

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 187/14



G.E. dott. Pasquale PERFETTI

***** _ *****

(Creditore Procedente)

***** _

(Creditore Intervento)

contro

***** _

(Debitore Esecutato)

RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

Il Perito

ing. Andrea SODANO

Via Massimo d'Azeglio 34

14100 ASTI

Tel. 0141-557340

e-mail: sodano@studiosodano.it

Pec: andrea.sodano@ingpec.eu

Asti, li 16.12.2015



RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE



Il sottoscritto ing. **Andrea SODANO**, c.f. SDN NDR 61H01 A479M, nato ad Asti il 01.06.1961, residente in Asti, Strada al Fortino n. 71, ingegnere libero professionista con studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 34, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n° A325, tel./fax. 0141-557340, e-mail: sodano@studiosodano.it, pec: andrea.sodano@ingpec.eu, è stato incaricato di redigere una perizia tecnica di stima di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **187/2014**, Giudice per l'Esecuzione **dott. Pasquale Perfetti**, relativa ad un beni immobili siti in Asti, strada Bialera.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha formulato giuramento di rito ricevendo dal Ill.mo sig. Giudice l'incarico di rispondere ai quesiti che si riportano in seguito:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore al 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 18.11.2015 il sottoscritto Perito ing. Andrea Sodano **ha provveduto a comunicare** alla debitrice società ***** nella persona del legale rappresentante, all'indirizzo risultante agli atti, Via ***** , a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno anticipata via email certificata, dell'incarico ricevuto ed **ha provveduto ad avvisare** il legale rappresentante della società debitrice della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 27.11.2015, alle ore 9.00, in Asti, Strada Bialera ora denominata Via Ecclesia, presso l'immobile in parola con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato, avvisandolo che, in caso di impossibilità di accesso, sarebbe stato informato il Sig. Giudice dell'Esecuzione, al fine di poter accedere all'immobile nelle modalità di legge.



Il giorno stabilito, alla ora stabilita, il legale rappresentante della società debitrice sig. ***** ***** si è presentato sul sito, **consentendo regolare e completa visita** a tutti gli immobili pignorati.

2) **verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione 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;

All' istanza di vendita è stata allegato un **Certificato Notarile** contenente le risultanze delle visure catastali e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

Elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli predisposto** dal sottoscritto Perito sulla base dei documenti in atti, previa Ispezione Ipotecaria Telematica:

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria** iscritta in Asti il 22 maggio 2008 ai numeri 4952/942, a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA" con sede in Alessandria, domicilio ipotecario eletto in Alessandria, Via Dante numero 2, codice fiscale: 00186450060, per € 2.800.000,00 (Euro duemilioniottoctomila/00) di cui € 1.400.000,00 (Euro unmilionequattrocentomila/00) per capitale mutuato, derivante da atto di mutuo a rogito ***** in data 13 maggio 2008 numero 136.424 di repertorio, contro la società ***** con sede in Torino, codice fiscale: ***** , annotata di

frazionamento in data 25 gennaio 2011 ai numeri 680/94, gravante sugli immobili censiti al **Foglio 76 Numero 1739 Subalterni 13 e 19**;

- **ipoteca volontaria** iscritta in Asti il 22 maggio 2008 ai numeri 4953/943, a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA" con sede in Alessandria, domicilio ipotecario eletto in Alessandria, Via Dante numero 2, codice fiscale: 00186450060, per €2.800.000,00 (Euro duemilioniottocentomila/00) di cui €1.400.000,00 (Euro unmilione quattrocentomila/00) per capitale mutuato, derivante da atto di mutuo a rogito ***** in data 13 maggio 2008 numero 136.425 di repertorio, contro la società ***** con sede in Torino, codice fiscale: ***** , **gravante sugli immobili censiti al Foglio 76 Numero 1607 e 1611** ;

TRASCRIZIONI

- verbale di **pignoramento** trascritto in Asti in data 29 maggio 2014 ai numeri 3986/3001, derivante da atto dell'ufficiale giudiziario di Asti in data 17 maggio 2014 numero 2723 di repertorio, a favore di ***** nato ad il ***** , codice fiscale: ***** , contro la società ***** con sede in Alessandria, codice fiscale: ***** .

