

**TRIBUNALE DI ASTI  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/2014**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Creditore procedente: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.**

**Creditore iscritto**

**Non intervenuto: INTESA SAN PAOLO S.P.A. (già BANCO  
AMBROSIANO VENETO S.P.A.)**

**Debitore:** \_\_\_\_\_

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE PERITALE**

**PERITO STIMATORE  
Geom. Leotardi Renato**

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n. 1325

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Asti al n. 102

Piazza Santanera, 6 - 14018 - Villafranca d'Asti

Tel 3923762434 - Fax 0141942397

mail [geometra.leotardi@me.com](mailto:geometra.leotardi@me.com) - PEC [renato.leotardi@geopec.it](mailto:renato.leotardi@geopec.it)

C.F. LTRRNT75S10A479E - P.I. 01268350053

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto Geom. Leotardi Renato, nato ad Asti il 10/11/1975, con studio in Villafranca d'Asti, Piazza Santanera, 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n.1325, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Asti al n. 102 in data 30/05/2013, per nomina a perito stimatore da parte del Tribunale di Asti con Decreto del 17/09/2015 (Verbale di Accettazione dell'incarico del 12/10/2015 - giudice dell'esecuzione Dott. M. Bottallo), si pregia di presentare relazione di consulenza tecnico - estimativa delle risultanze a conclusione del mandato ricevuto.

Il quesito peritale conferitogli è il seguente:

- 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 notariale 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 sopprimerli 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, 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.);
- 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 nel 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 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 caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli im-

- mobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - 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 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;
  - 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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - 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;
  - 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a I.V.A). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
  - 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. 52:

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

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

Ulteriori disposizioni del Giudice dell'Esecuzione sono le seguenti:

l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c. p. c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. **Depositare inoltre copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008.**
- f) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni



- svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



Dopo aver esaminato gli atti ed i documenti prodotti ed esperiti gli accertamenti necessari:

- di natura urbanistico-edilizia;
- di natura catastale;
- di natura ipotecaria;
- anagrafica;

ha eseguito un sopralluogo in data 26/01/2016.

#### **PREMESSE**

Con proprio provvedimento Decreto del 17/09/2015, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, nominava il sottoscritto perché provvedesse alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-*bis* disp.att.c.p.c.

In data 12/10/2015 il sottoscritto firmava presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il Verbale di Accettazione dell'incarico.

In seguito, per problematiche relative alle verifiche e variazioni catastali di cui alla presente perizia, il sottoscritto richiedeva le seguenti proroghe:

- proroga di 60 giorni in data 07/12/2015, concessa in data 15/12/2015;
- proroga di 40 giorni in data 23/02/2016, concessa in data 29/02/2016;
- proroga di 20 giorni in data 11/04/2016, concessa in data 26/04/2016.

Il C.T.U. ad esaurimento delle indagini, rilievi, ispezioni, accessi può riferire quanto segue

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

In possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G. E., il sottoscritto C.T.U. riferisce quanto segue:



## RISPOSTA AL QUESITO 1

- 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;*

Dopo attento studio degli atti processuali, il sottoscritto ha comunicato ed informato l'esecutato dell'avvio del processo di stima per il compendio pignorato, con comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. n. 14993962844-5 del 07/01/2016, inviata dallo scrivente all'indirizzo in -----, residenza dell'esecutato come da atto di pignoramento, ritirata dall'esecutato in data 11/01/2016, come risulta da ricevuta di ritorno della raccomandata citata.

Nella lettera di comunicazione inviata, in tempi congrui e corretti, all'esecutato, erano indicate data, luogo e ora d'incontro (26/01/2016 alle ore 10,00) per il sopralluogo da eseguirsi in Cinaglio (AT), Via Guglielmo Marconi, 13.

In tale data (26/01/2016) esperiva il sopralluogo alla presenza dell'esecutato ----- e della -----.

E' stato possibile accedere a tutti i fabbricati e pertinenze oggetto di perizia e durante il sopralluogo sono state eseguite le seguenti operazioni, come risulta dal verbale che si allega:

- rilievo celerimetrico dei fabbricati e delle pertinenze;
- rilievo architettonico del fabbricato abitativo, interno ed esterno, per tutti i piani;
- rilievo architettonico del fabbricato antistante (portico);
- produzione di documentazione fotografica interna ed esterna con immagini di tutti gli ambienti;
- rilevazione delle caratteristiche di tutti i componenti edilizi facenti parte dell'involucro, al fine della definizione delle caratteristiche termico-igrometriche del manufatto per la stesura dell'attestato di prestazione energetica;

Al termine del sopralluogo la ----- chiedeva di verbalizzare la consegna a mie mani di copia di atto di rinuncia all'eredità di ----- per i soggetti ----- e -----, figlie dell'esecutata -----.

Allegati:

ALL.1 - Verbale di sopralluogo;

ALL.2 - Copia atto di rinuncia all'eredità di -----;

## RISPOSTA AL QUESITO 2

- 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 sopprimerli ad omissione fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*

### A. Verifica della completezza della documentazione di cui all'Art.567, comma 2, c.p.c..

Si è provveduto a verificare la documentazione di cui al presente quesito accertandone la completezza in quanto presente agli atti certificato ipotecario prot. n.AT12763 del 2014.

### B. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

- Ipoteca iscritta in Asti in data 23/05/1996 ai n.3539/461 a favore del Banco Ambrosiano veneto S.p.a. contro -----  
----- (debitore non datore di ipoteca -----  
-----) per complessive Lire 60.000.000 di cui Lire 30.000.000 per capitale nascente da atto di mutuo a rogito notaio Marilena Cantamessa in data 13/05/1996 Rep. n.2180;
- Ipoteca iscritta in Asti in data 16/03/2004 ai n.905/23 a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. contro -----  
----- (debitore non datore di ipoteca -----  
-----) per complessivi € 108.000,00 di cui € 54.000,00 per capitale nascente da atto di mutuo a rogito notaio Piero Bagnasco in data 03/03/2004 Rep. n.126289;
- Ipoteca iscritta in Asti in data 21/05/2005 ai n.2658/516 a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. contro -----  
----- (debitore non datore di ipoteca -----  
-----) per complessivi € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale nascente da atto di mutuo a rogito notaio Piero Bagnasco in data 04/03/2005 Rep. n.130673/11645;
- Ipoteca iscritta in Asti in data 17/10/2006 ai n.11422/2490 a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. contro -----  
----- (debitore non datore di ipoteca -----  
-----) per complessivi € 250.000,00 di cui € 125.000,00 per capitale nascente da atto di mutuo a rogito notaio Piero Bagnasco in data 06/10/2006 Rep. n.135661/12664;
- Atto di pignoramento immobiliare in data 27/03/2014 Rep. n.1676/2014, trascritto in Asti in data 10/04/2014 ai n.2809/2112 a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. contro -----  
-----, per la quota di ½;

#### **C. Acquisizione delle mappe censuarie per la corretta identificazione del bene.**

Sono state acquisite, ai fini della corretta identificazione del compendio pignorato, le mappe catastali alla data odierna e quelle di impianto, le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e le visure storiche delle particelle di cui al pignoramento e di quelle ad esse collegate per variazioni catastali intervenute.

Si rimanda alla risposta del quesito 3, paragrafo E).

#### **D. Acquisizione atto di provenienza ultraventennale.**

E' stato acquisito, poiché non risultante dalla documentazione in atti, l'atto di provenienza ultraventennale che si riporta di seguito:

- Atto di acquisto a rogito Notaio Girino in data 13/02/1977 Rep. n.11962 a favore di -----  
-----,  
trascritto in Asti in data 10/03/1977 ai n.1429/1126 (ALL.7);

#### **E. Verifica della continuità delle trascrizioni ex. art.2650 c.c..**

Si è accertato che sussiste la continuità delle trascrizioni fatta eccezione per la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in morte di ----- (denuncia di successione registrata in Torino in data 05/03/2012 al n.233 vol.9990, trascritta in Asti in data 25/06/2012 ai n.5255/4003);

#### **F. Omissioni fiscalmente rilevanti e costi.**

Si riportano le omissioni fiscalmente rilevanti con la relativa stima dei costi:

- Trascrizione dell'accettazione dell'eredità in morte di -----  
(denuncia di successione registrata in Torino in data 05/03/2012 al n.233 vol.9990, trascritta in Asti in data 25/06/2012 ai n.5255/4003),
- Integrazione della denuncia di successione in morte di -----, registrata in Torino in data 05/03/2012 al n.233 vol.9990, trascritta in Asti in data 25/06/2012 ai n.5255/4003, in quanto deve essere inserito in denuncia il portico accatastato con la presente ctu, di cui al Foglio 2, Particella 442. Lo stesso veniva menzionato in Atto di acquisto a rogito Notaio Girino in data 13/02/1977 Rep. n.11962 a favore di -----



- , trascritto in Asti in data 10/03/1977 ai n.1429/1126, senza riportarne i dati catastali;
- Rettifica della denuncia di successione in morte di -----, registrata in Torino in data 05/03/2012 al n.233 vol.9990, trascritta in Asti in data 25/06/2012 ai n.5255/4003, in quanto la Sigra -----, hanno dichiarato la rinuncia all'eredità del padre ----- in data 18/03/2015 con Atto di rinuncia all'eredità del Tribunale ordinario di Ivrea, Reg. Gen. n.457/2015, n. cron. 126/2015, n. Rep. 00000462 (ALL. 2);
  - I costi stimati per le seguenti omissioni sono pari ad € 2500,00.

