono in questa condizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 la medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Viale d'Asti (AT) non risultano, sui beni pignorati, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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);

#### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione.

Il metodo, col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, trattandosi di un fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consisterà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

## CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali adottando le seguenti unità di misura:

il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: lo spessore dei muri esterni e dei muricci divisorii interni; metà dello spessore dei muri di confine con unità immobiliari adiacenti e metà della superficie dei balconi.

Per quanto riguarda le pertinenze si riferisce quanto segue: il locale di sgombero (ex fienile al piano primo) è stato considerato con un coefficiente riduttivo pari a 0,33 mentre le cantine con un coefficiente pari a 0,10; i balconi sono contemplati per lo 0,50.

Adottando tale criterio si ottiene la seguente **superficie commerciale**:

- porzione abitativa: 299 mq
- balcone:  $12,70 \times 0,50 = 6,35$  mq
- locale di sgombero (P1 – ex fienile):  $87,95 \text{ mq} \times 0,33 = 29,02$  mq
- cantine:  $244 \times 0,10 = 24,40$  mq

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a: 358,77 mq

La porzione di area cortilizia identificata con la particella n.966 viene considerata conglobata nella valutazione del fabbricato principale.

Per i terreni individuati a catasto alle particelle 30,31 e 32, trattandosi di terreni agricoli, si farà una valutazione a parte che poi sarà sommata a quella dei fabbricati; la superficie complessiva dei tre terreni facenti parte integrante del lotto n.1 è pari a:

- terreni (part. 30 + 31 + 32):  $= 2520 + 410 + 4530 = 7460$  mq

## VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale dell'immobile riguardano: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche e le qualità costruttive del fabbricato, il suo stato di conservazione, l'eventuale stato locativo e la consistenza in relazione ai dati metrici sviluppati.

Al fine di determinare il valore medio unitario di mercato si è fatto ricorso alla banca dati delle quotazioni immobiliari – quotazioni immobiliari OMI, rilevabile sul sito dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare della Città di Asti per l'anno 2012 (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari), oltre che alla consultazione di alcune agenzie immobiliari; si riportano le quotazioni rilevate:

### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2014)**

Provincia di Asti – Comune di Viale (AT) – Destinazione Residenziale

Fascia centrale / Zona centro abitato / codice di zona B1

Abitazioni civili: 300 ÷ 790 €/mq

### **BORSINO IMMOBILIARE (anno 2012)**

Provincia di Asti – Villafranca – centro – Usato (25/40 anni): 500 ÷ 800 €/mq

Considerato che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive delle "stime", ma soltanto un ausilio alle stesse, e che sono riferite all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata, ai fini della presente valutazione si adottano i valori unitari che lo scrivente ritiene più corretti acquisiti dalle agenzie immobiliari, opportunamente corretti con adeguati coefficienti che tengono conto dell'età dell'edificio, della sua qualità e dello stato manutentivo.

$$V_A = S \times V_{UM}$$

$V_A$  = valore attuale

$S$  = superficie commerciale

$V_{UM}$  = valore unitario di mercato

$$V_A = 358,77 \times 500,00 = \text{€ } 179.385,00$$

Detraendo dal valore sopra rilevato la spesa necessaria per la sanatoria edilizia e per le opere necessarie alla regolarizzazione, la valutazione definitiva diviene di € 173.385,00.

Occorre aggiungere la quantificazione dei terreni individuati alle particelle 30, 31 e 32, la cui valutazione viene effettuata adottando i valori agricoli medi indicati dalla Commissione Espropri per la Provincia di Asti per l'anno 2014, per il tipo di coltura dei terreni compresi nella Regione Agraria n. 1 che comprende il Comune di Viale d'Asti.