Il sottoscritto Perito ha **acquisito** le mappe censuarie poiché esse sono ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Il sottoscritto Perito ha **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno pignorato.

Il sottoscritto Perito ha **acquisito** gli atti di provenienza ultraventennale risalendo fino all'anno **1984**, in quanto non risultanti dalla documentazione in atti, ed ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. e ritiene che non si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

Come si evince dagli allegati atti di provenienza ultraventennale gli immobili pervennero:

- alla società ***** relativamente ai mappali 1611 e 1612, in forza di atto di acquisto dai signori ***** nato ad ***** il , codice fiscale : ***** e ***** nata a ***** il , codice fiscale: ***** (per la quota di 1/6 ciascuno in

- 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

L'accesso agli immobili pignorati è stato effettuato in data 27.11.2015 come da verbale che si allega.

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti da un alloggio di civile abitazione con relative pertinenze (sottotetto, cantina e garage) e da un appezzamento di terreno.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione (con sottotetto, cantina e garage) si trova in:

- Comune: Asti (AT)
- Località: -----
- Strada Bialera ora denominata Via Ecclesia, numero civico 8B
- Condominio Vittoria
- Scala: A
- Piano: T- 4 - 5
- Interno: -----

L'appezzamento di terreno si trova in Asti, con ingresso da Strada Bialera e via Recinto Ponte Tanaro, ora denominate Via Ecclesia, senza numero civico.

Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

1- Alloggio di civile abitazione pignorato:

- Unità immobiliare intestata a ***** con sede in Alessandria, c.f. ******, in proprietà per l'intero, distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio n° 76, Part. 1739, Sub. 19, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 m², Superficie Catastale Totale: 24 m², Rendita €111,66, Indirizzo: Strada Bialera, piano: T, costituita da locale cantina e locale autorimessa al piano terra. Coerenze: Confine Ovest e Confine Nord: Sub. 44, Bene Comune Non Censibile (disimpegno cantine), Confine Est: Sub. 20 (altra autorimessa), Confine Sud: Sub 47, Bene Comune Non Censibile (area cortilizia).

- Unità immobiliare intestata ***** con sede in xxxxx, c.f. *****
*****, in proprietà per l'intero, distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio n. 76, Part. 1739, Sub. 13, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 115 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 109 m², Rendita € 555,19, Indirizzo: Strada Bialera, piano: 4-5, costituita da alloggio di civile abitazione al piano quarto e da locale di sgombero al piano quinto (sottotetto). Coerenze: Confine Ovest: Sub 12 (altro alloggio) e Sub. 44, Bene Comune Non Censibile (vano scala), Confine Nord e Confine Sud: verso il vuoto, Confine Est: Sub. 14 (altro alloggio).

Le suddette due unità immobiliari oggetto di perizia sono parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare che insiste su un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Asti al Foglio 76, Particella 1739, qualità "Ente Urbano", superficie 1.290 m².

2- Appezamento di terreno pignorato:

- Terreno intestato a ***** con sede in ***, c.f. *****, in proprietà per l'intero, distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio n° 76, Particella 1607, Categoria: area urbana, Consistenza: 30 m², Via Recinto Ponte Tanaro 3, piano: T e distinto a Catasto Terreni del Comune di Asti al Foglio 76, Particella 1607, Qualità: Ente Urbano, Superficie 30 m². Coerenze: Confine Ovest: Sub. 1609, Confine Nord: Sub. 1630, Confine Est: Sub. 1610, Confine Sud: Sub. 1611.
- Terreno intestato a ***** con sede in***, c.f. *****, in proprietà per l'intero, distinto a Catasto Terreni del Comune di Asti, Foglio 76, Part. 1611, Qualità: Seminativo, Classe 1, Superficie 1.260 m², Reddito Dominicale €13,01, Reddito Agrario €9,76. Coerenze: Confine Ovest: Sub. 1761 e Sub. 1609, Confine Nord: Sub. 1607, Sub. 1630 e Sub. 1610, Confine Est: Sub. 1739, Confine Sud: Sub. 1551.