ALL.2 - Copia atto di rinuncia all'eredità di -----;

ALL.7 - Nota di trascrizione dell'Atto di acquisto a rogito Notaio Girino in data 13/02/1977

Rep. n.11962 a favore di -----  
-----, trascritto in Asti in data 10/03/1977 ai n.1429/1126;

### RISPOSTA AL QUESITO 3

- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

#### **A. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento e descrizione dei confini.**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Cinaglio (AT), Via Guglielmo Marconi, 13, all'indirizzo corrispondente a quello presente agli atti (foto 8).

E' composto da due corpi di fabbrica separati che si affacciano su un cortile interno (foto 3), al quale si accede, dalla Via Guglielmo Marconi, attraverso due androni carrabili posti su altre proprietà confinanti (foto 1 e 2).

Il fabbricato abitativo (foto 4) si affaccia frontalmente sul cortile interno, posteriormente su Via G. Marconi, lateralmente è posto in aderenza ad altri fabbricati confinanti (provvisi entrambi di androni carrai attraverso i quali si accede appunto al cortile).

Il fabbricato pertinenziale, portico (foto5), si affaccia frontalmente sul cortile interno, posteriormente su una porzione di terreno pertinenziale (foto 6 e 7) sulla quale transitano gli accessi di alcuni altri fabbricati confinanti, su un lato verso il fabbricato di abitazione, sull'altro lato in aderenza a fabbricato a portico confinante.

Si rimanda al punto C) per la corretta identificazione dei confini catastali.

#### **B. Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento.**

Si riportano i dati catastali identificativi del compendio pignorato che sono riportati agli atti:

- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 1 – Cat C/6, classe U, consistenza mq. 20;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 2 – Cat A/4, classe U, consistenza vani 2,5;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 3 – Cat A/4, classe U, consistenza vani 5;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 4 – area urbana;
- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60, Ente Urbano di mq 134;
- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 61, Ente Urbano di mq 125;
- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 442, Ente Urbano di mq 30;

Si sono eseguiti approfonditi accertamenti attraverso la consultazione delle banche dati Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, con la presa visione, on line o personalmente presso gli uffici di Asti, di visure, visure storiche, planimetrie catastali, mappe catastali e mappe catastali di impianto (storiche). In seguito a queste verifiche, si espongono le seguenti osservazioni:

- Le unità immobiliari di cui al Foglio 2, Particella 60, sub. 1, 2 e 3 sono riscontrabili attraverso le planimetrie catastali e risultano identificare l'immobile situato in Cinaglio (AT), Via Guglielmo Marconi, 13, posto su strada ed a destinazione abitativa con annessa autorimessa;
- L'unità immobiliare di cui al Foglio 2, Particella 60, sub. 4, riporta in planimetria catastale uno stralcio di vecchio tipo mappale/frazionamento del 1990, in quanto ordinariamente le aree urbane non sono censite al Catasto fabbricati ma al catasto terreni e la loro corretta consistenza risulta dalle mappe catastali. Da una verifica con le vecchie mappe di impianto e di quelle aggiornate del catasto terreni, si identifica l'unità immobiliare nella porzione di terreno posta sul retro della particella 442, descrivibile come una sottile striscia di terreno molto simile a una stradina interna di lotto, che dà accesso ad alcuni altri fabbricati confinanti;
- I terreni di cui al Foglio 2, Particelle 60 e 61, in quanto Enti Urbani, sono collegati ad Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati. Dalla verifica delle mappe aggiornate e di quelle di impianto risulta che le Unità immobiliari del Catasto fabbricati di cui al Foglio 2, particella 60, sub. 1, 2, 3 e 4 insistono, combaciando perfettamente, sulla superficie risultante dalla somma dei terreni di cui al Foglio 2, Particelle 60 e 61. Ulteriore verifica è l'inesistenza in banca dati al Catasto fabbricati di unità immobiliari al Foglio 2, Particella 61;
- Il terreno di cui al Foglio 2, Particella 442, in quanto Ente Urbano, dovrebbe essere collegato ad Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati. Dalla verifica delle mappe aggiornate e di quelle di impianto, oltre che attraverso la visura storica di tutte le particelle confinanti e di quelle derivate o soppresse nelle variazioni catastali rinvenute nello storico, non è stata identificata alcuna unità immobiliare del catasto fabbricati né alcun fabbricato rurale che possa essere collegato alla particella terreni 442. Il fabbricato a portico risultante in loco e verificato attraverso accertamenti celerimetrici, insistente sulla particella 442, indicato in atto di acquisto del compendio (atto di provenienza ultraventennale), risulta pertanto mai accatastato.

### C. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

#### a. Caratteristiche generali:

- L'immobile si trova in posizione centrale in Cinaglio, situato sulla strada che fa da cintura al centro del paese, caratterizzato da un tessuto fitto di case ed edifici pertinenziali che si affacciano prevalentemente su cortili interni ed in aderenza gli uni con gli altri;
- E' composto da due corpi di fabbrica separati, il primo residenziale ed il secondo di pertinenza destinato a porticato;
- Il corpo di fabbrica principale residenziale è parte di una cortina di fabbricati in continuità costeggianti la strada Via G. Marconi (foto 11);
- Il fabbricato risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alla rete di fornitura del gas metano;
- L'area di pertinenza (foto 3) individuata catastalmente sulle mappe non è materialmente identificata in loco se non tenendo conto dei fili di fabbrica e fa parte, visivamente, di un cortile interno più grande comprendente superfici i pertinenza di altri fabbricati confinanti. Tutta la superficie è in terra battuta / prato;
- La seconda area di pertinenza (foto 6 e 7) è una sottile striscia di terreno molto simile a una stradina interna di lotto, in terra battuta / prato, sulla quale transitano gli accessi di alcuni altri fabbricati confinanti;
- La sola delimitazione presente in loco è un cancello metallico posto tra i due corpi di fabbrica di cui trattasi (foto 9 e 10), e separa le due superfici di pertinenza (il cortile interno da una parte e la porzione di terreno pertinenziale (foto 6 e 7), dall'altra. La delimitazione descritta è posta su dislivello tra le due porzioni di terreno di circa 70 cm, che si superano con n.3 gradoni in cls realizzati in aderenza al portico;
- Le pavimentazioni esterne, in marmette rettangolari presumibilmente appoggiate su fondo in terra battuta, sono limitate ad un marciapiede fronte fabbricato abitativo i larghezza pari alla distanza con il fabbricato pertinenziale;



- Non sono presenti muretti di recinzione.
- E' presente, posto sullo spigolo interno cortile del fabbricato abitativo, un manufatto cementizio i forma squadrata, con una botola di copertura, identificabile come pozzo (foto 71). Dalle misure rilevate, lo stesso pozzo sconfinava sulla particella catastale confinante ed è presumibilmente un pozzo comune a tutti i fabbricati che si affacciano al cortile dalle ricerche effettuate, anche precedenti il ventennio, non risultano presenti in atti servitù riferite a detto pozzo, né riferimenti descrittivi dello stesso.

**b. Fabbricato principale con destinazione residenziale (F.2, part.60, sub.6 - abitazione e F.2, part.60, sub.1 - autorimessa).**

- Caratteristiche strutturali

- L'edificio è disposto su tre piani fuori terra più un piano interrato cantinato;
- La copertura è a tetto in legno con manto di copertura in coppi, disposto su due livelli, uno alto sull'abitazione ed uno inferiore sull'ex fienile. Il Primo, in buono stato conservativo, è evidentemente il risultato di una manutenzione in tempi relativamente recenti, mentre il secondo ha le falde più irregolari ma non presenta, alla semplice vista, problematiche conservative importanti;
- Le pareti esterne sono in muratura portante intonacata con spessori importanti (cm 45 – 80);
- Gli orizzontamenti sono di due tipologie, solette piane in laterocemento e solette in voltine di mattoni intonacate. La soletta della cantina è invece a volta di mattoni vecchi, alla vista in buono stato conservativo.