### **COMMISSIONE ESPROPRI (anno 2014 – riferiti all'anno solare 2013)**

Provincia di Asti – Regione Agraria n.1

Bosco ceduo: 2.612,00 €/ha (0,2612 €/mq)

Tali terreni individuati a catasto al foglio 4, particelle 30, 31 e 32 presentano una superficie complessiva di circa 7460 mq, quindi:

$$V_A = 7460 \times 0,2612 = \text{€ } 1.948,55$$

La valutazione economica complessiva degli immobili pignorati e ricompresi nel Lotto n.1 ammonta pertanto a: € 173.385,00 + € 1.948,55 = € 175.333,55 che vengono arrotondati a **€ 175.000,00** (euro centosettantacinque/00).

In merito alla letteratura tecnica cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la **bibliografia essenziale**:

- F. Tamborrino, Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili, Il Sole 24 Ore, 1999.
- I. Michieli – M. Michieli, Trattato di estimo, Edagricole, 2004.
- Rivista "Consulente Immobiliare", Il Sole 24 Ore, n.977 del 15/06/2015.

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

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro trattandosi di beni intestati a soggetti privati.

16) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2.

L'immobile pignorato ad uso abitativo individuato al N.C.E.U. al foglio 3 All. A, particella 357 sub. 1, non appartiene a nessuna delle cause di esclusione di cui all'art.2 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale n4 agosto 2009 n.43-11965, pertanto lo scrivente, essendo abilitato, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della L.R. n.13 e s.m.i.. (APE n. 2015 100204 0006; Classe Energetica regionale G; Indice di prestazione energetica: 328,7833 kWh/m<sup>2</sup>).

## **LOTTO 2 – FABBRICATO RESIDENZIALE**

**(Viale d’Asti, foglio 4, particella 44 sub.6 graffato con la particella 43 sub.4; foglio 4, particella 966 sub.1)**

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 parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

### **I dati catastali attuali a catasto fabbricati sono:**

**Comune di Viale d’Asti (AT) al foglio 4:**

**- part. 44 sub 7 graffata con la part. 43 sub 5 cat A/3 classe U consistenza 6 vani, sup. cat. 128 rendita € 145,64**

*Tali dati catastali derivano dall’aggiornamento avvenuto a seguito della presentazione in data 31/07/2015 presso il catasto da parte dello scrivente perito di:*

- *variazione catastale per frazionamento e fusione di unità immobiliari prot. n. AT0056263 per la particella 44 sub.6 graffata con la particella 43 sub.4 (generata dalla soppressione delle particelle 44 sub. 2 e 4 in quanto le planimetrie catastali non risultavano coerenti con l’immobile in essere);*

In data 08/05/2015 è stato effettuato l’accesso agli immobili alla presenza della Sig.ra \*\*\*\*\* e del figlio \*\*\*\*\*.

L'immobile è ubicato in Viale d'Asti (AT), Vicolo Eligio Barosso n. 6; esso è collocato in posizione semicentrale a circa 250 metri in linea d'aria dal palazzo comunale; si fa rilevare che il paese in questione è di piccole dimensioni avendo una popolazione di circa 275



abitanti ed è ubicato a nord della Provincia di Asti.

Il fabbricato risulta elevato per un unico piano fuori terra (il piano primo –ex fienile- fa parte del lotto n.1) ed è compreso all'interno di un complesso edilizio di vecchia edificazione con corte in comune; inoltre l'area cortilizia anteriore è gravata di servitù di passaggio pedonale e carraia per l'accesso al fabbricato posto a valle.

La distribuzione interna del fabbricato è così costituita:

- al piano terreno vi è un piccolo ingresso, un ampio soggiorno con annessa cucina e pranzo, un servizio igienico, una camera ed un ripostiglio.

Il fabbricato per civile abitazione presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, con porzioni in mattoni crudi e/o di pietrame; i solai sono a voltini su travi in ferro per il soggiorno e la cucina ed a vela per la camera da letto; entrambi con mattoni a vista.

L'epoca di costruzione, in base alla tipologia costruttiva, può ragionevolmente stimarsi all'incirca nella seconda metà del 1800, ma la ristrutturazione risale presumibilmente al 2007.