Descrizione dell'alloggio di Civile Abitazione pignorato:

L'alloggio oggetto di perizia, con il locale sgombero al piano sottotetto, cantina e garage al piano terra è parte di un fabbricato plurifamiliare la cui costruzione risale all'anno 2012, con struttura portante in cemento armato, quattro piani fuori terra e quinto piano sottotetto, senza locali interrati, dotato di ingresso pedonale e cancello carraio per accesso allo spazio cortilizio condominiale.

L'unità immobiliare presenta una consistenza di 5 vani, per una superficie Catastale totale di 115 m² e superficie Catastale escluse aree scoperte di 109 m². L'alloggio è situato al quarto piano, ha una superficie lorda commerciale di 93 metri quadrati dei quali 76 metri quadrati di superficie netta coperta calpestabile, presenta ingresso tramite portoncino blindato da vano scala e risulta servito da impianto ascensore. Il locale sgombero al piano quinto (sottotetto) presenta superficie utile di 40 metri quadrati (superficie utile calpestabile ottenuta escludendo la parte di altezza inferiore a 1,50 m), è dotato di ingresso autonomo tramite portoncino blindato su vano scala e non è servito da ascensore. L'alloggio al piano quarto è comunicante con il locale sgombero al piano quinto tramite scala interna; la scala attualmente installata è da considerarsi come scala provvisoria e deve essere sostituita con una scala idonea.

L'alloggio, con destinazione d'uso Civile Abitazione, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cucina, due camere, una cabina armadio, un servizio igienico completo con antibagno, due balconi. Le finiture sono di buona fattura e di buona conservazione, le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate da tinteggiare e risultano piastrellate nel servizio igienico e nella zona cottura, gli infissi esterni sono di buona fattura e termicamente isolanti, gli infissi interni tamburati, impianto termico centralizzato ad elementi radianti tradizionali, predisposizione per l'installazione di impianto di aria condizionata a sistema split, sono presenti impianti elettrico, telefonico, televisivo e citofonico, l'altezza interna dei locali è pari a 2,70 m. L'alloggio è dotato di Attestato di Certificazione Energetica in Classe C (Regione Piemonte).

Il locale al piano quinto (sotto tetto a falde inclinate) è costituito da un unico vano con destinazione d'uso "Locale Sgombero", dotato di quattro aperture finestrate a tetto, pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate da tinteggiare, impianto termico centralizzato ad elementi radianti tradizionali, h media 2,70 m. Il locale cantina ed il box

autorimessa situati al piano terra sono realizzati in muratura a blocchi cementizi al grezzo e pavimentazione in battuto di cemento, infissi metallici, impianto elettrico. Il box auto permette il parcheggio di un autoveicolo, con ingresso tramite portone basculante da area cortilizia condominiale ed è comunicante, attraverso la cantina, con il vano scala comune dell'edificio.

Le unità immobiliari ricadono in un Condominio denominato "Vittoria" con la seguente suddivisione dei millesimi:

Alla società ***** sono imputati i seguenti millesimi di ripartizione delle spese di proprietà, con riferimento al Regolamento di Condominio:

- Alloggio e locale sottotetto = 69/1000
- Box Auto = 5/1000

Alla società ***** sono imputati i seguenti millesimi di ripartizione delle **spese generali**, con riferimento al Regolamento di Condominio:

- Alloggio e locale sottotetto = 85/1000
- Box Auto = 3/1000

Alla società ***** sono imputati i seguenti millesimi di ripartizione delle **spese ascensore**, con riferimento al Regolamento di Condominio:

- Alloggio e locale sottotetto = 170/1000
- Box Auto = 0/1000

Le spese relative al consumo di acqua per uso domestico e di acqua calda sanitaria centralizzata sono esclusivamente ripartite a consumo per ogni unità abitativa, con appositi misuratori.