- Caratteristiche esterne

- Sono presenti gronde in metallo pre-verniciato e discese similari, in buono stato conservativo;
- Le murature esterne sono rifinite ad intonaco senza tinteggiatura, in buono stato conservativo, salvo che per alcuni rappezzi eseguiti vicino alla zoccolatura e non rifiniti;
- Fronte cortile e lato androne carraio di accesso al cortile, alla base delle murature esterne è presente uno zoccolo di protezione in mattoni a vista, di altezza di circa 70 cm, in buono stato conservativo, evidentemente di più recente realizzazione;
- Fronte autorimessa è presente una pensilina in legno con manto di copertura in coppi;
- I serramenti dei locali abitativi sono in legno, di vecchia concezione con vetri singoli, protetti da persiane esterne sempre in legno. Lo stato conservativo dei serramenti non è pessimo ma le loro caratteristiche li rendono di bassa qualità. Le persiane diversamente possono essere considerate idonee se sottoposte a manutenzione (foto 13);
- I portoncini di ingresso sono in numero di 2: il primo, lato cortile, ha le caratteristiche di porta interna vetrata, inadatta alla sua funzione, in medio stato conservativo, mentre il secondo, lato androne carraio, è un portoncino di ingresso blindato cieco in buono stato conservativo;
- Il portone del locale destinato catastalmente ad autorimessa è in metallo con la parte alta vetrata, fatiscente ed in cattivo stato conservativo.
- Sono presenti n.3 balconi, costituiti da soletta e modiglioni in cls intonacati (foto 9), di cui quello al piano primo di tipologia a ballatoio su cui affacciano le porte finestre delle camere, gli altri due al piano secondo, di tipologia a balcone a servizio delle singole porte finestre delle corrispondenti camere. Le ringhiere sono tutte in ferro a bacchette dritte con piattina superiore ed inferiore, in scarso stato manutentivo per presenza di ruggine per mancata verniciatura;
- L'illuminazione esterna è limitata ad un corpo illuminante a lanterna di vecchia fattura, posto al di sopra del portoncino di ingresso lato cortile.



- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part 60, sub.6) – piano terra.

- Il piano terra è composto da un ingresso cucina, una sala, un vano scala ed una intercapedine verso strada;
- L'ingresso cucina (foto dalla 15 alla 19) - (dimensioni mq 18,25 e altezza m 2,34/2,68), ha soffitto a voltine e pareti intonacate, pavimenti in piastrelle monocottura. Sono presenti due bassi muretti con soprastante copertina in pietra, a delimitazione dell'angolo cottura e a separazione dal locale adiacente sala. Provvisto di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Presente a lato ingresso tastierino numerico dell'impianto antifurto (foto 20). Il locale ha un porta finestra di ingresso ed una finestra;
- La sala adiacente (foto dalla 21 alla 23) – (dimensioni mq 18,50 e altezza m 2,50), ha soffitto piano e pareti intonacate, pavimenti in piastrelle monocottura uguali a quelle della cucina. Separata dalla cucina dal basso muretto di cui al punto precedente, è provvista di un caminetto ad angolo (foto 23) con cappa intonacata e rivestimenti in pietra. Provvisto di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Il locale ha due finestre;
- Il vano scala (foto dalla 24 alla 26) – (dimensioni in pianta mq 7,00), al quale si accede dalla cucina, è provvisto di ingresso autonomo dall'esterno, attraverso un portoncino blindato (foto 27) con pannello liscio finto legno, che si affaccia sotto l'androne carraio non di proprietà. Ha pareti rivestite di perlinatura in legno verniciata ad impregnante, pavimenti e gradini in graniglia. Le ringhiere delle rampe sono in legno a bacchette e mancorrenti lavorati a disegno regolare (foto 28). Provvisto di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Presente nel sottoscala portina passo d'uomo di accesso all'intercapedine posta sul retro lato strada;
- L'intercapedine (dimensioni in pianta mq 6,75), nella quale non è stato possibile accedere, occupa lo spazio rimanente verso strada e si notano, osservando dai finestroni posti su strada (foto 29), alcune canalizzazioni impiantistiche al suo interno. Le pareti al suo interno non sono intonacate.

- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part 60, sub.6) – piano primo.

- Il piano primo è composto da un disimpegno, due camere da letto ed un bagno, oltre al vano scala;
- Il disimpegno (foto 30) - (dimensioni mq 1,69 e altezza m 2,45), ha soffitto piano e pareti intonacate, pavimenti in piastrelle di graniglia;
- La camera da letto posta in adiacenza al vano scala (foto dalla 31 alla 33) – (dimensioni mq 21,30 e altezza m 2,45), ha soffitto piano intonacato bianco e pareti intonacate tinte a colore, pavimenti in piastrelle di graniglia. Provvista di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Le porte interne (foto 34) di separazione con gli altri locali sono di modello non recente, in buono stato conservativo, in legno chiaro, con vetro singolo. Il locale ha un porta finestra su balcone a ballatoio ed una finestra;
- La camera da letto posta in adiacenza al bagno (foto dalla 35 alla 37) – (dimensioni mq 21,95 e altezza m 2,45), ha soffitto piano e pareti intonacate bianche, pavimenti in piastrelle di graniglia. Provvista di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Le porte interne (foto 34) di separazione con gli altri locali sono di modello non recente, in buono stato conservativo, in legno chiaro, con vetro singolo. Il locale ha un porta finestra su balcone a ballatoio ed una finestra;
- Il bagno (foto dalla 38 alla 39) – (dimensioni mq 3,68 e altezza m 2,45), ha soffitto piano e pareti intonacate bianche, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica (foto 40). I sanitari, di tipologia non recente, sono in ceramica bianca in buono stato conservativo. La rubinetteria a miscelatori. Piatto doccia in ceramica rialzato su gradino. Provvisto di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. La porta interna



(foto 34) di separazione con il disimpegno è di modello non recente, in buono stato conservativo, in legno chiaro, con vetro singolo. Il locale ha una finestra;

- Il vano scala (foto dalla 41 alla 42) – (dimensioni in pianta mq 9,83, sup. calpestabile mq 9,00), ha pareti rivestite di perlinatura in legno verniciata ad impregnante, pavimenti e gradini in graniglia (foto 44). Le ringhiere delle rampe sono in legno a bacchette e mancorrenti lavorati a disegno regolare (foto 43);

- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part.60, sub.6) – piano secondo

- Il piano secondo è composto da due camere da letto, un bagno ed il vano scala che, prolungandosi verso il bagno, funziona da disimpegno;
- La camera da letto posta in adiacenza al vano scala (foto dalla 45 alla 47) – (dimensioni mq 21,65 e altezza m 2,47), ha soffitto piano e pareti intonacate bianche, pavimenti in piastrelle di graniglia. Provvista di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Le porte interne (foto 34) di separazione con gli altri locali sono di modello non recente, in buono stato conservativo, in legno chiaro, con vetro singolo. Il locale ha una porta finestra su balcone ed una finestra;
- La camera da letto posta in adiacenza al bagno (foto dalla 48 alla 50) – (dimensioni mq 22,27 e altezza m 2,47), ha soffitto piano e pareti intonacate bianche, pavimenti in piastrelle di graniglia. Provvista di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Le porte interne (foto 34) di separazione con gli altri locali sono di modello non recente, in buono stato conservativo, in legno chiaro, con vetro singolo. Il locale ha una porta finestra su balcone ed una finestra;
- Il bagno (foto dalla 51 alla 52) – (dimensioni mq 3,75 e altezza m 2,05/2,20), ha soffitto a voltine intonacato e pareti completamente rivestite in piastrelle, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. I sanitari, di tipologia non recente, sono in ceramica bianca in buono stato conservativo. La rubinetteria a miscelatori. Piatto doccia in ceramica rialzato su gradino. Provvisto di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. La porta interna (foto 34) di separazione con il disimpegno è di modello non recente, in buono stato conservativo, in legno chiaro, con vetro singolo. Il locale ha una finestra;
- Il vano scala (foto dalla 53 alla 55) – (dimensioni in pianta mq 12,81, sup. calpestabile mq 4,98), ha soffitto a voltine intonacato con travetti presumibilmente non strutturali in legno e dalla linea marcapiano del piano primo ha pareti intonacate bianche. I pavimenti e gradini sono in graniglia. Le ringhiere dell'ultima rampa ed il parapetto che protegge dal foro scala sono in legno a bacchette e mancorrenti lavorati a disegno regolare. Il locale ha una finestra;

- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part.60, sub.6) – piano interrato (cantine)

- Il piano interrato è composto da due cantine (foto dalla 67 alla 70);
- Si accede da una scala esterna dal cortile (foto 67), che scende al di sotto del locale autorimessa, provvista di cancelletto in ferro a protezione. Si nota sul lato opposto del fabbricato e ne danno conferma le vecchie planimetrie catastali e la presenza di una scala interna chiusa, la preesistenza di un ulteriore accesso alle cantine sempre dal cortile interno.
- La prima cantina (foto 68 e 69) (dimensioni mq 19,20 e altezza m 1,30/2,50), in cui avviene l'accesso, è provvista di portone in metallo a battente, di buona conservazione, con muratura e volte in mattoni vecchi a vista, in buono stato conservativo, note di pregio;
- La seconda cantina (foto 70) (dimensioni mq 39,55 e altezza m 1,65/3,15), ha muratura e volte in mattoni vecchi a vista, in buono stato conservativo, note di pregio;
- Non sono presenti finestre o gole di lupo, anche se indicate sulle vecchie planimetrie catastali. Si presume che siano state chiuse in occasione del rifacimento del mar-

ciapiede esterno lato cortile, così come il secondo accesso di cui accennato nei punti precedenti;

- Non è stata rilevata la presenza di illuminazione.

- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part 60, sub.6) – sottotetto.

- Si nota la presenza di un sottotetto accessibile solo da un'apertura posta sul tetto dell'ex fienile, risultato inaccessibile ai fini della presente perizia.

- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part 60, sub.6) – ex fienile.

- L'ex fienile (foto 66) - (dimensioni mq 28,58 e altezza min. m 3,50) occupa un lato del corpo di fabbrica principale e si estende in altezza al piano primo al piano secondo compreso;
- E' posizionato al di sopra del locale autorimessa (F.2, part 60, sub.1, piano terra) e si accede solo con scala a pioli esterna;
- La sua copertura è come già enunciato nelle caratteristiche strutturali, a livello inferiore rispetto alla copertura del corpo di fabbrica principale;
- Non ha pavimentazione, il piano di calpestio è la soletta grezza del locale inferiore;
- Le pareti interne sono in mattoni vecchi a vista, con le pilastrature in mattoni che rientrano;
- E' interamente aperto sul lato cortile interno, mentre verso strada ha una finestra provvista di persiane come per il resto del fabbricato;

- Caratteristiche interne autorimessa (F.2, part 60, sub.1) – piano terra.

- Il locale con destinazione autorimessa (foto dalla 64 alla 65) - (dimensioni mq 24,10 e altezza m 2,57/2,70) ha soffitto a voltine in mattoni con putrelle in ferro e pareti intonacate, pavimento in battuto di cls. Ha di per sé le caratteristiche adatte al ricovero di una piccola autovettura, ma non è al momento utilizzato per detto scopo. L'accesso carraio è permesso da un portone metallico di larghezza di m 2,00 ed ha una finestra lato cortile ed un finestrino lato strada. Buona parte del locale, che è utilizzato come deposito, è occupato dall'impianto termico, per le cui caratteristiche si rimanda al punto relativo alla descrizione degli impianti. E' presente inoltre una nicchia nella muratura di confine con i locali abitativi, ora occupata da diversi mobili ed oggetti.

- Impianti.

- Per quando riguarda l'impianto elettrico (foto dalla 56 alla 57), non è stato rinvenuto alcun quadro elettrico generale ed eventuali sezionamenti dedicati: il punto centrale dell'impianto risulta pertanto essere il contatore enel posizionato sulla parete interna dell'ex fienile, dove si nota chiaramente l'ingresso, sulla muratura lato strada, del cavo elettrico che arriva aereo. L'impianto elettrico è del tipo obsoleto a scatole incassate e comando singolo, non a frutti, e le scatole di derivazione sono di vecchia fattura con coperchio tondo. Non ci sono però tratti che corrono in esterno, le canalizzazioni sono completamente incassate nelle murature. La potenziale pericolosità dell'impianto è interamente da imputarsi alla tipologia di impianto e non al suo stato di manutenzione o conservazione, che è buono. La distribuzione dei punti luce si limita ai centri volta, mentre non si ha particolare abbondanza di scatole di derivazione e prese a terra;
- l'impianto termico è presente. Per il riscaldamento degli ambienti si utilizzano, per tutti i locali, termosifoni tradizionali in ghisa ad elementi verticali, posizionati tutti a parete (foto 58). Non sono stati rilevati termostati di zona o di piano. Si presume che le tubazioni di mandata e ritorno siano disposte ad anello e non ci siano le tubazioni di andata e ritorno per ogni corpo scaldante, infatti non sono rilevabili collettori complanari. Il locale caldaia è in pratica una porzione del locale destinato ad autorimessa e si presenta in cattive condizioni manutentive (foto dalla 59 alle 63). La rimessa in funzione della caldaia si ritiene improbabile senza la verifica dei siste-

- mi di sicurezza e la pulizia/manutenzione straordinaria di tutto l'impianto. La canna fumaria di esalazione dei fumi è presente e risulta arrivare fino a tetto;
- la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler a gas presente nello stesso locale autorimessa insieme alla caldaia (foto 63);
  - al piano terra, nell'angolo cottura del locale cucina è presente un tubo gas che fuoriesce dal muro, intercettato da un rubinetto di chiusura a parete, che fa presupporre che la cucina sia fornita di gas metano, collegata all'impianto di fornitura del gas metano in cassetta e contatore posti sulla muratura esterna verso strada;
  - l'impianto idraulico è obsoleto ma in buono stato. I sanitari installati sono del tipo obsoleto ma in buono stato, così come la rubinetteria, con acqua calda e fredda insieme con rubinetti a miscelatore. Non risultano, se non per il locale autorimessa da cui partono gli impianti, tubazioni esterne alle pareti, per cui bagni e cucina sono forniti di acqua con tubazioni incassate nelle pareti. La fornitura di acqua potabile avviene dal pozzetto su Via G. Marconi a ridosso della muratura;
  - Lo scarico delle acque è allacciato alla fognatura comunale;
  - E' presente un impianto antifurto, con tastierino numerico all'ingresso e sensori ad infrarossi a parete, oltre a sirena posta su parete esterna verso strada Via G. Marconi.

**c. Fabbricato secondario con destinazione portico (F.2, part.442, tettoia chiusa).**

- Caratteristiche strutturali:

- L'edificio è disposto su due piani fuori terra, chiuso su tre lati, ed è posto in aderenza a fabbricato con la stessa destinazione (portico);
- La copertura è a tetto in legno con manto di copertura in coppi, disposto allo stesso livello del porticato confinante che si trova in aderenza (foto 72), in buono stato conservativo (foto 73);
- Le pareti esterne si estendono su tre lati e sono in muratura portante in mattoni vecchi a vista. Sul lato cortile il fabbricato è aperto ed è strutturalmente sostenuto da pilastri sempre in mattoni vecchi faccia vista (foto 74). L'unica parete intonacata esternamente è quella prospiciente il fabbricato di abitazione (foto 75);
- L'orizzontamento che separa il piano terra dal piano primo è a voltine in mattoni vecchi faccia vista con putrelle in ferro, in ottimo stato di conservazione e degno di pregio (foto 76);

- Caratteristiche esterne:

- Sono presenti gronde in metallo pre-verniciato e discese similari, in buono stato conservativo;
- Le murature esterne sono in mattoni faccia vista in ottimo stato conservativo;
- Non sono presenti serramenti;
- Adiacente al pilastro esterno è presente un lavabo a colonna in pietra artificiale provvisto di rubinetto.