La pavimentazione degli ambienti abitativi è realizzata in piastrelle in gres; le

porte interne sono in legno o legno tamburato; i serramenti esterni, sono in legno con vetro camera, non sono presenti persiane o scuri esterni.

I locali abitati risultano essere intonacati e tinteggiati; allo stato attuale il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idricosanitario e di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas Bongioanni (di cui non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità);

La superficie utile calpestabile dell'immobile è di 101,70 mq.

L'immobile risulta esser libero solo su due lati (anteriore e posteriore), mentre gli altri due lati sono contigui ad altre costruzioni.

I confini dell'immobile, elencati a partire da nord e procedendo in senso orario sono: mappale 30, particella 44 sub.6, particella 44 sub.5 (area cortilizia), mappale 42, mappale 32, tutti sul foglio 4 del Comune di Viale d'Asti.

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;

I debitori Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* risultano coniugati; come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Moncalieri e riportato in allegato alla presente il matrimonio fu contratto in e l'annotazione marginale riporta la dicitura: "nessuna".



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;

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento (atto di pignoramento trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/05/2013 ai n.ri Reg. Gen. 3982 Reg. Part. 2864 a favore di ITALFONDIARIO S.P.A.).

6) **Provveda**, 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;

Nel corso del sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- mappa catastale non coerente con lo stato dei luoghi;
- diversa distribuzione interna del fabbricato per civile abitazione;

Per i motivi di cui sopra lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare i seguenti atti di aggiornamento catastale:

- variazione catastale per frazionamento e fusione di unità immobiliari prot. n.

AT0056263 del 31/07/2015 per la particella 44 sub.6 graffata con la particella 43 sub.4 (generata dalla soppressione delle particelle 44 sub. 3 graffata con la particella 43 sub. 3 in quanto la planimetria catastale non risultava coerente con l'immobile in essere, rappresentando la situazione ante ristrutturazione, cioè locale di sgombero e garage);

Infine si segnala che lo scrivente perito ha, in data 25/05/2015, presentato istanza di correzione della mappa catastale in quanto la particella n.43 non risultava rappresentata come fabbricato e sulla particella n.44 compariva un fabbricato interrato mai esistito.

7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viale d'Asti (AT) la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale, in particolare la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione, si è accertato quanto segue: l'immobile a destinazione residenziale individuato al foglio 4, particella 44, sub.7 graffato con la particella 43 sub.5 ricade in zona che il vigente P.R.G.C. classifica in **Area Urbana Saturata**; l'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta i parametri urbanistici previsti in questa determinata zona di PRGC. Si rimanda per migliori precisazioni all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e di P.R.G.C. riportati in allegato alla presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

L'esame della documentazione effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Viale d'Asti in data 20/05/2015 ha permesso di risalire alle seguenti autorizzazioni amministrative relative alla costruzione:

1. Denuncia di Inizio Attività prot. 883 del 26/05/2007 per *“recupero ai fini residenziali di ex strutture rurali non più utilizzate. L.R. 9/2003”*;

Nota: pratica mai perfezionata poichè non sono è stato pagato il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione); inoltre la pratica è intestata a \*\*\*\*\* (figlio degli esecutati) che non ha titolo poichè non è proprietario.

Sul fabbricato in oggetto sono comunque state realizzate le opere edilizie finalizzate al recupero di locali ex rustici, anche se in modo difforme rispetto alla pratica edilizia citata, che comunque non è mai stata perfezionata.

I lavori realizzati sono pertanto da considerarsi abusivi ma si ritiene siano sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01; la quantificazione delle sanzioni amministrative e della parcella del tecnico professionista incaricato che seguirà la pratica viene stimata in € 10.000,00.

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;

Ad avviso dello scrivente il bene pignorato non può essere suddiviso in lotti (vedasi divisione al p.to 2 di questa relazione).