Le spese relative al funzionamento per la gestione del riscaldamento, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto ed il consumo di gas saranno ripartite tra i condomini secondo le proporzioni indicate nella tabella C3 del Regolamento di Condominio che si allega. Il consumo delle singole unità viene letto tramite apparecchio contaterminer installato in ognuna di esse. Viene comunque addebitato ad ogni singolo condomino la quota fissa del 20% dell'importo di bolletta del gestore della rete cittadina.

Descrizione dell'Appezamento di terreno pignorato:

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie pari a 1.290 m² suddiviso in due particelle catastali di 1.260 m² e 30 m², situato a confine con il lotto di terreno sul quale è stato realizzato l'edificio plurifamiliare sopra citato. Il terreno pignorato è pianeggiante, recintato da rete metallica ed in parte delimitato da muretto in cemento armato controterra in corrispondenza del dislivello di circa un metro dal Sub. 1551. Le due particelle costituiscono un appezzamento unico ed omogeneo. La particella n. 1607 di 30 m² è una Area Urbana ed ospita i misuratori del gas metano e la particella n. 1611 di 1.260 m² è un terreno accatastato come seminativo. Dal punto di vista urbanistico l'appezzamento di terreno è una area edificabile, facente parte di uno strumento urbanistico del comune di Asti, un P.E.C.L.I. (Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa) denominato "Recinto Ponte Tanaro".

Il P.E.C.L.I. vigente prevede, previo rilascio di specifici permessi edilizi e, essendo il terreno soggetto a vincolo ambientale, previo parere vincolante della Soprintendenza, la costruzione di un edificio plurifamiliare del tutto simile a quello già realizzato e su menzionato, come da convenzione con il Comune di Asti.

Allo stato attuale il terreno pignorato si presenta come area di cantiere abbandonato; il terreno è ricoperto da arbusti, presenta alcune attrezzature di cantiere abbandonate; sono stati realizzati alcuni modesti interventi edilizi in accordo con le previsioni del P.E.C.L.I., privi di specifica autorizzazione edilizia, sostanzialmente riassumibili nella parziale costruzione di un basso fabbricato destinato ad ospitare n. 6 autorimesse e realizzazione di alcune opere di fondazione per il futuro edificio. Le opere di fondazione ed il muretto controterra a confine sono sotto il piano campagna e non costituiscono superfici o volumi utili. La struttura non ultimata del basso fabbricato box-auto presenta base rettangolare in battuto cementizio al piano campagna, è realizzata mediante travi e pilastri in c.a., solaio orizzontale cementizio in predalles, tamponamento su tre lati in blocchi di laterizio, il quarto lato non tamponato è destinato ad ospitare le porte dei sei box auto. La costruzione è allo stato grezzo, presenta dimensioni in pianta di 17,87 m x 6,02 m ed altezza fuori terra di 2,60 m per una superficie utile coperta di 107,56 m² ed un volume totale di 279,70 m³. L'accesso al terreno pignorato avviene da apposito cancello carraio verso strada Bialera - via Ecclesia.

- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

Il debitore è una società di capitali pertanto il sottoscritto Perito non indaga il regime patrimoniale tramite la documentazione di matrimonio.

- 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati riportati nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione attuale ed allo stato dei luoghi, identificano gli immobili e consentono l'univoca individuazione del bene.

