

TRIBUNALE DI ASTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 105/12



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



Perizia di valutazione di beni immobiliari



C.T.U. Massimiliano arch. Moccia



A seguito del conferimento di incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, conferito in data 28/10/2014 dall'Illustrissimo G.E. Dottor Pasquale PERFETTI il sottoscritto Massimiliano arch. MOCCIA, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Asti al n° 339, con studio professionale in Asti, via Palazzo di Città n° 14, avendo espletate le necessarie attività peritali riferisce, quanto sotto esposto, a riscontro dei suddetti quesiti:

punto 1) ***“provveda l'esperto 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...”***

E' stata inviata in data 02/12/2014, all'indirizzo di residenza delle parti esegutate, rilevato dai documenti di causa, raccomandata con R.R. recante l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali in sito previste per il giorno 15/12/2014.

La stessa è ritornata al mittente in quanto i destinatari risultano essersi trasferiti e non più reperibili all'indirizzo in essa indicato.

Successivamente si è pertanto provveduto a contattare l'ufficio anagrafe del comune di Casorzo, presso il quale i soggetti esegutati risultavano ancora domiciliati, per richiedere i nuovi recapiti di residenza che, a seguito di verifica risultarono i seguenti:

- sig. *Omissis*: via *Omissis* – 15121 Alessandria (AL);
- sig.ra *Omissis*: via *Omissis* – 15035 Frassinello Monf. (AL).

Si è quindi provveduto ad inoltrare il giorno 08/10/15 ulteriori due raccomandate con R.R. ai recapiti di cui sopra indicanti la nuova data per l'espletamento delle operazioni peritali in situ prevista per il giorno 20/01/15.

In data 14/01/15, tramite comunicazione via fax indirizzata allo scrivente, la sig.ra *Omissis* richiede di posticipare il sopralluogo del 20/01/15 poiché impossibilitata a presenziare per motivi di salute avvisando, inoltre, che l'ex coniuge comproprietario dei beni oggetto di esecuzione immobiliare di cui in oggetto è deceduto in data 30/06/2014 in Alessandria così come da certificato di morte in allegato.

Nello stesso documento si prende atto che l'attuale residenza della medesima, come da sua dichiarazione, è ancora diversa da quella comunicata dall'ufficio anagrafe del comune di Casorzo risultando essere in *Omissis* – 15038 Ottiglio (AL).

Stante quanto sopra evidenziato, ovvero a causa dell'impossibilità iniziale di poter contattare le parti esegutate e, successivamente, alla richiesta di posticipare ulteriormente la data del sopralluogo proposta a causa di motivi di salute della sig.ra *Omissis*, lo scrivente



ha provveduto ad inoltrare all'ill.mo G.E. domanda di proroga dei termini per il deposito della perizia di stima che è stata concessa, tramite comunicazione via pec in data 10/02/15, con nuova data per la consegna della perizia di stima fissata al 07/05/15.

Con ulteriore raccomandata R.R. del 20/02/15 è stata quindi comunicata alla sig.ra *Omissis* l'ulteriore data del sopralluogo fissata per il giorno 03/03/15 (originariamente prevista per il 24/02/15 e posticipata per motivi di salute del sottoscritto) per la quale è stato regolarmente consegnato l'avviso di ricevimento con data di ritiro della corrispondenza il 25/02/15.

In occasione del primo accesso si è provveduto a prendere atto dello stato di fatto e della consistenza dei beni immobili e della documentazione di progetto e catastale in possesso.

Punto 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...”

Si è provveduto alla verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al bene immobile oggetto di pignoramento effettuando le necessarie ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza. Alla data del 09/03/15 si riscontrano le formalità riassunte nelle seguenti tabelle che risultano conformi ai documenti di causa:

Soggetto:	Sig. <i>Omissis</i> nato a: <i>Omissis</i> C.F: <i>Omissis</i>
-----------	--

TRASCRIZIONE A FAVORE						
DESCRIZIONE	DATA	PUBBLICO UFFICIALE	SEDE	N° REP.	N° REG. GEN.	N° REG. PART.
Atto notarile pubblico di compravendita	08/02/01	Notaio Piero Bagnasco	Asti	112292	891	608

Nota: atto di compravendita sull'unità negoziale censita al catasto fabbricati del comune di Casorzo (AT) di cui al foglio n° 5, particella n° 168, subalterno n° 1 per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale



ISCRIZIONE CONTRO						
DESCRIZIONE	DATA	PUBBLICO UFFICIALE	SEDE	N° REP.	N° REG. GEN.	N° REG. PART.
Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo	08/02/01	Notaio Piero Bagnasco	Asti	112293	892	97
<i>Nota: iscrizione di ipoteca di durata anni 15 a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. con sede in Asti sull'immobile oggetto di perizia a garanzia del capitale di Lire 105.000.000, totale € 210.000.000</i>						

ISCRIZIONE CONTRO						
DESCRIZIONE	DATA	AUTORITA' EMITT.	SEDE	N° REP.	N° REG. GEN.	N° REG. PART.
Ipoteca esattoriale	26/05/06	CARALT S.p.a.	Ales=sandria	100287/134	3056	542
<i>Nota: iscrizione di ipoteca legale a favore della CARALT S.p.A. con sede in Alessandria sull'immobile oggetto di perizia a garanzia del capitale di € 60.826,48</i>						

ISCRIZIONE CONTRO						
DESCRIZIONE	DATA	AUTORITA' EMITT.	SEDE	N° REP.	N° REG. GEN.	N° REG. PART.
Ipoteca esattoriale	28/09/07	EQUITALIA SESTRI S.p.a.	Novara	109140/10	6285	1280
<i>Nota: iscrizione di ipoteca legale a favore della EQUITALIA SESTRI S.p.A. con sede in Novara sull'immobile oggetto di perizia a garanzia del capitale di € 12.036,78</i>						

ISCRIZIONE CONTRO						
DESCRIZIONE	DATA	PUBBLICO UFFICIALE	SEDE	N° REP.	N° REG. GEN.	N° REG. PART.
Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare	18/06/12	Tribunale di Asti	Asti	1347	2541	2005
<i>Nota: pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. con sede in Asti sull'immobile oggetto di perizia</i>						



Soggetto: Sig.ra **Omissis**
nata a: **Omissis**
C.F: **Omissis**

TRASCRIZIONE A FAVORE

DESCRIZIONE	DATA	PUBBLICO UFFICIALE	SEDE	N° REP.	N° REG. GEN.	N° REG. PART.
Atto notarile pubblico di compravendita	08/02/01	Notaio Piero Bagnasco	Asti	112292	891	608

Nota: atto di compravendita sull'unità negoziale censita al catasto fabbricati del comune di Casorzo (AT) di cui al foglio n° 5, particella n° 168, subalterno n° 1 per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale

ISCRIZIONE CONTRO

DESCRIZIONE	DATA	PUBBLICO UFFICIALE	SEDE	N° REP.	N° REG. GEN.	N° REG. PART.
Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo	08/02/01	Notaio Piero Bagnasco	Asti	112293	892	97

Nota: iscrizione di ipoteca di durata anni 15 a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. con sede in Asti sull'immobile oggetto di perizia a garanzia del capitale di Lire 105.000.000, totale € 210.000.000

ISCRIZIONE CONTRO

DESCRIZIONE	DATA	PUBBLICO UFFICIALE	SEDE	N° REP.	N° REG. GEN.	N° REG. PART.
Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare	18/06/12	Tribunale di Asti	Asti	1347	2541	2005

Nota: pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. con sede in Asti sull'immobile oggetto di perizia

Analogamente è stato effettuato un accertamento degli atti informatizzati depositati presso l'Agenzia del Territorio provinciale di competenza di Asti tramite richiesta di certificato storico per immobile. Alla data del 25/03/2015 si riscontrano gli atti riassunti nelle seguenti tabelle che risultano conformi ai documenti di causa:

Situazione dal 20/09/2011

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
5	168	1	//	//	A/2	1	7 vani	€ 263,91
Intestati		<i>Omissis</i>						
Indirizzo		via G. B. Gatti n° 9 piano S1 – T – 1						
Dati derivati da		Variazione toponomastica del 20/09/2011 n° 26413.1/2011 in atti dal 20/09/2011						

Situazione dal 28/08/2011

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
5	168	1	//	//	A/2	1	7 vani	€ 263,91
Intestati		<i>Omissis</i>						
Indirizzo		via Giovan Battista Gatti n° 9 piano S1 – T – 1						
Dati derivati da		Variazione del classamento proposto del 28/09/2000 n° 2304.1/2001 in atti dal 28/08/2001						