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;

Come da Certificazioni della Conservatoria in atti, l'immobile di cui trattasi è di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  al Sig. \*\*\*\*\* e per la quota di  $\frac{1}{2}$  alla Sig.ra \*\*\*\*\*; i soli terreni identificati con le perticelle n.30, 31 e 32 del foglio 4 sono di proprietà per la quota di  $\frac{73}{150}$  al Sig. \*\*\*\*\* e per la quota di  $\frac{77}{150}$  alla Sig.ra \*\*\*\*\*

Pertanto l'immobile è pignorato per l'intero.

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;

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\*\* , figlio dei debitori, senza formale titolo di occupazione.

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

Gli immobili non ricadono in questa condizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 la medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Viale d'Asti (AT) non risultano, sui beni pignorati, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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);

#### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione.

Il metodo, col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, trattandosi di un fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consisterà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

## CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali adottando le seguenti unità di misura:

il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: lo spessore dei muri esterni e dei muricci divisorii interni; metà dello spessore dei muri di confine con unità immobiliari adiacenti e metà della superficie dei balconi.

Adottando tale criterio si ottiene la seguente **superficie commerciale**:

- porzione abitativa: 128,79 mq

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a: 128,79 mq

## VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale dell'immobile riguardano: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche e le qualità costruttive del fabbricato, il suo stato di conservazione, l'eventuale stato locativo e la consistenza in relazione ai dati metrici sviluppati.

Al fine di determinare il valore medio unitario di mercato si è fatto ricorso alla banca dati delle quotazioni immobiliari – quotazioni immobiliari OMI, rilevabile sul sito dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare della Città di Asti per l'anno 2012 (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari), oltre che alla consultazione di alcune agenzie immobiliari; si riportano le quotazioni rilevate:

### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2014)**

Provincia di Asti – Comune di Viale (AT) – Destinazione Residenziale

Fascia centrale / Zona centro abitato / codice di zona B1

Abitazioni civili: 300 ÷ 790 €/mq

### **BORSINO IMMOBILIARE (anno 2012)**

Provincia di Asti – Villafranca – centro – Usato (25/40 anni): 500 ÷ 800 €/mq



Considerato che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive delle “stime”, ma soltanto un ausilio alle stesse, e che sono riferite all’ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata, ai fini della presente valutazione si adottano i valori unitari che lo scrivente ritiene più corretti acquisiti dalle agenzie immobiliari, opportunamente corretti con adeguati coefficienti che tengono conto dell’età dell’edificio, della sua qualità e dello stato manutentivo.

$$V_A = S \times V_{UM}$$

$V_A$  = valore attuale

$S$  = superficie commerciale

$V_{UM}$  = valore unitario di mercato

$$V_A = 128,79 \times 850,00 = \text{€ } 109.471,50$$

Detraendo dal valore sopra rilevato la spesa necessaria per la sanatoria edilizia e per le opere necessarie alla regolarizzazione, la valutazione definitiva diviene di € 99.471,50 che vengono arrotondati a **€ 99.000,00** (euro novantanovemila/00).

In merito alla letteratura tecnica cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la **bibliografia essenziale**:

- F. Tamborrino, Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili, Il Sole 24 Ore, 1999.
- I. Michieli – M. Michieli, Trattato di estimo, Edagricole, 2004.
- Rivista “Consulente Immobiliare”, Il Sole 24 Ore, n.977 del 15/06/2015.

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

L’immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro trattandosi di beni intestati a soggetti privati.

16) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2.

L'immobile pignorato ad uso abitativo individuato al N.C.E.U. al foglio 3 All. A, particella 357 sub. 1, non appartiene a nessuna delle cause di esclusione di cui all'art.2 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale n4 agosto 2009 n.43-11965, pertanto lo scrivente, essendo abilitato, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della L.R. n.13 e s.m.i.. (APE n. 2015 100204 0007; Classe Energetica regionale G; Indice di prestazione energetica: 381,2815 kWh/m<sup>2</sup>).