- 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;*

Non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

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

I beni oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico, sono ricompresi nel perimetro del P.E.C.L.I. denominato "Recinto Ponte Tanaro" approvato con D.C.C. n. 13 del 19.01.2006. Il P.E.C.L.I. è regolato dalla convenzione del 29.10.2007, Notaio ***** , Atto Rep. N. 45211, Racc. n. 25039, che si allega.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una zona del Comune di Asti che il vigente **P.R.G.C.** classifica come **Classe III b1.1, Aree Urbanizzate o di Espansione**, inondate nell'evento alluvionale del 1994 o classificate IIIa - IIIb nel P.R.G.C. del 2000, attualmente in condizioni di moderata pericolosità idrogeologica e di rischio (EmA), in posizione marginale rispetto al deflusso della piena (potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofica da acqua a bassa energia e altezza), che non necessitano di opere di

difesa, sia perché non necessarie alla luce dei recenti studi idraulici, sia perché le opere sono state eseguite (art. 11 delle N.A.), in area residenziale di nuovo impianto C 1.3 (Cat. "C" del D.M. 02.04.1968 n.1444), cui afferiscono le norme di cui all'art. 21 delle N.A. del vigente P.R.G.C, così come modificate dalle successive varianti parziali allo stesso P.R.G.C..

Una parte della Particella n. 1611, ricade all'interno del limite delle fasce di rispetto della ferrovia (D.P.R. n.753 del 11.07.1980) ed una minor parte della Particella n. 1607 ricade in una zona vincolata ad area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Gli interventi previsti, con le limitazioni di cui alle N.T.A. per la citata Classe III b1.1, (divieto di realizzazione di piani interrati, collocazione degli impianti a quota compatibile con la piena di riferimento, ecc.) sono quelle previste dalla Tabella delle N.T.A. riferita alle Aree di Nuovo Impianto con sigle distintive C.1.n.

Gli immobili sopra descritti, ricadono all'interno delle aree sottoposte alla normativa di cui alla Parte III - **Beni paesaggistici** - art. 142 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 (già legge 431/85, **legge Galasso**).

- 8) ***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Alloggio di Civile Abitazione pignorato:

L'unità immobiliare di civile abitazione con locale sgombero al sottotetto, il box-auto e cantina sono stati realizzati **in conformità** alla seguente permessistica amministrativa, di cui si allega copia alla presente perizia.

P.E.C.L.I. "Recinto Ponte Tanaro" approvato con D.C.C. n. 13 del 19.01.2006

Permesso di Costruire n. 204 del 10.06.2008

Permesso di Costruire n. 193 del 14.09.2010

Denuncia Inizio Attività D.I.A. n. AC 118/2012 del 02.02.2012

In data 21.03.2012 è stata presentata regolare Richiesta di Certificato di Agibilità (AC 32/2012) ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001 e dell'Art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale per l'intero fabbricato plurifamiliare in oggetto, non risultando agli atti nessuna risposta di interruzione dei termini del silenzio-assenso da parte del Comune di Asti.

Appezamento di terreno pignorato:

Tutte le opere costruite sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento sono state realizzate in assenza di regolare titolo edilizio.

Tutte le opere realizzate sul terreno oggetto di pignoramento sono da considerarsi abusive, poiché realizzate senza il rilascio del necessario specifico Permesso di Costruire, benchè siano state realizzate in conformità con le previsioni del P.E.C.L.I. Le suddette **opere abusive** sono state realizzate su aree sottoposte a **Vincolo Paesaggistico** di cui alla Legge Galasso (Parte III - Beni paesaggistici - art. 142 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42, già Legge 431/85).

Opere abusive sanabili:

Limitatamente alle violazioni che non costituiscono creazione di superfici utili o volumi, quali nel caso in fattispecie il muretto controterra e le opere di fondazione interrate, **è ammessa la procedura in sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, tramite apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo paesaggistico ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi, previo parere vincolante della Soprintendenza. Il costo della sanatoria viene stimato in €5.000,00.