Situazione dal 28/09/2000

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
5	168	1	//	//	A/4	1	8 vani	Lire 488.000
Intestati		<i>Omissis</i>						
Indirizzo		via Gatti Giovan Battista n° 9 piano S1 – T – 1						
Dati derivati da		Variazione per ampliamento del 28/09/2000 n° 1981.1/2000 in atti dal 28/09/2000						

Situazione dal 01/01/1992

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
5	168	//	//	//	A/4	1	6 vani	Lire 366.000
Intestati		<i>Omissis</i>						
Indirizzo		via Gatti Giovan Battista n° 9 piano S1 – T – 1						
Dati derivati da		Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992						

Situazione dall'impianto meccanografico

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
5	168	//	//	//	A/4	1	6 vani	Lire 420
Intestati		<i>Omissis</i>						
Indirizzo		via Gatti Giovan Battista n° 9 piano 1						
Dati derivati da		Impianto meccanografico del 30/06/1987						

Ente urbano da impianto meccanografico del 01/06/1976

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità classe	Sup.	Reddito dominicale	Reddito agricolo
5	168	//	//	Ente urbano	180 mq	//	//



Punto 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...)”*

L’immobile è situato nella zona a Sud Est immediatamente limitrofa al centro storico del comune di Casorzo ed è individuabile al Catasto Fabbricati provinciale di Asti con il foglio n° 5, particella n° 168, subalterno n°1.

Il comune di Casorzo è posizionato a circa 25 Km dalla periferia Nord di Asti, raggiungibile tramite la viabilità ordinaria a medio scorrimento.

La maggior parte del patrimonio immobiliare risulta essere di non recente edificazione e si sviluppa principalmente nella parte centrale del territorio comunale.

L’unità immobiliare in oggetto è costituita da una porzione di fabbricato libera su tre lati di due piani fuori terra, oltre a due scantinati al piano seminterrato, risalente come epoca di costruzione agli anni ‘20/’30 del secolo scorso, in non ottimale stato di manutenzione generale confinante a Nord con porzione di fabbricato in aderenza di cui alla la particella n° 166, a Sud e a Ovest con via Gatti mentre a Est con la particella n° 169 tramite distacco costituente stradina di passaggio insistente sullo stesso mappale di proprietà.

L’accesso principale, all’unità sopra descritta, avviene da portoncino pedonale attestato su **via G.B. Gatti** di cui al civico n° **15** determinato da una targhetta rettangolare affissa saldamente sulla muratura a destra del suddetto ingresso (ved. documentazione fotografica).

Il fabbricato è così di seguito costituito:

- piano seminterrato da un locale deposito con accesso esterno da cortile privato e da un locale deposito con accesso esclusivo dall’esterno da strada privata di passaggio comune;
- piano terreno da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera doppia, un w.c. privo di disimpegno, vano scala, da una tettoia aperta su due lati alle coerenze a Nord Est con via G.B. Gatti, a Nord con la porzione di caseggiato adiacente e a Sud Ovest con il cortile di pertinenza e stacco su porzione di strada secondaria di accesso insistente su suolo di proprietà;

- piano primo da disimpegno, una camera singola, una camera doppia, da un w.c. privo di disimpegno da una balconata sul lato a Sud Ovest e da un balcone sul lato ad Est.

Di seguito si elencano le superfici nette calpestabili dei singoli vani:

PIANO	VANO	SUP. NETTA CALPESTABILE (mq.)
Seminterrato	Loc. deposito	24,20
Terreno	Loc. deposito	13,60
Terreno	Disimpegno	1,50
Terreno	Soggiorno/cucina	15,80
Terreno	Camera doppia	14,20
Terreno	W.C.	13,50
Terreno	Tettoia	13,50
Primo	Disimpegno/vano scala	13,50
Primo	Camera doppia	14,20
Primo	Camera singola	12,00
Primo	W.C.	13,50
Primo	Balcone lato cortile	16,50
Primo	Balcone lato strada	2,50

Gli orizzontamenti interni sono realizzati prevalentemente con voltine intonacate tranne una porzione nel locale soggiorno/cucina che è in mattoni a vista.

Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di graniglia di colore scuro con la presenza parziale, al piano terreno nel soggiorno/cucina e nella camera, di piastrelle in ceramica (o gres) in tonalità monocottura mentre i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica in tonalità chiara, di vario formato di qualità corrente, posate a “correre”.

I sanitari, ove non rimossi, sono in ceramica smaltata di qualità economica.

La scala interna è rivestita, sulle alzate e sulle pedate, con lastre di pietra naturale presumibilmente di serizzo.

I serramenti interni, in parte smontati, hanno telaio e/o chiusura in legno a pannello cieco di tipo economico a finitura in essenza pino/abete mentre i serramenti esterni, in pessimo stato di conservazione e ormai obsoleti (ad esclusione di una minima parte al piano terreno sostituiti di recente con telaio in PVC e doppi vetri), sono prevalentemente realizzati con telaio in legno dotati di vetri singoli e persiane esterne alla “piemontese” in legno.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

La copertura del fabbricato è in coppi tradizionali probabilmente posati su sottostante struttura portante in legno con cornicione perimetrale dotato di modanature decorative.

Il cortile di pertinenza del fabbricato, dotato di accesso pedonale e carraio, avviene tramite portone scorrevole in ferro dalla porzione di strada privata, così come dalle risultanze dell'estratto di mappa catastale, è pavimentato con masselli autobloccanti in formato rettangolare di tonalità grigia con inserti in color mattone ed è provvisto di una rampa anch'essa rivestita con autobloccanti, di recente realizzazione, costituita da tre sezioni inclinate e da due sezioni in piano corredate di apposita ringhiera perimetrale in ferro realizzata come adeguamento alla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche per facilitare l'ingresso al fabbricato, dall'interno del cortile, da parte delle persone disabili.

Tale rampa occupa una buona parte dell'area cortilizia lasciando libero lo spazio per l'eventuale parcheggio, all'aperto, di una sola autovettura; il fabbricato è infatti sprovvisto attualmente di garage e/o spazi coperti utilizzabili a tal fine.

I balconi esterni sono realizzati in c.a. e dotati, verso il cortile interno, di ringhiere metalliche a disegno semplice mentre sulla strada di basso parapetto in muratura con sovrastanti elementi in tubolare metallico. I medesimi necessitano, soprattutto a riguardo di quello lato cortile interno, di interventi di ripristino in quanto si notano evidenti e diffusi fenomeni di carbonatazione dei ferri d'armatura con conseguente distacco di porzioni di calcestruzzo.

Internamente, soprattutto al piano primo, si evidenziano diffuse macchie nere sulle pareti, sui soffitti e negli angoli quasi certamente causate da scarso isolamento e da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

Lo stato generale dell'unità immobiliare, disabitata da tempo, è da considerarsi non ottimale in quanto attualmente richiede estesi lavori di pulizia e manutenzione per il raggiungimento di sufficienti condizioni igienico sanitarie atte a consentirne nuovamente l'utilizzo ad abitazione permanente.

L'impianto di riscaldamento, costituito da elementi radianti, risulta sprovvisto di caldaia in quanto rimossa ed asportata.

Sulla facciata esterna lato strada è presente la derivazione di utenza del gas metano dotato di gruppo di misurazione.

Non è stato possibile rinvenire la certificazione di regolarità degli impianti tecnologici dei fabbricati.

Gli scarichi reflui sono convogliati in pubblica fognatura.



Punto 4) ***“indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l’estratto dell’atto di matrimonio dell’esecutato con le eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato”***

Dal riscontro risultanze del registro di stato civile del comune di Alessandria si accerta che la sig.ra *Omissis* e il sig. *Omissis* (de cuius) hanno contratto matrimonio presso il medesimo comune in data 28/04/1979 (atto n° 69 u. p. 2 s. A anno 1979) e che con provvedimento del Tribunale di Alessandria n° 981/13 (n° 281/13 R.G. n° 11717 cron.) in data 05/02/2013 (dep. il 10/12/2013, def. il 09/06/2014) è stata pronunciata separazione giudiziaria fra i soggetti sopra descritti.

Il regime patrimoniale degli esecutati, alla data di acquisto dell’immobile in oggetto, risultava in comunione legale come indicato nell’atto di provenienza a firma del notaio Piero Bagnasco di Asti.

Punto 5) ***“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento...”***

Negli atti di trascrizione l’immobile pignorato è indicato alternativamente con gli identificativi dell’ente urbano e del catasto fabbricati. Poiché l’ente urbano non è volturabile si ritiene conveniente individuare il fabbricato oggetto di perizia con i seguenti estremi:

- (B991) Catasto Fabbricati del comune di Casorzo, foglio n° 5, particella n° 168, sub. n° 1. Quanto sopra non impedisce comunque l’identificazione del bene; tuttavia lo stesso, in visura catastale, riporta il civico n° 9 di via G.B. Gatti.