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 20 agosto 2015

Ing. Massimo Torchio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come previsto al p.to b) dell'incarico, con invio a mezzo posta elettronica certificata al legale del creditore precedente (Avv. Filippo Testa per "ITALFONDIARIO SpA") ed al legale del creditore intervenuto (Avv. Claudio Berrino per "UNICREDIT SpA") in data 04/08/2015, ed a mezzo raccomandata a.r. ai debitori in data 21/08/2015, è stata trasmessa copia dell'elaborato peritale dando termine sino al 21/09/2015 per far pervenire note di osservazione.

***Nessuna delle parti indicate ha provveduto a far pervenire allo scrivente stimatore note alla relazione.***

***Si segnala che in data 21/09/2015 è pervenuta allo scrivente, da parte del Geom. \*\*\*\*\* \*\*\*\* per conto del Sig. \*\*\*\*\* (vicino di casa dei Sigg. \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*), a mezzo di posta elettronica, copia di un preliminare di vendita datato 08/07/2006 e riguardante un portico rurale previsto in demolizione;***

***lo scrivente perito ritiene che l'oggetto della vendita, pur non essendovi indicazioni dei dati catastali sul preliminare, sia il portico demolito col Permesso di Costruire n.6/2006 ed insistente sulla particella n.966.***

***Si segnala infine che tale preliminare di vendita (che viene allegato in copia al n.24) non è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e pertanto, ad avviso dello scrivente, non è opponibile alla procedura esecutiva.***

Allegati alla relazione depositanda in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, nei termini prescritti, vengono trasmessi il documento per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento e copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.

Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione dell'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si rendessero necessarie, lo scrivente depositerà entro la data già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, il fascicolo dei documenti in restituzione.

Asti, li 25 settembre 2015

Ing. Massimo Torchio



## **ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica – Lotto 1;
2. Documentazione fotografica – Lotto 2,
3. Estratto di mappa (attuale) del foglio n. 4 del Comune di Viale (AT), rilasciato in data 25/09/2015;
4. Visura catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento;
5. DOCFA per variazione catastale (frazionamento e fusione) e ricevuta di avvenuta di variazione;
6. DOCFA per variazione catastale (demolizione totale di fabbricato) e ricevuta di avvenuta di variazione;
7. Istanza per correzione della mappa catastale;
8. Tipo mappale per aggiornamento della mappa catastale;
9. Denuncia di variazione di coltura dei terreni agricoli;
10. Certificato ipotecario di aggiornamento al 13/07/2015 relativo alle iscrizioni e trascrizioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Asti;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni;
12. Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e della tavola grafica del PRGC vigente del Comune di Viale (AT);
13. Estratto della Concessione Edilizia n.7/2000 per “Ristrutturazione edilizia di fabbricato” – relativa al Lotto 1;
14. Estratto del Permesso di Costruire n.6/2006 per “*Demolizione fabbricato esistente a rustico*” - relativa al Lotto 1;
15. Estratto della Denuncia di Inizio Attività n.1749/2006 per “*Rifacimento della copertura*” – relativa al Lotto 1;
16. Estratto della Denuncia di Inizio Attività n.883/2007 per “*Recupero ai fini residenziali di ex strutture rurali*” – relativa al Lotto 2;
17. Copia degli originari estratto di mappa e planimetrie catastali (ora superate a seguito degli aggiornamenti effettuati),
18. Estratti per riassunto dell’atto di matrimonio dei debitori;
19. Copia delle comunicazioni di inizio delle operazioni peritali, con relative

ricevute;

20. Copia del verbale di accesso/sopralluogo effettuato sugli immobili;
21. Copia dell'attestazione degli invii, con ricevuta, dell'elaborato peritale al creditore precedente, intervenuto ed ai debitori.
22. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 100204 0006 con ricevuta di trasmissione – relativo al Lotto 1;
23. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 100204 0007 con ricevuta di trasmissione – relativo al Lotto 1;
24. Copia del Preliminare di Vendita in data 08/07/2006.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it