Opere abusive non sanabili:

Per quanto concerne la **violazione relativa alla costruzione del basso fabbricato** destinato a box auto, in quanto realizzata in assenza della necessaria

autorizzazione paesaggistica, avendo i lavori determinato la creazione di una **superficie utile e di volume edilizio** in area vincolata secondo l'Art. 142 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42, **è inammissibile la domanda in sanatoria**, è prevista la rimessione in pristino e **quindi è prevista la demolizione completa del fabbricato autorimessa**. La rimessione in pristino, costituita da demolizione di opere in cemento armato e laterizio con trasporto a discarica autorizzata delle macerie, viene stimata in €20.000,00.

- 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;*

E' possibile vendere i beni pignorati in **due lotti separati** in quanto trattasi di due beni di fatto separati ed indipendenti, non essendo necessario procedere a divisioni, o frazionamenti.

Si procede alla formazione dei due seguenti lotti:

LOTTO 1

Alloggio di civile abitazione con locale sottotetto, cantina e box auto così individuati: Unità immobiliare distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio n° 76, Part. 1739, Sub. 19, Categoria C/6, Consistenza 23 m², Superficie Catastale Totale: 24 m², Indirizzo: Strada Bialera, piano: T ed Unità immobiliare distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio n. 76, Part. 1739, Sub. 13, Categoria A/2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 115 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 109 m², Indirizzo: Strada Bialera, piano: 4-5.

LOTTO 2

Appezzamento di terreno così individuato:

Terreno distinto a Catasto Terreni del Comune di Asti al Foglio 76, Particella 1607, Superficie 30 m² e Terreno distinto a Catasto Terreni del Comune di Asti, Foglio 76, Part. 1611, Superficie 1.260 m².

- 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;

Tutti gli immobili sono pignorati per intero.

Il bene è divisibile in natura trattandosi di due unità separate ed indipendenti, senza procedere a divisioni, frazionamenti e non è necessaria l'identificazione di nuovi confini.

Si procede a due stime indipendenti per i singoli lotti:

LOTTO 1: Alloggio di civile abitazione con locale sottotetto, cantina e box auto.

LOTTO 2: Appezamento di terreno.

11) *accerti se l'immobile è libero o occupato;*

acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultavano **liberi**.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione.

Non risultano comunicazioni all'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.

Si allegano dichiarazioni della Agenzia delle Entrate e della Autorità di Pubblica Sicurezza.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risulta sui beni pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono altri vincoli o oneri di natura condominiale oltre a quanto indicato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia. Il Regolamento di Condominio prevede l'obbligo da parte del Condominio Vittoria a partecipare alla manutenzione delle strade di servizio del complesso "Ex proprietà *****" unitamente alle altre costruzioni. La ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia, sgombero neve, ecc. avverrà suddividendole per il numero di Palazzi che costituiscono il complesso e che ne fanno uso. Il Regolamento di Condominio prevede che siano costituite servitù attive e passive ai passaggi degli impianti fognari, acquedotto, gas, telefono e forza elettrica, reciprocamente per tutti i fabbricati costituenti il complesso "Ex proprietà *****".

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, fatti salvi i citati vincoli di fascia di rispetto della ferrovia e fascia di rispetto alveo fluviale (legge Galasso).

14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'importo delle spese di natura condominiale di gestione o di manutenzione ordinarie relativamente alle unità immobiliari di cui al Lotto 1, ammonta mediamente ad € **1.000,00** annui.

Non sono presenti spese condominiali straordinarie già deliberate.

La ***** negli ultimi due anni non ha pagato spese condominiali per un totale di € **2.002,57** e non risultano procedimenti giudiziari relativi alle unità immobiliari intestate alla ***** come da dichiarazione dell'amministratore condominiale, in allegato.

15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le*

opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Si procede alle stime indipendenti del più probabile valore di mercato di ciascuno dei due lotti.

STIMA DEL LOTTO 1:

Alloggio di civile abitazione con locale sottotetto, cantina e box auto.

Per la stima del più probabile valore di mercato dei beni costituenti il LOTTO 1, si è proceduto all'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre dell'anno 2015, con riferimento al Comune di Asti.