Si è provveduto quindi all’allineamento all’Ufficio del Territorio del numero identificativo con quanto riscontrato durante le operazioni peritali.

Punto 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”***

Dal raffronto tra le misurazioni effettuate in sito risulta che l’immobile è rappresentato, negli atti catastali, in maniera lievemente difforme all’esistente in quanto l’attuale mappa non rispecchia fedelmente il perimetro esterno del fabbricato.



Inoltre si riscontrano alcune difformità riguardanti la suddivisione dei vani indicati nella planimetria corrente in atti dal 28/09/2000.

Per tali motivazioni si è proceduto alla redazione di Tipo Mappale di rettifica del perimetro del fabbricato e successivamente alla predisposizione della pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria.

Punto 7) “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L'immobile risulta essere ricompreso nella zona R (aree di ristrutturazione) di cui all'art. n° 33 del vigente P.R.G. del comune di Casorzo adottato con D.C.C. n° 39 del 12/12/11, e rientrante nella fascia di rispetto di cui al D.lgs 42/2004, per la quale vigono le seguenti norme tecniche di attuazione:

Destinazione d'uso ammesse:

- abitazione e usi ad essa pertinenti nonché attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e moleste, e terziarie in genere. Sono incompatibili con il tessuto urbano, e la destinazione residenziale, le stalle, le porcaie, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

Tipi di intervento edilizio ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;
- demolizione;
- ampliamento.

L'attuale P.R.G. prevede l'eventuale possibilità di frazionare la costruzione in più unità immobiliari con il vincolo di destinare spazi a parcheggio in misura non inferiore a 1 mq /10 mc per ogni nuova U.I. costituita da reperirsi preferibilmente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o nelle immediate vicinanze.

Alternativamente è possibile la monetizzazione degli standard a parcheggio dovuti nella misura di € 12,50 / mq.



Punto 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 e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47”*

Dalle indagini effettuate presso il comune di Casorzo risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie riguardanti l’immobile oggetto di perizia così come da dichiarazione dell’Ufficio Tecnico in allegato:

- **Denuncia di Inizio Attività n° 1455/2002** protocollo n° **3389/2002** del **25/10/2001** per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di una rampa esterna, su cortile di pertinenza, finalizzata all’abbattimento delle barriere architettoniche ex L. 13/89 per il superamento del leggero dislivello tra il piano stradale e l’accesso al piano terreno all’unità abitativa;
- **Denuncia di Inizio Attività n° 1491/2003** protocollo n° **3031/2005** del **12/09/2003** per opere di variante in corso d’opera alla D.I.A. n° 1455/2002.

Null’altro è presente negli archivi comunali, a nome degli attuali proprietari e del precedente intestatario, che possa confermare la regolarità urbanistica dell’immobile; analogamente non è stato possibile reperire la certificazione di abitabilità.

Per tale motivo il sottoscritto ha provveduto a verificare l’eventuale esistenza di ulteriore documentazione atta ad individuare l’epoca di realizzazione del bene attraverso la consultazione della relativa busta catastale dalla quale è emerso unicamente un atto di accertamento datato 06/08/1943 (scheda n° 30411) che attesta che in tale data l’immobile era già esistente e, come verbalizzato nella scheda medesima, di vecchia edificazione.

E’ quindi possibile asserire che il bene in oggetto di CTU è certamente ante 1967 e con ottima probabilità ante 1942 e per tale motivazione non necessita di alcun procedimento in sanatoria in quanto si da per valevole la situazione di fatto attuale così come si ritiene conseguita la pregressa abitabilità dei locali.

Attualmente il fabbricato è dotato di due servizi igienici (al piano terreno e al piano privo) entrambi privi di antibagno. Si ritiene l’assenza del disimpegno in contrasto con i disposti dell’art. 71 delle Istruzioni Ministeriali del 20/06/1896.



La realizzazione dell'antibagno, almeno nel servizio igienico principale, è quindi da considerarsi obbligatoria per poter rispettare i disposti normativi vigenti in materia di igiene delle costruzioni.

Punto 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 di frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale”***

Il fabbricato è costituito da un'unica unità abitativa disposta su due piani con scala di comunicazione interna e piccolo cortile privo di posto auto coperto.

Lo scrivente ritiene che un'ipotetica suddivisione in “orizzontale” del fabbricato porterebbe alla realizzazione di due unità immobiliari che per consistenza, tipologia, carenza di adeguati spazi pertinenziali e di parcheggio, risulterebbero scarsamente appetibili sulla piazza di Casorzo.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, in attesa di diverse indicazioni da parte del G.E., il sottoscritto valuta che per una migliore opportunità di vendita l'immobile oggetto di perizia sia da venderci in un unico lotto.

Punto 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... ”***

L'immobile è pignorato per la sua intera consistenza.

Punto 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 alle 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, alla data del sopralluogo, risulta essere disabitato.

Dalle risultanze dell'Ufficio del Registro degli Atti Privati in data 24/03/2015 non si rilevano contratti di locazione in corso.

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

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere disabitato.

La sig.ra *Omissis* dichiara che la propria residenza attuale è nel comune di Ottiglio (AL) in via *Omissis*.

Punto 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”***

Sull'immobile in oggetto non risultano vincoli artistici, storici, o di altro genere con la sola eccezione del vincolo della fascia di rispetto di cui al D.lgs 42/2004.

Il fabbricato non è parte di un complesso abitativo e perciò non sussistono obblighi di natura condominiale.

Dalla verifica della mappa catastale si suppone l'esistenza di una pregressa servitù di passaggio apparente sul lotto di proprietà costituita da una strada asfaltata dipartentesi a Sud Ovest dalla via comunale G.B. Gatti dalla quale si ha accesso al cortile privato del fabbricato oggetto di valutazione e ai fondi attigui di cui alle particelle n° 164, n° 166 e n° 909 per la quale non è stato possibile reperire alcun atto costitutivo.

La porzione ad Ovest del lotto di proprietà sistemata a strada asfaltata costituirebbe pertanto fondo servente verso i mappali sopra indicati.

Punto 14) ***“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa***

coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà)"

Al fine di poter stimare il più probabile valore di mercato si è provveduto a un esame comparativo dei prezzi medi di compravendita sulla piazza di Casorzo, per delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto di perizia.

Suddetto valore medio di mercato è poi stato ragguagliato inserendo una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di reintrodurre, all'interno del procedimento di valutazione, le effettive condizioni presenti nel fabbricato (fattori intrinsechi) e all'interno della zona in cui esso è ubicato (fattori estrinsechi).

In particolare si è fatto riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di eventuali infrastrutture (scuole, ospedali, parcheggi, ecc.);
- alle caratteristiche tipiche dell'unità immobiliare (esposizione, stato di usura, finiture, impianti, ecc..)

Da un'analisi dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si rileva che, da quando è iniziata la fase discendente dei prezzi degli immobili (nella prima parte del 2010) si registra ad oggi, nonostante un aumento delle transazioni, una costante diminuzione dei prezzi anche se in modo più contenuto, con tempi necessari per la vendita particolarmente elevati soprattutto a riguardo dei fabbricati situati in contesti provinciali (fonte Nomisma).

Il maggiore interesse commerciale rimane per lo più orientato verso gli immobili con caratteristiche migliori alla media di zona confermando le difficoltà per le abitazioni in cattivo stato di conservazione vendute solo dopo lunghe trattative ed importanti ribassi

La tipologia immobiliare presa a campione è quella dell'unità immobiliare che più si avvicina all'alloggio oggetto di perizia di stima.

I valori medi di mercato per le unità immobiliari di vecchia edificazione, situate all'interno del centro abitato, si attestano su € 590,00/mq; valore peraltro abbastanza allineato a quello espresso nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che indica un valore di mercato in € 550,00/mq (come valutazione minima).

La superficie lorda commerciale è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote di superfici occupate dai muri interni e perimetrali compresi i locali di sgombero e i balconi ad 1/3 e la tettoia ad 1/2.



Calcolo della superficie lorda commerciale (mq.):

superficie lorda P.T. 75,50 + superficie lorda P.1. 75,50 + superficie lorda locali di sgombero (53,00 x 0,33) + superficie balconi (19,00 x 0,33) + superficie tettoia (13,50 x 0,5) = 181,51 approssimabile a **182 mq/lordi commerciali.**

Coefficienti correttivi (0,95 peggiorativo, 1,00 normale, 1,05 buono):

coefficienti estrinseci di zona

- zona urbana dotata di scarsi servizi: 0,95
- collegamenti insufficienti: 0,95
- posizione normale: 1,00

coefficienti intrinseci tipologici

- struttura in muratura: 1,00
- età > 15 anni: 0,95
- veduta normale: 1,00

coefficienti intrinseci qualitativi

- esposizione E/O: 1,00
- veduta su strada e cortile: 1,00
- servizi igienici in non ottimale stato di manutenzione: 0,95
- impianti tecnologici da ripristinare (assenza generatore termico): 0,95
- pavimentazioni obsolete: 0,95
- infissi in non ottimale stato di manutenzione: 0,95
- finiture in non ottimale stato di manutenzione: 0,95
- stato di manutenzione non ottimale: 0,95

Totale coefficienti correttivi: $0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = \mathbf{0,6302}$

Moltiplicando i mq/lordi commerciali del fabbricato residenziale per il valore di mercato medio a mq ragguagliato secondo i coefficienti correttivi sopra riportati si ha la seguente valutazione:



(mq) 182,00 x (€) 590,00 x 0,6302 = € 67.670,88 approssimabile ad € 67.500,00.

Stante il fatto che, come già riscontrato al punto 8) attualmente l'immobile risulta privo di locale antibagno si quantificano, qui di seguito, i costi necessari per la sua realizzazione che si ritiene debbano essere detratti dalla valutazione del più probabile valore di mercato sopra espressa:

Stima dei costi per la realizzazione dell'antibagno nel locale w.c. principale (importi comprensivi di I.V.A.):

- realizzazione di murature interne in mattoni UNI forati: mc (2,70 x 2,70 x 0,08) x € 300,00 = € 174,96;
- realizzazione di intonaco al civile frattazzato fine: mq (2,70 x 2,70) x 2 x € 24,00 = € 349,92;
- fornitura e posa di piastrelle in gres ceramicato in formato comune posate a correre per un'altezza da terra di cm. 180: mq (2 x 2,70 x 1,80) x € 40,00 = € 388,80;
- fornitura e posa di porta tamburata cieca da interni: € 400,00;
- spese tecniche forfettizzate per il deposito della pratica edilizia per l'ottenimento dell'autorizzazione ad eseguire i lavori previsti: € 1.000,00;

Totale: (174,96 + 349,92 + 388,80 + 400,00 + 1,000,00) = € **2.313,68**.

Allo stato attuale, quindi, al valore di perizia di € 67.500,00 si dovrà dedurre la somma di € 2.313,68 sopra stimata per importo di € 65.186,32 approssimabile a € **65.000,00 (sessantacinquemila/00)** quale più probabile valore di mercato del bene stimato.

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

Trattasi di immobile a regime di cessione immobiliare soggetto ad imposta di registro.

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



deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009)N allegato A n. 5.2.”

L'immobile non risulta essere fornito di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del DPR 02/04/09 n. 59.

Ai sensi del regolamento recante le norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n.10 (*modificato dal d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551*) e sulla base del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 si accerta l'appartenenza alla categoria E.1 “*abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme*” per la quale vige l'obbligatorietà della redazione del Attestato di Prestazione Energetica in caso di trasferimento della proprietà e/o locazione.

Lo scrivente, essendo abilitato alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica, e correntemente iscritto nell'elenco Regionale dei Certificatori alla posizione n° 103313 provvede alla sua redazione, del quale si produce in allegato un originale ed una copia.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, 28 Aprile 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il perito
Massimiliano arch. Moccia

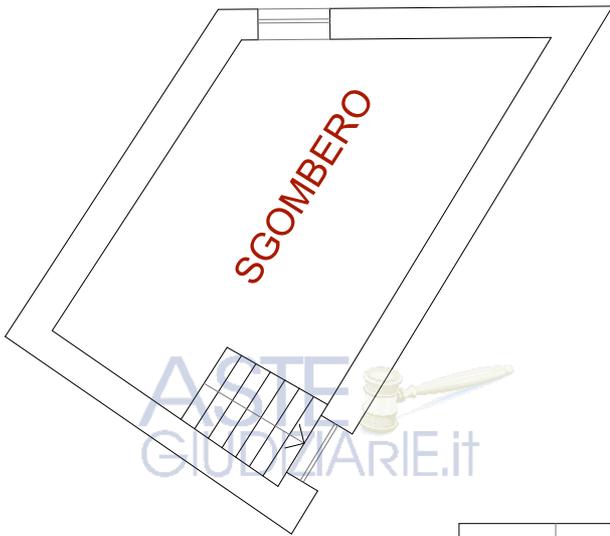
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RILIEVO DEL FABBRICATO
(Scala 1/100)

PIANTA PIANO INTERRATO



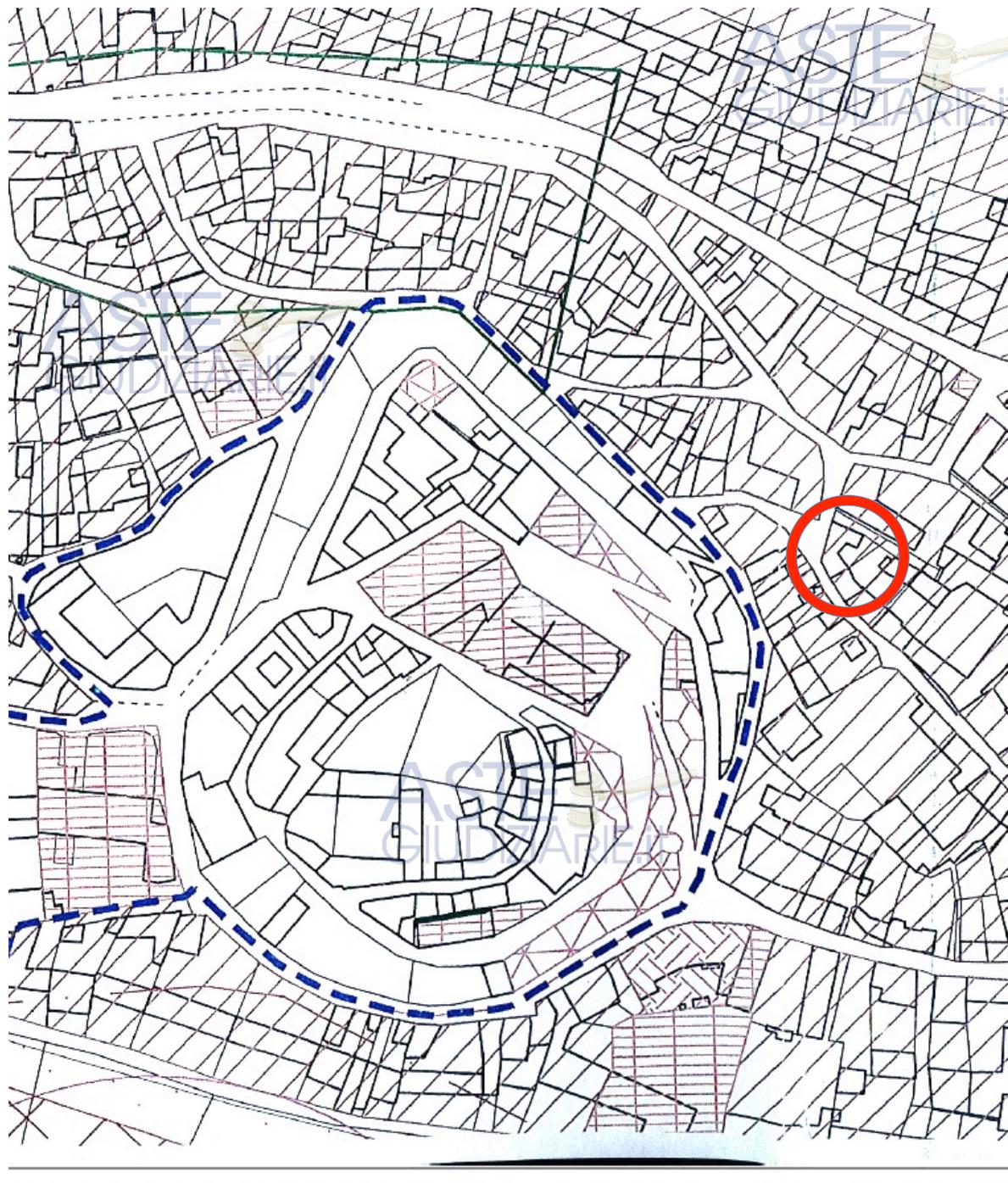
PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



ESTRATTO DI PRG VIGENTE



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



N=12000

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE AGGIORNATO



E=22000

1 Particella: 168

Comune: CASORZO
Foglio: 5

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

30-Apr-2015 10:55

Prot. n. T131675/2015

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di Asti - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. LUCIANO VINCENZO FEDERICO
Firmato Da: MOCCIA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120d66e2da72c38168fcb2a845f5cd24
Vis. tel (0.90 euro)

