

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 160/2013

UDIENZA: 06/12/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

« « ■ » »

RELAZIONE PERITALE.

Lo scrivente geom. Roberto RRR, libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1329 anno 1982 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 109 cat. pag. 34 anno 1991 - con studio in Vercelli alla Via degli Oldoni n. 9, nominato in data 05/07/2016 Perito Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe prestava il giuramento di rito nell'udienza del 19/07/2016, ricevendo il mandato indicato nel verbale di giuramento.

Lo scrivente per assolvere all'incarico affidatogli svolgeva le seguenti attività preliminari:

- Visure telematiche presso l'Agenzia del Entrate – Territorio di Asti;
- Accertamento telematico presso l'Agenzia del Entrate – Atti privati.
- Sopralluogo ed accertamenti ai beni oggetto di valutazione;
- Verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calliano;
- Informative di mercato;

e divenuto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono allo svolgimento dell'incarico ricevuto, relaziona quanto segue.

PREMESSA.

- a) I beni caduti nella presente procedura esecutiva saranno trattati in unico lotto tenendo conto della loro tipologia e caratteristiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- b) Si precisa che in corsivo, nei vari punti, verrà riportato il mandato conferito in udienza. La relazione è stata articolata in funzione del predetto incarico.

1)- VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567, COMMA 2 C.P.C..

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

- La documentazione di cui all'art. 567 – 2 comma C.P.C., è stata prodotta mediante certificato notarile che presenta le problematiche indicate nella relazione depositata dallo scrivente in data 4/10/2016, che si allega alla presente sotto la lettera “G”.

- Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sulla base della predetta documentazione notarile prodotta agli atti, risultano gravate dai seguenti atti pregiudizievoli:

- Trascrizione r.p. 1695 del 12/05/2014. Sequestro preventivo penale
art. 321 C.P.P. a favore dell'AAA con sede in Roma contro l'esecutato, gravante su tutti i beni pignorati.

- Iscrizione r.p. 333 del 02/04/2010. Ipoteca legale a favore di BBB S.p.A. con sede in Genova contro l'esecutato. Importo complessivo di € 64.972,80, gravante su tutti i beni pignorati.

- Trascrizione r.p. 3594 del 29/10/2013. Verbale di pignoramento a favore di CCC S.p.A. con sede in Asti contro l'esecutato. Il pignoramento, nella relazione notarile, viene indicato in prima pagina della predetta relazione.

- L'estratto di mappa catastale, non essendo prodotto agli atti, veniva richiesto dallo scrivente al fine di individuare e verificare la consistenza

attuale/catastale dei beni oggetto della procedura, i confini e richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica. Il predetto estratto di mappa viene inserito nell'allegato "A1" – Elaborato grafico.

- E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001, per i terreni oggetto di procedura e, non essendoci ulteriori costi aggiuntivi, anche per la particella 1044 censita al Catasto Fabbricati. Il C.D.U. viene allegato alla presente sotto la lettera "F".

1A)- PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

- La piena proprietà dell'intero dei beni in esame, alla data del pignoramento r.p. 3594 del 29/10/2013, risultava essere dell'esecutato. A lui, gli pervennero in forza dei seguenti titoli trascritti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, come tutti i restanti di seguito citati.

- La piena proprietà per la quota di 1/2 da DDD Davide e DDD Susanna (1/4 ciascuno) per atto di compravendita del 5/11/2009 a rogito Notaio Gili Giorgio - trascritto il 10/12/2009 r.p. 4082.

- La piena proprietà per la quota di 1/2 da EEE Calogera, per atto di compravendita del 24/09/2007 a rogito Notaio Gili Giorgio - trascritto il 23/10/2007 r.p. 4459.

- I proprietari dei beni oggetto della procedura nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risultavano essere i seguenti:

- Ai signori DDD Susanna e DDD Davide la proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (1/4 ciascuno) giunse in forza di denuncia di successione di EEE Calogera deceduta l'8/10/2007 e trascritta il 24/11/2008 r.p. 4391.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte della

sig.ra DDD Susanna (figlia minorenni della de cuius alla data della apertura della successione) trascritta il 17/06/2008 r.p. 2447. Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte del sig. DDD Davide.