L'unità immobiliare in perizia, situata in Strada Bialera, denominata via Ecclesia, risulta ricadere nella Fascia Periferica, Zona Periferica Sud-Est, Codice Zona: D2, Microzona: 4, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale.

Si analizzano immobili con Tipologia Abitazioni Civili con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato riferito alla superficie lorda, minimo e massimo:

Abitazioni Civili:

I° Sem. 2015, Zona: D2 Microzona: 4 - Min: €/mq 810,00 – Max: €/mq 1.200,00

Box auto:

I° Sem. 2015, Zona: D2 Microzona: 4 - Min: €/mq 540,00 – Max: €/mq 800,00

Per il calcolo delle superfici commerciali e delle superfici ragguagliate e le altezze minime si fa riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” ed al D.P.R. 138/1998. Poiché le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Considerato il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento della Città di Asti, tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, considerando lo stato di conservazione del bene, si giunge alla formulazione di prezzi unitari come in seguito descritto.

Per l’**Alloggio di Civile abitazione** si adotta un prezzo medio tra quelli rilevati:

$$(\text{€m}^2 810,00 + \text{€m}^2 1.200,00)/2 = \underline{\underline{\text{€m}^2 1.005,00}}$$

Per la superficie accessoria costituita dal locale sgombero situato al sottotetto, dotato di ingresso indipendente e direttamente comunicante con la unità costituente la superficie principale si adotta un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,5.

Poiché in accordo con le Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dettate dall’Agenzia delle Entrate, la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie per la stima, si utilizza la superficie utile calpestabile pari a 40 m², calcolata escludendo le parti di sottotetto che presentano altezza inferiore a tale minimo.

Per il **Box auto** si adotta un prezzo medio tra quelli rilevati:

$$(\text{€m}^2 540,00 + \text{€m}^2 800,00)/2 = \underline{\underline{\text{€m}^2 670,00}}$$

Per la Cantina, censita a catasto come parte del box auto, si adotta un coefficiente di omogeneizzazione delle superfici pari a 0,5.

Tabella riassuntiva superfici

	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale coperta	Superficie commerciale	Superficie utile calpestabile
Alloggio	115 m ²	109 m ²	93 m ²	73 m ²
Sottotetto			61 m ² (Totale)	40 m ² (h>1.50)
Cantina	24 m ²	23 m ² (Consistenza)	5 m ²	4,5 m ²
Box auto			19 m ²	18 m ²

Stima del più probabile valore di mercato del bene ed incidenza al m²:

Alloggio: 93 m² x €m² 1.005,00 = **€93.465,00** (1.005,00 €m²)

Sottotetto: 40 m² x €m² 1.005,00 x 0,5 = **€20.100,00** (502,50 €m²)

Cantina: 5 m² x €m² 1.005,00 x 0,5 = **€ 2.512,50** (502,50 €m²)

Box auto: 19 m² x €m² 670,00 = **€12.730,00** (670,00 €m²)

TOTALE STIMA LOTTO 1: €128.807,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Dall'importo di stima del valore di mercato deve essere detratto il costo per la sostituzione della scala interna di collegamento tra il piano quarto ed il piano quinto che si stima essere pari ad € 5.000,00, importo comprensivo di oneri e spese.
- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere pari al 10% del valore di mercato e quindi pari a €12.880,75.
- Non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica.
- Non vi sono oneri relativi lo stato d'uso e di manutenzione.
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Si applica una deduzione equivalente all'importo delle spese condominiali

insolute pari a €2.002,57.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti per €5.000,00 + €12.880,75 + €2.002,57 = €19.883,32

STIMA VALORE DI MERCATO LOTTO 1: € 128.807,50

STIMA VALORE CORRETTO LOTTO 1: € 108.924,18

STIMA DEL LOTTO 2:

Appezamento di terreno

Sull'appezamento di terreno si superficie **1.290,00 m²** oggetto di stima, il P.E.C.L.I. vigente prevede la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare di quattro piano fuori terra, di cubatura massima pari a **4.517,76 m³**, come indicato nella citata Convenzione di P.E.C.L.I. con il Comune di Asti, allegata alla perizia.