- Caratteristiche interne – piano terra:

- Il piano terra (foto 77) - (dimensioni mq 32,70 e altezza m 2,70/2,82), ha soffitto a voltine in mattoni vecchi faccia vista in ottimo stato conservativo e pareti in mattoni vecchi faccia vista per la metà inferiore e intonacate nella metà superiore. Si evidenziano macchie bianche o "fioriture" sulla muratura a faccia vista, causate con tutta probabilità da infiltrazioni di umidità dal terreno a quota maggior posto sul retro del corpo di fabbrica. La pavimentazione è in marmette rettangolari tipo mattoni posate a lisca di pesce. E' presente illuminazione a soffitto;

- Caratteristiche interne – piano primo:

- Il piano primo (foto 78) - (dimensioni mq 32,45 e altezza min. 3,05), ha soffitto a nudo tetto e pareti in mattoni vecchi faccia vista in ottimo stato conservativo. La



pavimentazione è l'estradosso grezzo della soletta posta sul piano inferiore. Non è presente illuminazione;

#### **D. Confini e dati catastali attuali.**

Si riportano i dati catastali aggiornati con le modifiche effettuate ai fini della presente perizia, con la descrizione corretta dei confini attuali:

##### **a. Unità Immobiliare con destinazione autorimessa:**

###### - dati catastali precedenti:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 1 – Cat. C/6, classe U, consistenza mq. 20;

###### - dati catastali aggiornati:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 1 – Cat. C/6, classe U, consistenza mq. 23;

###### - confini:

- a nord con strada Via Guglielmo Marconi;
- a ovest con la particella 59, abitazione altra proprietà;
- a sud con il cortile censito con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part 60, sub.6, abitazione di cui alla presente perizia;
- ad est con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part 60, sub.6, abitazione di cui alla presente perizia;

##### **b. Unità Immobiliare con destinazione abitativa:**

###### - dati catastali precedenti:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particelle 60 e 61;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 2 – Cat. A/4, classe U, consistenza vani 2,5;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 3 – Cat. A/4, classe U, consistenza vani 5;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 4 – area urbana;

###### - dati catastali aggiornati:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 6 – Cat. A/3, classe U, consistenza vani 10, sup. catastale mq. 287;

###### - confini:

- a nord con strada Via Guglielmo Marconi;
- ad ovest con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part.60, sub.1, autorimessa di cui alla presente perizia;
- a sud con la particella 59, cortile di abitazione altra proprietà e con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part 442, portico di cui alla presente perizia;
- ad est con la particella 62, abitazione altra proprietà e con la particella 605, terreno altra proprietà;

##### **c. Unità Immobiliare con destinazione portico:**

###### - dati catastali precedenti:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 442;
- Catasto Fabbricati, non presente;

###### - dati catastali aggiornati:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 442;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 442 – Cat. C/7, classe U, consistenza MQ 50, sup. catastale mq. 45;

###### - confini:

- a nord, ad ovest ed a est con il cortile censito con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part.60, sub.6, abitazione di cui alla presente perizia;
- a sud, con la particella 59, portico altra proprietà.

#### E. Pertinenze ed accessori.

Risultano pertinenze del compendio pignorato:

- Il cortile interno, censito con l'unità immobiliare principale al Foglio 2, Particella 60, sub. 6 – Cat. A/3, classe U, consistenza vani 10, sup. catastale mq. 287;
- La porzione di terreno posta sul retro della particella 442, descrivibile come una sottile striscia di terreno molto simile a una stradina interna di lotto, che dà accesso ad alcuni altri fabbricati confinanti, censita con l'unità immobiliare principale al Foglio 2, Particella 60, sub. 6 – Cat. A/3, classe U, consistenza vani 10, sup. catastale mq. 287. Dalle ricerche effettuate anche negli archivi cartacei con la lettura dei relativi atti di trasferimento, non risultano presenti in atti servitù riferite a detto terreno, né riferimenti descrittivi di passaggi o altre servitù.
- Il portico posto nel cortile, posizionato di fronte al fabbricato di cui al punto precedente, censito al Foglio 2, Particella 442 – Cat. C/7, classe U, consistenza MQ. 50, sup. catastale mq. 45;
- Un manufatto cementizio di forma quadrata, con una botola di copertura, identificabile come pozzo (foto 71), che dalle misure rilevate risulta sconfinare sulla particella catastale confinante 59 ed è presumibilmente un pozzo comune a tutti i fabbricati che si affacciano al cortile. Dalle ricerche effettuate anche negli archivi cartacei con la lettura dei relativi atti di trasferimento, non risultano presenti in atti servitù riferite a detto pozzo, né riferimenti descrittivi dello stesso.

Allegati:

ALL.3 - Documentazione Fotografica;

ALL.4 - Visure Catastali, Estratto di mappa e Planimetrie Catastali precedenti;

ALL.5 - Visure Catastali, Estratto di mappa e Planimetrie Catastali aggiornate;

#### RISPOSTA AL QUESITO 4

- 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.*

Ai fini della ricerca del regime patrimoniale del debitore, si è provveduto a richiedere presso il Comune di Residenza, ----- il dati relativi ad atti di matrimonio e l'ufficio rispondeva che la ----- ha contratto matrimonio con -----) nel Comune di ASTI in data

Con successiva richiesta c/o l'ufficio Settore Servizi Demografici di Asti (AT) si è reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Asti in data 25/02/2016, che lo scrivente allega come riportato (ALL.6), da cui sono emerse le seguenti informazioni:

dall'atto n. 70 Parte 2 Serie A Anno 1955, risulta che la -----, ha contratto matrimonio nel comune di Asti (AT) alla data del ----- con IL ----- Non ci sono annotazioni, pertanto il regime patrimoniale è la comunione dei beni.

Allegati:

ALL.6 - Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio;

#### RISPOSTA AL QUESITO 5

- 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*

*no 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;*

Dall'analisi della documentazione acquisita dagli atti di pignoramento risulta che i dati riportati consentono l'individuazione esatta del compendio pignorato solo dopo attente verifiche. Si fa riferimento alla casistica di cui al punto c) del quesito peritale: i dati indicati non corrispondono a quelli attuali in quanto per la corretta individuazione del bene, così come descritto approfonditamente al quesito 3, punto B., si sono eseguiti approfonditi accertamenti attraverso la consultazione delle banche dati Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, con la presa visione, on line o personalmente presso gli uffici di Asti, di visure, visure storiche, planimetrie catastali, mappe catastali e mappe catastali di impianto (storiche), che permettono di esporre le seguenti osservazioni:

- Le unità immobiliari di cui al Foglio 2, Particella 60, sub. 1, 2 e 3 sono riscontrabili attraverso le planimetrie catastali e risultano identificare l'immobile situato in Cinaglio (AT), Via Guglielmo Marconi, 13, posto su strada ed a destinazione abitativa con annessa autorimessa;
- L'unità immobiliare di cui al Foglio 2, Particella 60, sub. 4, riporta in planimetria catastale uno stralcio di vecchio tipo mappale/frazionamento del 1990, in quanto ordinariamente le aree urbane non sono censite al Catasto fabbricati ma al catasto terreni e la loro corretta consistenza risulta dalle mappe catastali. Da una verifica con le vecchie mappe di impianto e di quelle aggiornate del catasto terreni, si identifica l'unità immobiliare nella porzione di terreno posta sul retro della particella 442, descrivibile come una sottile striscia di terreno molto simile a una stradina interna di lotto, che dà accesso ad alcuni altri fabbricati confinanti;
- I terreni di cui al Foglio 2, Particelle 60 e 61, in quanto Enti Urbani, sono collegati ad Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati. Dalla verifica delle mappe aggiornate e di quelle di impianto risulta che le Unità immobiliari del Catasto fabbricati di cui al Foglio 2, particella 60, sub 1, 2, 3 e 4 insistono, combaciando perfettamente, sulla superficie risultante dalla somma dei terreni di cui al Foglio 2, Particelle 60 e 61. Ulteriore verifica è l'inesistenza in banca dati al Catasto fabbricati di unità immobiliari al Foglio 2, Particella 61;
- Il terreno di cui al Foglio 2, Particella 442, in quanto Ente Urbano, dovrebbe essere collegato ad Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati. Dalla verifica delle mappe aggiornate e di quelle di impianto, oltre che attraverso la visura storica di tutte le particelle confinanti e di quelle derivate o soppresse nelle variazioni catastali rinvenute nello storico, non è stata identificata alcuna unità immobiliare del catasto fabbricati né alcun fabbricato rurale che possa essere collegato alla particella terreni 442. Il fabbricato a portico risultante in loco e verificato attraverso accertamenti celerimetrici, insistente sulla particella 442, indicato in atto di acquisto del compendio (atto di provenienza ultraventennale ALL. 7), risulta pertanto mai accatastato.

Allegati:

- ALL.4 - Visure Catastali, Estratto di mappa e Planimetrie Catastali precedenti;
- ALL.7 - Nota di Trascrizione n. 1126 del 1977;
- ALL.8 - Estratto di Mappa Catastale di impianto;

#### RISPOSTA AL QUESITO 6

- 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;*

In seguito ad enunciazione di cui alla risposta al quesito 5, che i dati indicati agli atti non corrispondono a quelli attuali, si è reso necessario effettuare le variazioni catastali di tutte le unità censite. Si riportano le variazioni effettuate e le motivazioni.

#### **a. Variazioni Catasto Terreni:**

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60, Ente Urbano di mq 134 e Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 61, Ente Urbano di mq 125.

Dalla verifica delle mappe aggiornate e di quelle di impianto risulta che le Unità immobiliari del Catasto fabbricati di cui al Foglio 2, particella 60, sub 1, 2, 3 e 4 insistono, combaciando perfettamente, sulla superficie risultante dalla somma dei terreni di cui al Foglio 2, Particelle 60 e 61. Ulteriore verifica è l'inesistenza in banca dati al Catasto fabbricati di unità immobiliari al Foglio 2, Particella 61. Si è pertanto eseguita un Variazione con Tipo Mappale con procedura Pregeco con causale "fusione", che ha portato alla fusione delle particelle 60 e 61 con la soppressione della particella 61.

- dati catastali precedenti: Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60, Ente Urbano di mq 134 e Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 61, Ente Urbano di mq 125;
- dati catastali aggiornati: Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60, Ente Urbano di mq 259;

- Foglio 2, Particella 442, Ente Urbano di mq 30:

Nessuna.

**b. Variazioni Catasto Fabbricati:**

- Unità Immobiliare con destinazione autorimessa:

la planimetria catastale non è corretta in quanto riporta stralci di mappa non rispondenti alla nuova situazione, oltre ad una leggera differenza di superficie. Si è pertanto eseguita una Variazione con procedura Docfa con causale "esatta rappresentazione grafica".

- dati catastali precedenti: Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 1 – Cat C/6, classe U, consistenza mq. 20;
- dati catastali aggiornati: Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 1 – Cat C/6, classe U, consistenza mq. 23;

- Unità Immobiliare con destinazione abitativa:

l'unità immobiliare abitativa, così come rilevata e descritta in risposta al quesito 3, non è suddivisa in unità funzionali come invece riportato catastalmente, da cui risultano n.3 unità immobiliari diverse, ma è unica unità immobiliare disposta su tre piani fuori terra e un piano interrato. Si considera a parte la sola autorimessa di cui enunciato al punto precedente. Si è pertanto eseguita una Variazione con procedura Docfa con causale "fusione, diversa distribuzione degli spazi interni", che ha portato alla soppressione delle unità particella 60, sub. 2, 3 e 4 ed alla creazione di un'unica unità sub. 6 che comprende le superfici di pertinenza corrette non inserite nelle precedenti planimetrie catastali. Si precisa che la particella 60, sub.5 non è stato saltato nella numerazione ma non è stato possibile utilizzarlo in quanto risulta presente in banca dati ed è identificabile come unità immobiliare non insistente sulla particella terreni 60, di altra proprietà, estranea alla procedura i cui alla presente perizia.

- dati catastali precedenti: Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 2 – Cat A/4, classe U, consistenza vani 2,5, Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 3 – Cat A/4, classe U, consistenza vani 5, Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 4 – area urbana;
- dati catastali aggiornati: Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 6 – Cat A/3, classe U, consistenza vani 10, sup. catastale mq. 287;

- Unità Immobiliare con destinazione portico:

Il fabbricato a portico risultante in loco e verificato attraverso accertamenti celerimetrici risulta insistente sulla particella 442, occupandone l'intera superficie. E' indicato in atto di acquisto del compendio (atto di provenienza ultraventennale ALL.7) con la descrizione "vecchia travata di portico nel cortile", ma non risulta accatastato al Catasto Fabbricati. Si è pertanto eseguito un Accatastamento con procedura Docfa. Si precisa che l'intestazione catastale della procedura Docfa è quella risultante dall'atto di cui a Nota di Trascrizione n. 1126 del 1977 ALL.7.

- dati catastali precedenti: nessuno, solo riferimenti al catasto terreni, F.2, Part 442, Ente urbano di mq 30;

AST  
GIUDIZIARIE.IT



- dati catastali aggiornati: Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 442 – Cat. C/7, classe U, consistenza MQ. 50, sup. catastale mq. 45;

Allegati:

- ALL.4 - Visure Catastali, Estratto di mappa e Planimetrie Catastali precedenti;
- ALL.5 - Visure Catastali, Estratto di mappa e Planimetrie Catastali aggiornate;
- ALL.7 - Nota di Trascrizione n. 1126 del 1977;
- ALL.9 - Variazione Catasto Terreni – Pregeco con ricevute (fusione F.2, Particelle 60, 61);
- ALL.9bis- Accatastamento Catasto Fabbricati – Docfa con ricevute (portico F.2, Particella 442);
- ALL.10 - Variazione Catasto Fabbricati – Docfa con ricevute (esatta rappresentazione grafica F.2, Particella 60, sub. 1);
- ALL.11 - Variazione Catasto Fabbricati – Docfa con ricevute (fusione e diversa distribuzione spazi interni F.2, Particella 60, sub. 6);

### RISPOSTA AL QUESITO 7

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

Il sottoscritto, in seguito a richiesta formale con posta elettronica certificata in data 07/01/2016, otteneva, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cinaglio, file per estratto degli elaborati relativi al vigente PRGC.

L'immobile oggetto di pignoramento, sito in comune di Cinaglio, Via Guglielmo Marconi, 13, Censito a Catasto al Foglio 2, particelle 60 e 442, ricade in Area RE - **"Aree miste di recupero del tessuto edificato esistente"** di cui all'art. 28 delle NTA.

In funzione della lettura delle norme di cui all'art.28 su richiamato, si evidenzia che le potenzialità urbanistiche del compendio pignorato sono le seguenti:

- possibilità di recuperare i volumi agricoli esistenti (che risultano essere l'ex fienile del fabbricato abitativo e l'intero portico su due piani pertinenziale) ai fini residenziali con il 20% della volumetria residenziale esistente (ed un massimo di mc 180,00) senza il pagamento di oneri. Dai conteggi effettuati risulta:
  - Volume residenziale esistente = mc 678
  - Volumi recuperabili ex agricoli= n.1 piano abitativo ex fienile + n.2 piani abitativi portico pertinenziale = mc 305,70
  - Volumi di recupero non onerosi = mc 678 x 20% = mc 135,60 < mc 180,00
- Non si prendono in considerazione le norme relative agli ampliamenti ed alla realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali in quanto le dimensioni delle aree scoperte ed il posizionamento dei corpi di fabbrica esistenti rispetto ai fili di fabbricazione del contesto non permetterebbero alcun intervento.

Allegati:

- ALL.12 - file per estratto degli elaborati relativi al vigente PRGC consegnato dall'Ufficio Tecnico Comunale;

### RISPOSTA AL QUESITO 8

8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'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*

dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il consegna-  
mento del titolo in sanatoria;

#### **A. Documentazione acquisita:**

Il sottoscritto, in seguito a richiesta formale con posta elettronica certificata in data 07/01/2016, otteneva, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cinaglio, copia della seguente documentazione:

- Domanda di Autorizzazione per opere edili, Prot232 in data 20/08/1982, di -----, per interventi di sostituzione copertura con manto di tegole di cotto portoghesi su orditura in legno e rappezzi di intonaco lungo il perimetro dell'edificio. In calce, con data 20/08/1982, è riportata la dicitura "visto: si autorizza l'esecuzione dei lavori edili con la presente descritti";
- Richiesta di Autorizzazione edilizia, Prot1113 in data 23/07/1985, di -----, per opere di manutenzione straordinaria, in particolare relative al bagno posto al piano secondo;
- Autorizzazione edilizia n.37 in data 27/07/1985 relativa alla richiesta di cui al punto precedente;
- Istanza, Prot1274 in data 26/08/1987, di -----, per l'apertura di un finestrino nel locale garage come sfiatatoio per impianto gas-metano prospiciente la Via Marconi;
- Autorizzazione edilizia n.126 in data 19/09/1987 relativa alla richiesta di cui al punto precedente;
- Domanda di Autorizzazione per opere edilizie, Prot 1598 in data 27/11/1990, di -----, per posa cancello e pavimentazione ingresso carraio, con allegata richiesta di ulteriore documentazione integrativa del Comune di Cinaglio Prot166 in data 02/02/1991. In prima pagina della Domanda è riportata la dicitura scritta a mano libera "Aut. 209 30/03/91", evidentemente identificativa degli estremi dell'Autorizzazione rilasciata.

#### **B. Osservazioni sulla conformità urbanistica:**

Si riportano le osservazioni e le deduzioni frutto dell'analisi di tutti i dati a disposizione.

- I fabbricati rilevati facenti parte del compendio pignorato risultano essere di epoca antecedente all'anno 1942 in quanto risultano descritti in atto di compravendita in data 10/12/1965 tra ----- con le parole "... fabbricato rurale... in pessimo stato ed in parte inabitabile...", quindi appena 23 anni dopo il 1942, periodo troppo breve per risultare ammalorato un edificio costruito successivamente;
- Nell'atto di cui al precedente punto i dati catastali e la consistenza dell'immobile non sono quelli riscontrabili oggi dagli atti di pignoramento;
- Nel successivo Atto di acquisto a rogito Notaio Girino in data 13/02/1977 Rep. n.11962 a favore di -----, trascritto in Asti in data 10/03/1977 ai n.1429/1126 (ALL.7), da -----, i dati catastali e la consistenza dell'immobile corrispondono esattamente a quelli riscontrabili oggi dagli atti di pignoramento, comprese le planimetrie catastali.
- Successivamente a tale data non risultano presentate pratiche edilizie relative ad interventi importanti di ristrutturazione, ma soltanto richieste di Autorizzazioni edilizie per piccoli interventi, pertanto si considera situazione urbanisticamente autorizzata quella riportata in Atto di acquisto a rogito Notaio Girino in data 13/02/1977 Rep. n.11962 a favore di -----, trascritto in Asti in data 10/03/1977 ai n.1429/1126 (ALL.7), da -----, e corrispondente alle planimetrie catastali agli atti precedenti alle ultime variazioni di cui alla presente perizia.

#### **C. Dichiarazione di agibilità:**

Non è presente dichiarazione o certificazione di agibilità.

#### **D. Abusi edilizi riscontrati:**

Dal confronto delle planimetrie catastali (considerate situazione urbanisticamente autorizzata come esplicitato nel punto precedente) e la situazione di fatto rilevata in sede di accesso all'immobile, si riscontrano i seguenti abusi edilizi:

- Opere interne non autorizzate.

- Al piano terra sulla muratura di separazione tra locale cucina e locale sala, è stata ampliata l'apertura esistente con creazione di un basso muretto;
- Al piano primo il locale identificato come cucina è una camera da letto;
- Al piano primo nel locale ripostiglio è stato realizzato un bagno;
- Altre opere non autorizzate:
  - Al piano interrato è stata chiuso l'accesso ad una delle due scale di accesso dall'esterno alla cantina;
  - Al piano interrato sono state chiuse le aperture di areazione della cantina, almeno per quanto riguarda la luce. Sono presenti degli sportelli metallici a parete sullo zoccolo della muratura;
- Opere di manutenzione straordinaria non riscontrabili dalla documentazione agli atti:
  - Si osservano, sia internamente che esternamente ai fabbricati, opere di rifinitura presumibilmente eseguite successivamente al 1967, in particolare per quanto riguarda alcuni rivestimenti interni, alcune pavimentazioni ed alcune dotazioni impiantistiche.

#### E. Possibilità di sanatoria:

- Trattandosi di opere interne ed opere di manutenzione straordinaria, in quanto le destinazioni d'uso diverse sono comunque ricomprese tutte nella destinazione d'uso residenziale, **si conferma la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.**
- La pratica edilizia da presentare per la regolarizzazione dei modesti abusi riscontrati, consiste in una C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata), presentata ai sensi dell'Art.6, comma 2, lettera a), del D.P.R.380/2001 e s.m.i., predisposta ai sensi dell'Art.6, comma 7, dello stesso D.P.R.380/2001 e s.m.i., con la corresponsione della sanzione pecuniaria pari a € 1000,00 per opere già eseguite. E' richiesto il parere della Commissione Locale per il paesaggio per le modifiche estetiche esterne.

#### F. Costi della sanatoria:

- **Il costo della Sanatoria viene stimato in € 2500,00** di cui:
  - Spese professionali, I.V.A. ed oneri compresi: € 1500,00
  - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art.6, comma 7, del D.P.R.380/2001 e s.m.i.: € 1000,00.

#### G. Verifica delle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380:

Il caso non ricorre.

Allegati:

ALL.13 - Pratiche edilizie risultanti agli atti del Comune di Cinaglio;

#### RISPOSTA AL QUESITO 9

- 9) *dice se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Dalla verifica generale del compendio pignorato, della situazione dei luoghi, della distribuzione interna dei locali e delle unità immobiliari, della conformazione del tessuto edilizio a contorno, in particolar modo relativamente agli accessi posti su altre proprietà, il sottoscritto ritiene che **non sia possibile vendere i beni pignorati in più lotti, in quanto funzionalmente ed economicamente svantaggioso. Pertanto si ritiene che il compendio pignorato debba essere venduto in un unico lotto.**



### RISPOSTA AL QUESITO 10

- 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 risulta da atto di pignoramento in data 22/03/2014, l'immobile è pignorato per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà della \_\_\_\_\_.

Si ritiene che il compendio non sia divisibile in natura in quanto si tratta di un fabbricato principale a destinazione residenziale con le relative pertinenze, insistenti su cortile di pertinenza dell'intero compendio. Nel caso di divisibilità in più lotti, materialmente identificabili nelle diverse unità immobiliari censite, si creerebbero nuove servitù. Inoltre le pertinenze non ricoprono economicamente il 50% del valore totale del compendio.

**Si esprime pertanto giudizio di indivisibilità del compendio pignorato**, vendibile in un unico lotto.

### RISPOSTA AL QUESITO 11

- 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, come risulta dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 26/01/2016, risulta attualmente libero.

L'immobile è in possesso della \_\_\_\_\_ in forza di Atto di acquisto a rogito Notaio Girino in data 13/02/1977 Rep. n.11962 a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, trascritto in Asti in data 10/03/1977 ai n.1429/1126 (ALL.7) L'atto anzidetto, legittimante il possesso, ha data anteriore a quella del pignoramento.

L'immobile non è residenza della \_\_\_\_\_ ed è libero da vincoli locativi.

### RISPOSTA AL QUESITO 12

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

Il caso non ricorre.

### RISPOSTA AL QUESITO 13

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

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito le opportune verifiche, evidenziando che:

- l'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e non è gravato da diritti demaniali o usi civici, non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- pur non essendo un vero e proprio vincolo storico artistico, l'immobile, secondo quanto normato dal P.R.G.C., art 28, è sottoposto ad obbligo di conservazione dei caratteri del tessuto insediativo costruito e dei caratteri ambientali, nel caso di interventi edilizi. La presente prescrizione comporta la necessità di sottoporre ogni intervento al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Lo stato di fatto rilevato farebbe inoltre presupporre la presenza delle seguenti servitù, riportate a seguire, delle quali però non si è trovata menzione negli atti di trasferimento immobiliari, verificati anche gli archivi cartacei con la lettura dei relativi atti:

- il possibile utilizzo comune di un manufatto cementizio di forma quadrata, con una botola di copertura, identificabile come pozzo (foto 71), che dalle misure rilevate risulta sconfinare sulla particella catastale confinante 59 ed è presumibilmente un pozzo comune a tutti i fabbricati che si affacciano al cortile;
- La presenza, sull'area di pertinenza di cui alle foto 6 e 7, sottile striscia di terreno molto simile a una stradina interna di lotto, in terra battuta / prato, posta sul retro della particella 442, di diritti di passaggio per l'accesso ad alcuni altri fabbricati confinanti;

Altre presunte servitù a favore, delle quali però non si è trovata menzione negli atti di trasferimento immobiliari, verificati anche gli archivi cartacei con la lettura dei relativi atti, sono quelle relative al diritto di passaggio al di sotto dei due androni carrai di altre proprietà, in quanto unici accessi al compendio pignorato, altrimenti intercluso.

#### RISPOSTA AL QUESITO 14

- 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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito le opportune verifiche, evidenziando che:

- Le sole spese fisse di gestione o di manutenzione sono quelle relative alle forniture di luce, gas, ecc, che sono inattive. Non ci sono altre spese fisse in quanto non si tratta di condominio;
- Non sono dovute somme per spese straordinarie deliberate in quanto non si tratta di condominio;
- Non sono dovute somme per spese condominiali in quanto non si tratta di condominio;
- Non sono in corso altri procedimenti giudiziari oltre alla presente esecuzione immobiliare.

#### RISPOSTA AL QUESITO 15

- 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;*

#### A. Criterio di stima

In genere, 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. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovvero quello statisticamente più probabile. Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico 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 parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche agli eventuali vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali.

La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto, successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato. Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/m<sup>2</sup>);
- prodotto del valore unitario per la consistenza dell'immobile.

Inoltre si terrà conto delle caratteristiche tecnico - economiche che sono causa di variazione dei prezzi che si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
- Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locativa;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita: livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto anche conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

## **B. Consistenza degli immobili**

Per il calcolo della consistenza si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente. Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni fino a cm50 e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportata al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle per-

tenenze dell'immobile stesso). In particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione di tutte le superfici, riportati in tabella, si è fatto ricorso alle indicazioni fornite dalla Norma UNI 10750.

Come da tabella di calcolo riportata integralmente Allegato 15, l'immobile risulta avere le seguenti superfici:

Superficie lorda residenziale	= mq 235,49
Superficie lorda non residenziale	= mq 242,76
Superficie commerciale	= mq 298,14

### C. Valore Unitario

Al fine di determinare i parametri del valore unitario il sottoscritto ha considerato:

- le indicazioni fornite dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Secondo Semestre 2015), riportati all'Allegato 16.
- le quotazioni medie indicate su vari siti di servizi immobiliari ed operatori del settore;
- le indagini di mercato effettuate comparativamente a transazioni e riscontri avuti per compravendite di immobili consimili nella stessa località.

A fronte delle suddette risultanze il sottoscritto perito estimatore ritiene che si possa determinare il più probabile valore di mercato del bene quale valore mediato tra i valori raccolti dalle fonti di cui sopra ed i prezzi di mercato desunti da un confronto con operatori locali, nel modo seguente.

- Abitazioni Civili Agenzia delle Entrate  
Valore di mercato al mq di superficie lorda in Stato Conservativo "normale":  
= variabile da €/mq 475,00 ad €/mq 710,00
- Abitazioni Civili da ricerche effettuate presso operatori di servizi immobiliari:  
Valore di mercato al mq di superficie lorda in Stato Conservativo "normale":  
= variabile da €/mq 560,00 ad €/mq 835,00
- Abitazioni Civili da indagini di mercato:  
Valore di mercato al mq di superficie lorda in Stato Conservativo "normale":  
= variabile da €/mq 400,00 ad €/mq 600,00

Media valori Agenzia delle Entrate	$(475,00+710,00)/2$	= 592,50 €/m <sup>2</sup>
Media valori ricerche operatori	$(560,00+835,00)/2$	= 697,50 €/m <sup>2</sup>
Media valori indagini di mercato	$(400,00+600,00)/2$	= 500,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valutazione</b>	$(592,50+697,50+500,00)/3$	= <b>596,67 €/m<sup>2</sup></b>

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, il valore commerciale da applicare per immobili in stato conservativo normale è di 596,67 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che lo stato conservativo "normale" sia riferito sia allo stato manutentivo degli immobili che allo stato di obsolescenza degli stessi. Si presume infatti che impianti e rifiniture possano richiedere la sostituzione in quanto non più adatti alle esigenze abitative odierne seppur in buono stato di manutenzione ed eventualmente funzionanti. Pertanto si provvede ad una prima correzione del valore unitario di una percentuale pari al 35% del valore unitario medio calcolato.

**Pertanto, in seguito a questa correzione, il valore commerciale da applicare per il calcolo del valore del compendio è di 596,67 €/m<sup>2</sup> x 65% = 417,67 €/m<sup>2</sup>**

Nel calcolo che seguirà si provvederà ad applicare le altre dovute correzioni con le relative motivazioni.



#### D. Calcolo del Valore del Compendio Pignorato

Si determina pertanto il valore del compendio pignorato procedendo con:

- Il calcolo del valore complessivo (Tabella Allegato 17);
- Il calcolo del valore al metro quadro (Tabella Allegato 18);
- Le decurtazioni e gli adeguamenti al valore di mercato (Tabella Allegato 18) per:
  - l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
  - gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
  - lo stato d'uso e di manutenzione;
  - lo stato di possesso;
  - i vincoli;
  - gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
  - le eventuali spese condominiali insolute.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sulla base delle stime sopra esposte il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato della proprietà esecutata commercializzabile in un lotto unico (F.2, particella 60, sub. 6, F.2, particella 60, sub. 1, F.2, particella 442) nello stato di fatto in cui si trova,

**sia pari a € 118.430,05**

Allegati:

- ALL.15 - Tabella di calcolo delle Superfici;
- ALL.16 - Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- ALL.17 - Tabella di calcolo del valore complessivo con adeguamenti qualitativi;
- ALL.18 - Tabella di calcolo del più probabile valore di mercato con adeguamenti.

#### RISPOSTA AL QUESITO 16

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

A seguito delle verifiche condotte risulta che la vendita giudiziaria dell'immobile pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A., ma è soggetta al pagamento dell'imposta proporzionale di registro, essendo la proprietà persona fisica, oltre ad essere soggetto ad imposta ipotecaria, catastale e di bollo.

#### RISPOSTA AL QUESITO 17

- 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. 52:*
- 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 quadri;*
  - d. box, cantine, autonmesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se ne limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorponabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
  - e. edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*

f. edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431).

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

**A. Unità immobiliare in fabbricato principale, a destinazione residenziale (F.2, part.60, sub.6);**

Non appartiene a nessuna delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del D. Lgs. 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 ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Pie-monte 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. 52.

Pertanto l'immobile è soggetto alla predisposizione dell'attestato di Prestazione energetica.

**B. Unità immobiliare in fabbricato principale, a destinazione autorimessa (F.2, part.60, sub.1);**

Appartiene alla categoria di cui all'art. 3 comma terzo lettera e, del D. Lgs. 192/2005 (*edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter*).

Pertanto l'immobile non è soggetto alla predisposizione dell'attestato di Prestazione energetica.

**C. Fabbricato secondario con destinazione portico (F.2, part.442, tettoia chiusa).**

Appartiene alla categoria di cui all'art. 3 comma terzo lettera e, del D. Lgs. 192/2005 (*edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter*).

Pertanto l'immobile non è soggetto alla predisposizione dell'attestato di Prestazione energetica.

In adempimento al mandato si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. Musso Elena, in quanto il sottoscritto CTU non è iscritto all'albo Regionale dei professionisti abilitati al rilascio del detto certificato, per cui ha incaricato l'Arch. Musso Elena, regolarmente iscritta nell'elenco della Regione Piemonte dei Certificatori energetici.

Allegati:

ALL.14- Attestato di Prestazione Energetica,

**ELENCO ALLEGATI IN APPENDICE**

Alla presente viene allegata la seguente documentazione in appendice:

- ALL.1 - Verbale di sopralluogo;
- ALL.2 - Copia atto di rinuncia all'eredità di -----;
- ALL.3 - Documentazione Fotografica;
- ALL.4 - Visure Catastali, Estratto di mappa e Planimetrie Catastali precedenti;
- ALL.5 - Visure Catastali, Estratto di mappa e Planimetrie Catastali aggiornate;
- ALL.6 - Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio;
- ALL.7 - Nota di trascrizione dell'Atto di acquisto a rogito Notaio Girino in data 13/02/1977  
Rep. n.11962 a favore di -----  
-----, trascritto in Asti in data 10/03/1977 ai n.1429/1126;
- ALL.8 - Estratto di Mappa Catastale di impianto;
- ALL.9 - Variazione Catasto Terreni – Pregeco con ricevute (fusione F.2, Particelle 60, 61);
- ALL.9bis- Accatastamento Catasto Fabbricati – Docfa con ricevute (portico F.2, Particella 442);
- ALL.10 - Variazione Catasto Fabbricati – Docfa con ricevute (esatta rappresentazione grafica F.2, Particella 60, sub. 1);
- ALL.11 - Variazione Catasto Fabbricati – Docfa con ricevute (fusione e diversa distribuzione spazi interni F.2, Particella 60, sub. 6);
- ALL.12 - file per estratto degli elaborati relativi al vigente PRGC consegnato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- ALL.13 - Pratiche edilizie risultanti agli atti del Comune di Cinaglio;
- ALL.14 - Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL.15 - Tabella di calcolo delle Superfici;
- ALL.16 - Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- ALL.17 - Tabella di calcolo del valore complessivo con adeguamenti qualitativi;
- ALL.18 - Tabella di calcolo del più probabile valore di mercato con adeguamenti;
- ALL.19 - Planimetrie aggiornate del compendio pignorato.

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non sono citati nella presente relazione.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI:**

- Porciani G., “Stima e gestione dei beni rustici ed urbani”, Il Sole 24 Ore Edagricole, 2001;
- Porciani G., Pratica estimativa, Edagricole, 1980;
- Micheli I.– Danese M., Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Caruso di Spaccaforno, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.
- Grizzelloni M - Grittani G., “Estimo-Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi”, Bologna, Calderini, 1994;
- Famularo N., Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;



- Iginò Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983.

#### FONTI DOCUMENTALI:

- Google maps
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Asti (a cura dell'Ufficio Provinciale di Asti) 2° semestre 2015;

il sottoscritto tanto doveva ad espletamento dell'incarico conferito, restituendo i risultati delle indagini svolte nella presente relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, composta da:

- n.1 fascicolo/file della perizia, di n.30 pagine;
- n.1 fascicolo/file contenente gli allegati dal n.1 al n.19, escluso l'allegato n.3 (documentazione fotografica);
- n.1 fascicolo/file contenente l'allegato n.3 (documentazione fotografica).

Procede agli invii ed ai depositi secondo quanto stabilito nell'incarico ricevuto.

Villafranca d'Asti, 06/05/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Leotardi geom. Renato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