- A EEE Calogera la piena proprietà dell'intero le pervenne per la quota di 1/2 dall'esecutato, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 11/07/2005 a rogito Gili Giorgio trascritto il 15/07/2005 r.p. 2762, e per la restante quota di 1/2 dal signor FFF Raul in forza di atto di compravendita del 19/07/2002 a rogito notaio Gili Giorgio e trascritto il 01/08/2002 r.p. 3245.
- All'esecutato la proprietà di 1/2 giunse da FFF Raul in forza del sopra menzionato atto di compravendita del 19/07/2002 e trascritto il 01/08/2002 r.p. 3245.
- Al signor FFF Raul la piena proprietà dell'intero pervenne da GGG Pierina in forza di atto di compravendita del 22/03/2001 a rogito notaio Cagnacci Massimo trascritto il 26/03/2001 r.p. 1193.

Alla signora GGG Pierina la piena proprietà dei beni in esame pervenne in forza dei seguenti titoli:

A) Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 1044 subalterno 1 (ex 367 sub.4, ex 367 sub. 2 e 3, ex 6 sub.1, ex 367 sub. 1, ex 367) e Catasto Terreni Foglio 11 Particella 5.

- La proprietà della quota di 1/2 in forza di successione in morte del marito HHH Primo o Primo Filippo, deceduto il 6/11/1983, e trascritta il 22/11/1985 r.p. 3987.
- La proprietà della restante quota di 1/2 in forza di successione in morte del figlio HHH Dario, deceduto il 17/12/1998, e trascritta il 13/12/2001 r.p. 4373. Al HHH Dario la quota di proprietà di 1/2 gli pervenne in forza della predetta

successione in morte del padre HHH Primo o Primo Filippo
trascritta il 22/11/1985 r.p. 3987.

Non sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità relative alle
predette denunce di successione.

B) Catasto Terreni Foglio 11 Particella 783.

La proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ pervenne ad GGG Pierina in forza di
successione integrativa in morte del figlio HHH Dario, deceduto il
17/12/1998, e trascritta il 17/04/2003 r.p. 1842. Al figlio HHH Dario la
proprietà di $\frac{1}{2}$ parrebbe essergli pervenuta per successione del padre
HHH Primo o Primo Filippo registrata all'Agenzia delle Entrate di Asti il
21/3/2000 vol. 1749 n. 2, come da visura storica effettuata dal perito
sottoscritto. **Detta successione non risulta trascritta.**

La restante quota di $\frac{1}{2}$ alla GGG Pierina parrebbe esserle pervenuta
con la predetta successione in morte del marito HHH Primo o Primo
Filippo registrata all'Agenzia delle Entrate di Asti il 21/3/2000 vol. 1749
n. 2, come da visura storica effettuata dal perito sottoscritto. **Detta
successione non risulta trascritta.**

Per ottenere la trascrizione della predetta successione è sufficiente
effettuare una istanza all'Agenzia delle Entrate di Asti, che provvederà
alla trascrizione in quanto di sua competenza.

C) Catasto Terreni Foglio 11 Particella 1007 (ex 8 parte).

La proprietà per la quota di $\frac{4}{6}$ le pervenne (GGG Pierina) da HHH
Bruno e Rosangela ($\frac{1}{6}$ ciascuno= $\frac{2}{6}$) e da HHH Felice per la quota di
 $\frac{2}{6}$ in forza di atto di divisione del 19/01/2001 a rogito notaio Gili Giorgio
trascritto il 16/02/2001 r.p. 703.

La proprietà per la quota di $\frac{1}{6}$, alla GGG Pierina, in forza della
successione integrativa del marito HHH Primo deceduto il 6/11/1983 e
trascritta il 11/04/2007 r.p. 1536.

La proprietà per la quota di 1/6, alla GGG Pierina, in forza della successione in morte del figlio HHH Dario deceduto il 17/12/1998 e trascritta il 13/12/2001 r.p.4373. Al HHH Dario la quota di proprietà di 1/6 gli pervenne in forza della predetta successione integrativa in morte del padre HHH Primo o Primo Filippo deceduto 6/11/1983 e trascritta il 11/04/2007 r.p. 1536.

In merito alle provenienze si osserva quanto segue:

Il mappale 8 fgl 11, che venne frazionato nel 2001 generando la particella 1007 e altre, giunse ai signori HHH Primo o Primo Filippo (deceduto il 6/11/1983), al fratello HHH Ennio o Enrico (deceduto il 15/02/1998), al fratello HHH Carino (deceduto il 11/11/1980) e alla sorella HHH Agostina per successione dalla madre III Maddalena per la quota di 9/10 indivisa, ovvero 36/40 ovvero 9/40 a ciascuno.

La sorella HHH Agostina, con atto trascritto a Casale Monferrato il 28/7/1964 r.p. 3217, vendeva pro indiviso la quota di 5/28 (sic!! non corrisponde ai 9/40) ai fratelli Primo, Ennio e Carino. In questo atto si specificava che i predetti fratelli diventavano comproprietari della quota indivisa di 5/7 e che la restante quota indivisa di 2/7 competeva alle signore LLL Luigia e Rosa, come confermato anche dalla prima intestazione presente in visura storica del Catasto Terreni della particella 1007 fgl 11, che si allega alla presente sotto la lettera "H". La visura catastale conferma, in effetti, la quota di 9/10 ai HHH Primo, Ennio e Carino e la quota di 1/10 alle LLL Luigia e Rosa. Quindi si rileva pure una incongruenza tra i valori delle quote indicati negli atti sopracitati.

Al momento che si aprirono le successioni dei signori HHH Primo, Ennio e Carino la particella 8 (poi frazionata ora 1007 e altre particelle)



cadeva nelle rispettive successioni per la quota di 1/3 ciascuno e quindi per la piena proprietà dell'intero.

Lo scrivente non ha reperito presso la Conservatoria di Casale Monferrato l'acquisto da parte dei predetti soggetti della quota di 2/7 o 1/10 spettante alle LLL Luigia e Rosa. Pertanto i HHH Primo, Ennio e Carino non erano proprietari dell'intero (1/3 ciascuno), salvo l'esistenza di un atto non trascritto.

Tenendo a mente la suddetta problematica che andrebbe a confutare le successioni e l'atto di divisione successivo, la quota di 4/6 (imperfetta) pervenuta alla GGG Pierina per divisione di cui sopra, così pervenne ai condividenti sotto elencanti:

- Ai HHH Bruno e Rosangela la proprietà per la quota di 1/6 ciascuno= 2/6 gli pervenne in forza di successione del padre HHH Ennio deceduto il 15/02/1998 e trascritta il 25/08/1998 r.p. 3455, con rinuncia all'eredità della moglie citata in successione. Non risulta trascritta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in capo ai HHH Bruno e Rosangela. Al HHH Ennio la proprietà della quota di 9/40 e non già la quota di 1/3 per successione trascritta il 1/4/1964 r.p. 3206 ed i 5/84 per atto di compravendita del 28/7/1964 r.p. 3217 indicato in precedenza.
- Al HHH Felice la proprietà per la quota di 2/6 (imperfetta) gli pervenne in forza della successione integrativa del padre HHH Carino deceduto il 11/11/1980 e trascritta il 12/10/2001 r.p. 3542. La moglie del de cuius rinunciava all'eredità come indicato in successione. Non risulta trascritta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in capo ai HHH Felice.

1B)- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI

IMMOBILI.

Indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente).

- I beni oggetto della procedura risultano gravati dalle seguenti

formalità pregiudizievoli/vincoli:

- Trascrizione r.p. 1695 del 12/05/2014. Sequestro preventivo penale

art. 321 C.P.P. a favore dell'AAA con sede in Roma contro l'esecutato, gravante su tutti i beni pignorati.

- Iscrizione r.p. 333 del 02/04/2010. Ipoteca legale a favore di BBB

S.P.A. con sede in Genova contro l'esecutato. Importo complessivo di € 64.972,80, gravante su tutti i beni pignorati.

- Trascrizione r.p. 3594 del 29/10/2013. Verbale di pignoramento a

favore di CCC S.p.A. con sede in Asti contro l'esecutato. Il pignoramento, nella relazione notarile, viene indicato in prima pagina della predetta relazione.

Le visure delle trascrizioni e iscrizioni sono riferite al 29/07/2016 ed al 01/10/2016.

- Le formalità pregiudizievoli sopra indicate dovranno essere cancellate a cura dell'acquirente su provvedimento del G.E., null'altro reperito nel ventennio.

2)- DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, perFFFfmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

DESCRIZIONE GENERALE.

Trattasi di complesso immobiliare composto, in corpo unico, da una porzione di fabbricato, in parte contiguo con altra manica di fabbricato di

proprietà di terzi, e da alcuni terreni, il tutto posto in zona periferica del Comune di Calliano in fregio alla Strada Provinciale 457 Asti-Casale (Via Asti) ed alla Strada Cimitero Vecchio.

L'accesso ai fabbricati ed a parte dei terreni (quelli oggi destinati a cortile) avviene direttamente dalla Via Asti, da portoncino pedonale all'altezza del civico n.ro 11 e da due cancelli carrai, posti lungo la predetta via, questi ultimi senza numero civico, mentre la restante parte dei terreni sono raggiungibili dalla Strada Cimitero Vecchio.

Il Comune di Calliano conta circa 1.400 abitanti, dista circa 15 km dal capoluogo di Provincia (Asti) e circa 25-30 km da Casale Monferrato, fa parte della Comunità Collinare Monferrato-Valleversa, ed è posto sulla collina che separa la Valle Versa dalla Valle Grana. Antico Comune la cui origine risale sino all'epoca romana con presenza sul territorio di alcuni reperti di tale epoca. L'economia è principalmente legata all'agricoltura, basata sulla coltivazione dei vigneti. I servizi presenti nel Comune sono: servizio postale, sportelli bancari; dell'istruzione con le scuole elementari e l'asilo infantile; farmacia, alcuni negozi, bar e ristoranti; servito dalla viabilità ordinaria su gomma. I servizi principali e la grande distribuzione sono presso i Comuni di dimensioni maggiori quali Moncalvo, Asti, ecc. distanti pochi chilometri da Calliano.

Il **blocco dei fabbricati**, si sviluppa a più piani fuori terra, composto da una porzione adibita ad abitazione e da una porzione destinata a locale autorimessa/cantina e ripostiglio oltre a cortile di pertinenza. Tale blocco interessa le particelle 1044 e parte della particella 783 di Foglio 11 del Catasto Terreni.

Trattasi di fabbricato edificato in diverse epoche, in parte di origine ottocentesca o addirittura antecedente, ed in parte databile anteriormente al 1/9/1967, come da documentazione fotografica reperita

presso l'ufficio tecnico del Comune di Calliano. L'intero complesso è stato interessato da diversi interventi di ristrutturazione realizzati in epoca recente, primi anni 2002 e seguenti.

L'abitazione si eleva a tre piani fuori terra, il locale autorimessa/cantina, ripostiglio si eleva in parte ad un solo piano fuori terra (con copertura piana praticabile che in parte costituisce terrazzo di pertinenza alla predetta abitazione) ed in parte a due piani fuori terra.

La struttura portante risulta in parte in muratura e parte in cemento armato con alcuni rinforzi in putrelle di ferro; i solai sono piani in laterizio armato, in parte con presenza di controsoffittature in cartongesso; le coperture sono: a tetto a più falde in tegole di tipo "coppo", in parte piano a terrazza praticabile (copertura di porzione dell'autorimessa), in lastre di fibro-cemento, probabilmente contenente amianto stante la vetustà delle stesse, sul ripostiglio (locale sgombero) al piano primo sopra autorimessa; i serramenti esterni, ove presenti, sono in parte in legno ed in parte in p.v.c. e alluminio, tutti hanno vetro camera, in parte dotati di gelosie di tipo ad anta in metallo ed in parte di persiane avvolgibili, alcuni serramenti sono dotati di inferriate in ferro; i portoncini d'ingresso pedonale sono di tipo blindato con pannelli esterni in legno; i balconi sono dotati di parapetto in ferro o in calcestruzzo di tipo prefabbricato; i portoni delle autorimesse sono di tipo sezionale in metallo preverniciato.

L'abitazione è suddivisa in:

- piano terra: ingressi, due disimpegni, due servizi igienici, ripostiglio, sotto-scala, camera;
- piano primo: cucina/tinello, studio, disimpegno, ripostiglio, bagno, veranda, balcone e terrazzo;
- piano secondo: tre camere, disimpegno e ripostiglio, balcone.

I piani sono collegati tra di loro da vano scala interno.

Il locale autorimessa/ cantina e ripostiglio è suddiviso in:

- piano terra: autorimessa, cantina e piccolo portico con scala esterna accesso ripostiglio.
- piano primo: locale ripostiglio, "al rustico", privo di ogni finitura con murature a vista.

I due piani sono collegati tra loro da scala esterna.

Internamente l'abitazione presenta le seguenti caratteristiche: pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle di ceramica; pavimentazione terrazzo con sola guaina impermeabilizzante; pareti intonacate e tinteggiate, parte del soffitto in cartongesso, serramenti in legno tamburato. La veranda è chiusa con serramenti in alluminio con vetrocamera e copertura con orditura in legno a vista e soprastante manto in coppi.

Il servizio igienico di piano terra è dotato di tazza wc, lavabo, doccia e water; mentre quello a piano primo è dotato di tazza wc, vasca da bagno, bidet, doccia e lavabo.

Il locale autorimessa/cantina internamente presenta le seguenti caratteristiche: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate, serramento interno in metallo. Alcune pareti presentano infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal piano primo e tracce di umidità di risalita.

L'impianto di riscaldamento è con elementi radianti in metallo e caldaia gas metano di tipo a condensazione.

L'impianto elettrico è incassato, per l'abitazione, ed esterno per il locale autorimessa/cantina, parrebbe a norma anche se si rendono necessarie le verifiche secondo la normativa vigente.

I fabbricati sono dotati di cortile a pertinenza con pavimentazione in cemento, delimitato in parte con muri di contenimento in cemento armato e blocchi prefabbricati di calcestruzzo forati (parzialmente

crollato), in parte da recinzione con zoccolo in cemento armato e soprastante rete metallica (parte via Asti e parte via Cimitero Vecchio) ed in parte dai fabbricati in oggetto.

Le condizioni dell'abitazione sono più che discrete, quelle dell'autorimessa possono definirsi normali salvo qualche infiltrazione e tracce di umidità di risalita; il ripostiglio al piano primo sopra autorimessa è "al rustico" privo di ogni finitura. Il contesto nel quale viene ad essere inserito il complesso immobiliare è su strada di grande traffico, con fabbricati confinanti ristrutturati parzialmente.

Il **blocco dei terreni**, in corpo unico, composto dalle particelle 5, 1007 e 783/parte di Foglio 11 del Catasto Terreni, la restante parte della particella 783 e oggi fusa con la particella 1044, sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare. Tali appezzamenti sono adiacenti al blocco fabbricati e risultano incolti con crescita spontanea di boscaglia. Completano la presente descrizione l'elaborato grafico - allegato "A1"; la documentazione fotografica - allegato "B".

DESCRIZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta così censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti, come segue:

COMUNE DI CALLIANO (AT):

Intestazione catastale attuale:

000 nato a Jesolo il 02/01/1960, **proprietà per 1/1;**

- Catasto Fabbricati -

Identificativi:

- Foglio 11 particella 1044 subalterno 1 – categoria A/3 –

classe U – Consistenza 11 vani – Superficie totale 396 mq Totale

escluse aree scoperte 356 mq - Rendita € 335,18 – Via Asti n.ro 11 -
piano Terreno – Primo - Secondo.

- Catasto Terreni -

Identificativi:

- **Foglio 11 particella 5** – Seminativo – classe 1 – Superficie di 05
are 20 ca – Reddito Dominicale € 4,43 – Reddito Agrario € 3,09.
- **Foglio 11 particella 783** – Vigneto – classe 1 – Superficie di 07
are 80 ca – Reddito Dominicale € 10,47 – Reddito Agrario € 7,25.
- **Foglio 11 particella 1007** – Vigneto – classe 1 – Superficie di 01
are 30 ca – Reddito Dominicale € 1,75 – Reddito Agrario € 1,21.

La visura catastale aggiornata alla data del 29/07/2016, dei beni
pignorati viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

In corpo unico Particelle 5,1007,783 e 1044 – Via Asti; via Cimitero
Vecchio; Particelle 4, 912, 1008, 6, 1052 a due lati, 879, tutte di foglio 11
della mappa del Catasto Terreni.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

- Abitazione, piano terra-primo e secondo: la superficie calpestabile
complessiva è di circa 228,00 mq oltre a circa 13,00 mq di balconi e
120,00 mq di terrazzo; la superficie commerciale complessiva è di
circa 300,00 mq conteggiando i balconi al 25%, la veranda al 40%,
conteggiando le porzioni abitative di piano terra e secondo al 90 %, il
terrazzo al 15%.
- Il cortile esclusivo ha una superficie complessiva di circa 685,00 mq.
- Autorimessa/Cantina e Locale sgombero al piano primo: la superficie
calpestabile complessiva è di circa 168,00 mq, oltre portico di circa
11,00 mq, locale piano primo 59,00 mq e 14,00 mq di ballatoio. La
superficie commerciale di quanto sopra riferito al valori che si andrà

a dare all'abitazione, è di circa 125,00 mq considerando l'autorimessa al 50%, il portico al 25%; il ripostiglio piano primo al 25%, il ballatoio al 5%.

- I terreni incolti hanno una superficie catastale di 1430 mq; essendo la particella 783 in parte inserita nel cortile la residua superficie dei terreni risulta di circa 1115 mq. La superficie dei terreni non è stata rilevata direttamente ma solo verificata con le mappa satellitari disponibili in internet.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Nulla da segnalare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'unità pignorata non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Detta certificazione non risulta necessaria per questo trasferimento effettuato nell'ambito di una procedura esecutiva, essendo escluso dagli obblighi relativi alla prestazione energetica derivanti dalla vigente normativa.

Per maggiori chiarimenti in merito vedasi lo studio n. 263-2014/C - Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9) Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicitici il 15 maggio 2014 Consiglio Nazionale del Notariato, Approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014.

Qualora l'Ill.mo G.E. ritenesse che si debba in ogni caso acquisire detto certificato, su ulteriore incarico, si provvederà in merito.

3)- ACCERTAMENTO CONFORMITA' AL PIGNORAMENTO.

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.

- a)- I dati indicati nel pignoramento (titolo/nota), identificano i beni e ne consentono l'identificazione;
- b)- I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.
- c)- I dati catastali delle unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

4)- CORRISPONDENZA/CONFORMITA' CATASTALE.

Proceda, ove necessario, ad eseguire la 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come modificato in forza dell'art. 19, comma 14, Decreto Legge n. 78 del 31/5/2010 e nuova Circolare n. 2E del 1/2/2016, il sottoscritto Perito Estimatore dichiara che per:

- **Non Sussiste** conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene pignorato. Infatti sono state realizzate diverse modifiche ai vari piani tali da incidere sulla rendita catastale ovvero realizzazione di due bagni, il locale sgombero in effetti è una autorimessa, ecc..

La presente dichiarazione è resa anche facendo riferimento ai chiarimenti indicati nelle circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 e 3/2010, al D.M. n.ro 28 del 2/1/1998 e Circolare 2E del 2016.

Le variazioni catastali potranno essere predisposte dall'aggiudicatario del bene in quanto non pregiudicano la corretta individuazione e consistenza del bene, di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

La planimetria catastale viene allegata alla presente relazione sotto la lettera "D".

5)- UTILIZZAZIONE URBANISTICA.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I beni oggetto della presente procedura sono posti nel Piano Regolatore del Comune di Calliano in Zona:

- Particella 1044 e 783: “Area R - aree di ristrutturazione e riordino – art. 33 N.d.A.”.
- Particella 5 e 1007: “Aree a destinazione agricola – art. 40 e succ. N.d.A.”.

Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato in copia alla presente sotto la lettera “F”.

6)- CONFORMITA' URBANISTICA – AGIBILITA'.

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se e con quale procedura e con quale spesa essa possano essere sanate.

Il blocco “A” è in parte una vetusta costruzione ultracentenaria e in parte di epoca più recente ma comunque sicuramente databile anteriormente al 1/9/1967.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calliano sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 2023 del 8/8/2002 – D.I.A. 35/2002, per modifiche interne e manutenzione straordinaria.
- Pratica edilizia 1426 del 5/4/2005 – Permesso di Costruire 17/2005 del 29/4/2006, per realizzazione accesso carraio e muri di recinzione.
- Pratica edilizia 57/2008 e 32/2010 per ristrutturazione e costruzione nuovo edificio, presentate ma non definite.
- Pratica 47/2011 per accertamento conformità dell'intero immobile eseguito, anche in questo caso la pratica presentata non è stata portata a termine.



Pertanto il raffronto tra lo stato attuale e le suddette pratiche edilizie avviene solo tenendo conto delle Pratiche Edilizie n.ri 2023/2002 e 1426/2005.

Da questa verifica emergono modifiche interne/esterne, chiusura del terrazzo coperto (ora veranda) e disimpegno su terrazzo al piano primo; chiusura ripostiglio piano secondo, scala e portico esterne, muri di contenimento in cemento armato, ecc.. Altra problematica sono le altezze interne dei locali dell'abitazione che risultano inferiori a quelle minime di legge ovvero 2,70 m. Tali questioni relative alle altezze possono essere sanate rientrando nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 comma 2 ter - DPR 380/2001 e al piano primo con demolizione del controsoffitto. Dalla documentazione fotografica allegata alla pratica edilizia n.ro 2023/2002 del 2002 non parrebbero essere state apportate modifiche dimensionali significative all'immobile.

Le opere realizzate abusivamente parrebbero sanabili con un costo di circa 2.500,00 € oltre al costo del progetto e aggiornamento catastale per circa 4.500,00 € comprensiva degli oneri fiscali di legge e così per un totale di circa 7.000,00 €. Nella formulazione della valutazione si terrà conto anche delle demolizioni da effettuare. La chiusura del terrazzo coperto (ora veranda) e disimpegno su terrazzo al piano primo e la chiusura del ripostiglio a piano secondo potrebbero doversi sanare con la demolizione, qualora la Soprintendenza non dia l'assenso alla loro sanatoria.

I titoli abilitativi significativi vengono allegati alla presente sotto la lettera "1".

7)- DIVISIBILITA' DEI BENI IN LOTTI.

Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.



Non si è ritenuto economicamente opportuno, suddividere i beni oggetto della presente procedura in lotti, viste le loro caratteristiche, conformazione, composizione, ecc..

8)- DIVISIBILITA' PRO-QUOTA.

Dica, nel caso l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, 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, in ogni caso l'esperto dovrà indicare la sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari non eseguiti.

Le unità oggetto della presente procedura sono state pignorate per l'intero della proprietà.

Null'altro da effettuare per quanto riguarda il punto 8.

9)- STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Come dichiarato anche dall'esecutato in Verbale di sopralluogo (allegato alla presente sotto la lettera "E") e verificato, telematicamente, dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli, sui beni dell'esecutato non gravano contratti d'affitto.

10)- IMMOBILE OCCUPATO O MENO CONIUGE SEPARATO.

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

Nulla da segnalare, vedi punto precedente.

11)- VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, ECC.; DEMANIALI, USI CIVICI, ECC.

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

I beni pignorati non sono gravati dai vincoli indicati nel punto 11 del presente mandato, fatta eccezione per il Vincolo Ambientale - D.M. 1/8/1985 Galassino - zona della fascia di rispetto della strada dei vini, come da C.d.U. allegato alla presente sotto la lettera "F".

12)- DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE.

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 ma 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 ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto

di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da il "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da il "IL SOLE-24 ORE"; all'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia Entrate; sui valori reperiti sui siti internet quali aste giudiziarie, l'immobiliare.it, ecc.. Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi operanti in loco ed attento alle informazioni acquisite in oltre venticinque anni di Consulente per il Tribunale, ecc.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore del bene pignorato si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- I beni sono stati valutati considerandoli liberi da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare, che sta attraversando ancora una profonda crisi, con enorme incertezza, stante la crisi economica generale in atto con previsioni di ripresa solo nel lungo periodo (diversi anni). Si rileva una lenta ripresa ma con

compravendite effettuate a prezzi "stracciati" o comunque su valori nettamente inferiori a quelli del 2008 (pre-crisi).

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura e descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere il seguente:

COMUNE DI CALLIANO (AT):

Piena proprietà dell'intero

Catasto Fabbricato - Fgl. 11 Particella 1044 Subalterno 1

Catasto Terreni – Fgl. 11 particelle 5 - 783 – 1007

VALORE TOTALE IMMOBILI€ 285.000,00

(DUECENTOTTANTACINQUEMILAEURO/00).

Valori medi assegnati: fabbricati circa 615,00 €/mq, in considerazione delle demolizioni da effettuare ed i costi delle sanatorie; i terreni a corpo € 1.000,00. L'immobile potrebbe in ogni caso non essere facilmente vendibile vista la conformazione, dimensioni e ubicazione che portano ad un valore finale importante stante la tipologia dello stesso.

Null'altro da relazionare.

La presente relazione si compone da ventuno pagine dattiloscritte su entrambe le facciate e dagli allegati:

"A1" – Elaborato grafico;

"B" – Documentazione fotografica;

"C" – Visura catastale aggiornata;

"D" – Planimetrie catastali;

“E” – Verbale di sopralluogo;

“F”- Certificato di destinazione urbanistica;

“G”- Comunicazione CTU del 4.10.2016;

“H”- Visura storica CT Particella 1007;

“I”- Titoli edilizi.

Con osservanza.

Vercelli, 21 ottobre 2016.



L'Esperto.

Geom. Roberto Dellaroc