Secondo le previsioni di P.R.G.C. l'altezza virtuale del costruito è di 4 metri per cui la superficie edificabile è pari a **1.129,44 m²** di superficie lorda di pavimento di civile abitazione.

Dal valore teorico totale del bene edificato si può stimare l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

Un primo indice, corrispondente alla percentuale di incidenza del valore dell'area sul valore dell'edificato teorico che, per il residenziale in questa zona del P.R.G.C. di Asti, viene assunto pari a **0,22**.

Un secondo indice che tiene conto di tutti i costi ed oneri accessori da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65**.

Un terzo indice che costituisce un coefficiente maggiorativo che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore totale edificato che, in questa zona del P.R.G.C. di Asti, viene assunto pari a **1,25**, per edifici con più di due piani fuori terra.

Si utilizzano in seguito i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre dell'anno 2015, con riferimento al Comune di Asti, come già specificato. L'unità immobiliare in perizia, situata in Strada Bialera, denominata via Ecclesia, risulta ricadere nella Fascia Periferica, Zona Periferica Sud-Est, Codice Zona: D2, Microzona: 4, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, come già evidenziato si adotta un prezzo medio tra quelli rilevati: $(\text{€m}^2 810,00 + \text{€m}^2 1.200,00)/2 = \text{€m}^2 1.005,00$.

Dai suddetti parametri si determina il **valore a metro quadrato** del terreno in parola:

$$\frac{1.129,44 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 1.005,00 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.290 \text{ m}^2} = 157,28 \text{ €}/\text{m}^2$$

Il Comune di Asti ha pubblicato perizie di stima per le aree edificabili nelle varie zone del Comune e per la zona C1.3 del P.R.G.C., alla scheda di valutazione n. 57, viene indicato il valore di **68,82 €m²**.

Mediando il Valori di Stima su determinato con il Valore di Stima adottato dal Comune di Asti si ottiene $(\text{€}157,28 + \text{€}68,82)/2 = \text{€m}^2 113,05$

Pertanto la stima del più probabile valore di mercato del terreno costituente il LOTTO 2 risulta essere:

$$1.290 \text{ m}^2 \times 113,05 \text{ €m}^2 = \text{€}145.834,50$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Dall'importo di stima deve essere detratto il costo per la demolizione delle opere abusive non sanabili ed allontanamento delle macerie, pari ad €20.000,00, oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche compresi.
- Non necessita l'applicazione di una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
- Dall'importo di stima deve essere detratto l'importo di regolarizzazione urbanistica delle opere abusive sanabili pari ad € 5.000,00, spese tecniche

comprese.

- Non vi sono oneri relativi lo stato d'uso e di manutenzione.
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non sono presenti spese condominiali insolute (relative ai terreni in parola).

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti per €20.000,00 + €5.000,00 = €25.000,00

Calcolo della Stima Corretta: €145.834,50 – €25.000,00 = **€120.834,50**

corrispondente ad un valore unitario corretto di **93,67 €/m²**)

STIMA VALORE DI MERCATO LOTTO 2: € 145.834,50

STIMA VALORE CORRETTO LOTTO 2: € 120.834,50

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

Il regime fiscale degli immobili pignorati prevede vendita soggetta ad IVA.

- 17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del 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 e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici

- del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,*
 - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorparabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
 - e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
 - f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*

L'edificio non appartiene a nessuna delle categorie su indicate.

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

Si allega Attestato di Certificazione Energetica a firma dell' ing. *****
di Asti, relativo all'unità immobiliare di civile abitazione oggetto di pignoramento che assegna all'alloggio la Classe Energetica "C".

Asti, li 16.12.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Perito

ing. Andrea Sodano



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT