



Icardi & Ponzo associati - studio di architettura

ICARDI architetto Giacomo

PONZO geometra Mirko

PONZO geometra Corrado

PARTNERS
PROGE CO
progettazioni generali

ES. IMM. 125/2016 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 125/2016

PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

CONTRO:



GIUDICE

DELL'ESECUZIONE: DR. MARCO BOTTALLO

PERITO ESTIMATORE: GEOMETRA PONZO CORRADO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Nicola Sardi n. 46 – 14030 Rocchetta Tanaro (AT)

Via V. Maggiolini n. 7 – 14047 Mombercelli (AT)

Tel. 0141/644385 – 0141/959911 Fax 0141/644921

e-mail: amministrazione@progecoassociati.it PEC: icardi-ponzo@pec.it

www.progecoassociati.it



TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 125/2016

PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE

DELL'ESECUZIONE: DR. MARCO BOTTALLO

PREMESSA:

In data 29/12/2016 il sottoscritto **PONZO geom. Corrado** nato ad Asti il 29/08/1977, libero professionista associato allo **studio ICARDI & PONZO associati** con sedi professionali in Via N. Sardi 46 – 14030 Rocchetta Tanaro (AT) ed in Via V. Maggiolini 7 – 14047 Mombercelli (AT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al numero di posizione 1289, veniva nominato perito estimatore per l'esecuzione immobiliare n. 125/2016.

In data 06/02/2017 innanzi al Cancelliere, previo giuramento di rito, allo scrivente veniva affidato l'incarico descritto nel "Verbale di accettazione incarico" allegato alla presente (allegato 1), riportante il seguente mandato:

- 1) **provveda** ad avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato;
- 2) **verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;
predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
acquisisca le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni;
acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni; dica se debba sopperirsi a omissioni fiscalmente rilevanti ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini;
descriva l'immobile pignorato;
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale;

- 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 dichiarazioni 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 sanabile ed i relativi costi;
- 9) **dica** se è possibile o meno vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda alla formazione dei singoli lotti 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
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;
acquisisca il titolo legittimante il possesso;
verifichi se risultano registrati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza; 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) **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato);
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato; nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 17) **accerti** se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.Lgs 311/2006 lettere d,e,f e come integrato del decreto 26/06/2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A n. 2 e quindi NON

appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della Legge Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04/08/2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2;

Predisponga l'attestato di prestazione 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.

Inoltre l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati dell'indagine svolta in apposita relazione;
- b) **invii** copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, 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 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- e) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale;
- f) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 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 il possesso e del verbale d'accesso, nonché tutta la documentazione di necessario supporto per la vendita;
- h) **segnali** tempestivamente 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;

ESPLETAMENTO DEL MANDATO:

1) **Avviso al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato;**

-In data 17/02/2017 è stata inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno al Sig. [REDACTED] la comunicazione di inizio delle operazioni peritali (allegato 2), fissando al 03/03/2017 la data del sopralluogo.

-In data 21/02/2017 la stessa comunicazione veniva trasmessa via posta elettronica al sig. [REDACTED] (allegato 2)

-In data 22/02/2017 il Sig. [REDACTED] chiedeva, via posta elettronica e per mezzo della moglie sig.ra [REDACTED], di differire (causa motivi di salute) il sopralluogo alla data del 23/03/2017 (allegato 2); il sottoscritto perito assentiva alla richiesta.

-Il sopralluogo veniva quindi espletato in data 23/03/2017 a partire dalle ore 09:00. Alla data del sopralluogo era presente la Sig.ra [REDACTED] (moglie del Sig. [REDACTED], assente per motivi di salute) che autorizzava l'accesso allo stabile da periziare: venivano quindi effettuate le operazioni peritali descritte nell'allegato verbale di accesso (allegato 3).

2) 2.1) **Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;**

Nel fascicolo di causa è presente il certificato notarile a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa di Padova attestante "le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" relativi l'immobile pignorato. (allegato 4)

La documentazione di cui al 2° comma art. 567 c.p.c. può pertanto essere considerata completa

Si riporta di seguito l'elenco degli identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento

Identif.	Comune	Tipologia	Foglio	Particella	Subalterno	Note
01	Vigliano d'Asti	Fabbricato	3	1173	/	/



2.2) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;

Le ispezioni ipotecarie (allegato 5) riportano per l'immobile periziato le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione Contro del 02/07/2008 Reg. Generale 6321 Reg. Particolare 1197

Descrizione: Atto Notarile Pubblico;

data 30/06/2008 rep. 107252/14211 Notaio Corino Stefano

Specie: Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili: Vigliano d'Asti – catasto terreni – fg 3 n. 1173 (Ente Urbano)

Vigliano d'Asti – catasto fabbricati – fg 3 n. 1173 (Abitazione di tipo economico)

A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizione Contro del 13/05/2016 Reg. Generale 4103 Reg. Particolare 3209

Descrizione: Atto Giudiziario; data 07/04/2016 rep. 1348

UNEP presso il Tribunale di Asti

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Immobili: Vigliano d'Asti – catasto fabbricati – fg 3 n. 1173 (Abitazione di tipo economico)

A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

domicilio presso lo studio [REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

2.3) Acquisizione mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica;

Sono stati acquisiti i seguenti documenti allegati in calce alla presente:

- Visure catastali (allegato 6)
- Estratto di mappa catastale (allegato 7)
- Planimetria Catastale dell'immobile (allegato 8)
- Estratti di P.R.G. ed N.T.A. (allegato 9)



2.4) **Acquisizione atto di provenienza dei beni;**

Nel fascicolo di causa è presente il certificato notarile a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa di Padova attestante "le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" relativi l'immobile pignorato (allegato 4) grazie al quale è stato possibile verificare la serie continuativa di trascrizioni ex art. 2650 c.c. nel ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Sono stati acquisiti gli atti di provenienza dei beni pignorati (allegato 10) e precisamente:

1) **Successione Testamentaria** in morte di [REDACTED]; denuncia di successione registrata ad Asti il 10/07/1974 al n. 64 vol. 917, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio, servizio pubblicità immobiliare in data 25/09/1974 al n. 5616, con la quale l'eredità, in virtù di testamento olografo registrato ad Asti il 19/06/1974 al n. 3633 vol. 13, era devoluta al figlio [REDACTED], erede universale con prelegato.

Usufrutto generale al coniuge [REDACTED]; risulta volturata la riunione d'usufrutto, denuncia del 03/03/1978 UR Asti vol. 148 n. 35 del 13/07/1978 (n. 12578).

2) **Successione Testamentaria** in morte di [REDACTED]; denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio, servizio pubblicità immobiliare in data 19/06/2007 al n. 7782/4878 con la quale l'eredità era devoluta alla signora [REDACTED], per la quota di 1/1

3) **Verbale di Pubblicazione Testamento Olografo** in morte di [REDACTED], ricevuto dal Notaio Camusso Marco n. 4095/19022 del 22/09/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio, servizio pubblicità immobiliare in data 31/10/2007 al n. 13428/8651 a favore di [REDACTED]

4) **Atto di compravendita a rogito del Notaio Corino Stefano n. 107251/14210 di repertorio del 30/06/2008**, registrato ad Alba il 30/06/2008 al n. 2783 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio, servizio pubblicità immobiliare in data 02/07/2008 al n. 6319/4309 con il quale la signora [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED] che acquistava per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

5) **Accettazione tacita di eredità** in morte di [REDACTED], atto Notaio Corino Stefano n. 107251/14210 di repertorio del 30/06/2008, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio, servizio pubblicità immobiliare in data 02/07/2008 al n. 6320/4310 a favore di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3) Descrizione degli immobili pignorati;

FABBRICATO ABITATIVO

Ubicazione:

Via SS Grato e Lazzaro n. 1 – 14040 Vigliano d'Asti (AT)

Dati Catastali:

Catasto Terreni comune di Vigliano d'Asti (AT)

fg 3 n. 1173 - Ente Urbano di superficie mq 560

Catasto Fabbricati comune di Vigliano d'Asti (AT)

fg 3 n. 1173 - categ. Cat. A/3 classe U consistenza vani 9,5 sup. cat. mq 246 rendita € 264,94;

VIA SS. GRATO E LAZZARO n. 1 piano: S1-T-1;

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

intestato a:

[REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Confini:

Il fabbricato, comprensivo del sedime di pertinenza, confina, iniziando da sud e proseguendo in senso orario, con le seguenti proprietà catastali: Fg 3 particelle 327, 742, 329, 276, Strada Comunale

Caratteristiche Generali:

FABBRICATO

Trattasi di fabbricato abitativo con relativo sedime di pertinenza, ubicato in un nucleo frazionale a prevalente destinazione residenziale, limitrofo al cimitero comunale.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Attualmente l'immobile si presenta in corso di ristrutturazione interna, non abitabile, pressoché privo di finiture ed impianti, senza però disporre dei necessari permessi urbanistici così come descritto al successivo punto 8) della presente relazione.

L'attuale distribuzione interna dell'immobile risulta (riferimento allegato 13):

-piano interrato: unico vano uso cantina, collegato con il piano terra per mezzo di scala ad unica rampa in muratura. Si evidenzia la presenza di un "infernotta" scavato direttamente nel terreno.

-piano terra: soggiorno con piccolo sottoscala, ingressino con scala di collegamento al piano primo, cucina, disimpegno, wc, locale di sgombero con scala di accesso al piano interrato, porticato aperto.

-piano primo: camera 1 (camera matrimoniale, unico vano dello stabile dotato di finizioni) disimpegno, wc, camera 2, piccolo disimpegno, camera 3 e camera 4 collegate con ampia apertura, rampa di collegamento al sottotetto.

NB: Le destinazioni d'uso sopra indicate sono presunte e sono state desunte secondo le dotazioni impiantistiche esistenti e le informazioni reperite in sede di sopralluogo.

L'immobile risulta dotato degli allacciamenti alla rete elettrica ed acquedottistica.

Internamente sono state posate le condotte funzionali alla realizzazione degli impianti elettrici, di riscaldamento, igienico sanitario e di trasporto gas. Si evidenzia la presenza di una caldaia murale, attualmente scollegata dall'impianto e non utilizzata. Il fabbricato è attualmente dotato di acqua fredda corrente ed impianto elettrico "precario" non conforme alla normativa di settore e quindi da adeguare.

La struttura portante dell'immobile si compone di murature perimetrali e di spina in mattoni, solaio a volta in muratura per il piano interrato, solai a voltini curvi in muratura su travi in ferro per il piano terra, solai in parte a voltini curvi in muratura su travi in legno ed in parte piani in laterizio su travi in ferro per il piano primo, tetto in legno, scale in muratura.

Lo stato di conservazione delle strutture portanti è buono. Si evidenzia che sono state eseguite opere di carattere strutturale sulle strutture portanti (nuove aperture, consolidamento solai) che necessitano di perizia di idoneità statica. Il porticato aperto è in pessimo stato di conservazione e necessita di urgenti interventi di consolidamento statico o integrale rifacimento.

AREA ESTERNA PERTINENZIALE

L'immobile è dotato di due aree scoperte esclusive.

La prima, ubicata in posizione sud/ovest, risulta completamente pavimentata con battuto cementizio e dotata di recinzione in muratura lungo la strada comunale. L'accesso avviene dalla strada comunale per mezzo di ingresso carraio protetto con cancello metallico. All'interno dell'area cortilizia è presente un pozzo ed un punto acqua fredda derivato dall'impianto interno di acqua potabile.

La seconda, ubicata in posizione nord/est, è completamente a verde incolto e dotata di recinzione in parte in muratura ed in parte in rete metallica.

Caratteristiche Interne:

Come già detto in precedenza l'immobile è in corso di ristrutturazione interna, non abitabile, al grezzo e pressoché sprovvisto di finiture ed impianti.

-piano interrato: pareti e soffitto in muratura a vista in mattoni antichi; parte delle pareti presentano il terreno in vista mentre su altre si evidenziano alcuni getti di contenimento in cls a vista; infernotto scavato nel terreno; scala di accesso al piano terra in mattoni.

-piani terra e primo: quasi tutti i vani sono al grezzo, privi di pavimenti, intonaci e finiture; predisposizioni impiantistiche varie; porte interne, ove esistenti, in legno; sanitari nei wc semplicemente posati ma non funzionanti; finestre in legno; La camera matrimoniale al piano primo (camera 1) risulta l'unica "abitabile", dotata di pavimento in piastrelle ceramiche, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati (eccetto parete grezza a delimitazione con il wc).

Caratteristiche Esterne:

Pareti intonacate; Persiane in legno; Serramenti in legno; Porta d'ingresso in legno protetta con ulteriore porta esterna in ferro smaltato; Tetto in coppi; Teste camino in muratura; Lattonomie in lamiera.

I materiali di finitura sono in pessimo stato di conservazione e necessitano dell'integrale sostituzione. Il manto di copertura necessita di ripassatura.

Superficie calpestabile:

LOCALI RESIDENZIALI ED ACCESSORI DIRETTI (piani terra e primo):

Piano Terra	Superficie Lorda mq 82,20	Superficie Utile mq 54,26
Piano Primo	Superficie Lorda mq 116,39	Superficie Utile mq 89,27
TOTALE:	Superficie Lorda mq 198,59	Superficie Utile mq 143,53

ACCESSORI INDIRETTI (cantina e sgombero):

Piano Interrato	Superficie Lorda mq 39,95	Superficie Utile mq 22,92
Piano Terra	Superficie Lorda mq 33,76	Superficie Utile mq 21,41
TOTALE:	Superficie Lorda mq 73,61	Superficie Utile mq 44,33

PORTICO:

Piano Terra	Superficie Lorda mq 28,36	Superficie Utile mq 20,88
TOTALE:	Superficie Lorda mq 28,36	Superficie Utile mq 20,88

AREA ESTERNA (ente urbano compreso sedime fabbricato):

TOTALE:	Superficie Lorda mq 560,00
----------------	-----------------------------------

4) Indicazione del regime patrimoniale del debitore ed acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali

In data 21/02/2017 è stato rilasciato dal Comune di Asti, ufficio dello stato civile, l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (allegato 11) dal quale si evince quanto segue:

-il giorno 29/01/1984 in Asti hanno contratto matrimonio i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] come risulta dall'atto n. 11 parte II serie A anno 1984

-Annotazioni: con atto in data 02/03/1992 a rogito del Notaio Zavattaro Dott. Marina gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. comunica che l'attuale regime patrimoniale del debitore è la **separazione dei beni**.

5) Accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento;

I dati indicati in pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene.

6) Variazioni per l'aggiornamento catastale;

L'immobile, come descritto al precedente punto 3) della presente, si presenta in corso di ristrutturazione interna, attualmente non abitabile. Nel corso dei lavori, svolti senza i necessari permessi urbanistici, sono state modificate le distribuzioni interne e la destinazione d'uso di alcuni locali.

La planimetria catastale depositata agli atti NON è quindi conforme alla situazione di fatto.

L'attuale normativa catastale non consente però di classificare un immobile già dotato di rendita propria (come nel nostro caso), come F/3 in corso di costruzione, anche se in corso di ristrutturazione, obbligando l'avente titolo a presentare l'aggiornamento catastale entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori (o da quando il fabbricato diviene utilizzabile) e mantenendo sino a quel momento il precedente classamento catastale.

Allo stato attuale non è possibile procedere con la variazione catastale (e quindi con l'aggiornamento della planimetria) in quanto, trattandosi di immobile privo di finiture ed impianti, non è possibile compilare la pratica DOCFA e quindi attribuirgli una rendita catastale. Pertanto, alla luce delle sopra esposte motivazioni, non è stata presentata alcuna variazione per l'aggiornamento catastale. Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ottenuti i necessari permessi in sanatoria e completati i lavori, presentare le necessarie variazioni di aggiornamento catastale, entro i termini di legge.

7) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Vigliano d'Asti prevede, per l'immobile oggetto di pignoramento, la seguente utilizzazione urbanistica:

- nucleo frazionale
- area b.1 di recupero edilizio-urbanistico S – prevalente destinazione residenziale – lotti edificati di tipo C.
- buffer zone – zona tampone UNESCO
- fascia di rispetto cimiteriale
- classe II (classe di pericolosità geomorfologica)

Per l'elencazione degli interventi ammessi e le relative prescrizioni si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo strumento urbanistico. (allegato 9)

8) Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazioni di agibilità;

A seguito delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Vigliano d'Asti (allegato 12) NON sono state reperite pratiche edilizie, né dichiarazioni di agibilità.

La sig.ra [REDACTED] (coniuge del sig. [REDACTED]) presente al momento del sopralluogo, ha dichiarato di NON aver mai presentato alcuna richiesta di permesso in Comune. In sede di sopralluogo si è però accertato che sono in corso di svolgimento alcuni lavori interni di ristrutturazione dello stabile.

Le principali lavorazioni svolte possono essere così sinteticamente descritte (Allegato 13):

- rimozione di pavimenti, sottofondi, rivestimenti ed intonaci
- riquadatura, tamponamento e nuova realizzazione di aperture interne ed esterne
- formazione di cappe estradossali in cls su solai esistenti
- modifica degli ambienti interni mediante demolizione e ricostruzione di tramezzature
- predisposizioni impiantistiche per impianto elettrico, di riscaldamento, trasporto gas ed igienico sanitario
- posa di alcuni nuovi serramenti esterni
- cambio di destinazione d'uso (recupero ai fini abitativi inferiore al 20% del volume esistente) del locale di sgombero al piano terra, convertito in servizio igienico.

Attualmente l'immobile si presenta "a rustico", privo di tutte le finiture e degli impianti e quindi sicuramente non abitabile.

Regolarizzazione delle difformità riscontrate:

Le opere sopra descritte potranno essere regolarizzate con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (o eventuale permesso di costruire in sanatoria) accompagnata da:

- accertamento di compatibilità ambientale (area buffer zone – UNESCO) per le modifiche esterne
- perizia di idoneità statica per gli interventi aventi rilevanza strutturale
- progetto ex L. 10/91 (contenimento dei consumi energetici)

Il costo complessivo per la predetta pratica (obblazioni, diritti di segreteria e spese tecniche professionali) può essere quantificato in € 5.000,00 oltre oneri di legge (casce previdenziali ed IVA per le spese tecniche).

All'ultimazione delle opere sarà necessario procedere con la variazione catastale, con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità e con la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

9) Eventuale vendita dei beni pignorati in uno o più lotti;

La vendita dei beni pignorati avverrà in un unico lotto comprendente il fabbricato con il relativo sedime di pertinenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10) Divisibilità dell'immobile e formazione dei singoli lotti;

L'immobile, intestato al Sig. [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, è pignorato per intero.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e della distribuzione interna dell'immobile, non pare opportuno né giustificato la formazione di singoli lotti; l'immobile verrà pertanto stimato per l'intera sua consistenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11) Situazione locativa dei beni;

11.1) Accertamento dell'occupazione dell'immobile;

L'immobile, in corso di ristrutturazione, risulta libero alla data del 23/03/2017.

11.2) Acquisizione del titolo legittimante il possesso dei beni;

E' stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato (allegato 10) già citato al precedente punto 2.4). L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

11.3) Verifica dei contratti di locazione

L'immobile, in corso di ristrutturazione, risulta libero da contratti di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12) Occupazione degli immobili da parte del coniuge;

Non esiste alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

13) Vincoli gravanti sugli immobili

13.1) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

I beni non sono gravati da vincoli artistici, storici ed alberghieri che ne determinino l'inalienabilità o l'indivisibilità;

Per quanto concerne i vincoli dettati dallo strumento urbanistico generale si rimanda allo specifico paragrafo 7 della presente relazione.

13.2) Vincoli o oneri di natura condominiale;

Non si rilevano vincoli od oneri di natura condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13.3) Diritti demaniali o usi civici;

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



14) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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

Non si segnalano spese fisse di gestione o manutenzione, né tanto meno di natura condominiale. Non risultano allo scrivente spese da sostenere per eventuali procedimenti giudiziari in corso (salvo il presente procedimento).

15) Determinazione del valore degli immobili;

A seguito di quanto sopra descritto, si riportano le considerazioni relative alla stima dell'immobile.

Per il calcolo della consistenza e per i metodi di misurazione si è fatto riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Di conseguenza per il fabbricato si è considerata la superficie commerciale vendibile (per superficie commerciale vendibile SCV deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali), che è così misurata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superficie di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 50mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 250 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 250 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 250 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superficie vani accessori e parking		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati a dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	



Determinazione della superficie commerciale vendibile del bene periziato:

Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Incidenza	SCV (mq)
Locali abitabili piano terra	82,20	100%	82,20
Locali abitabili piano primo	116,39	100%	116,39
Locali accessori indiretti piano interrato	39,85	20%	7,97
Locali accessori indiretti piano terra	33,76	35%	11,82
Portico piano terra	28,36	35%	9,93
Area esterna totale mq 560,00 di cui	250,00	10%	25,00
	310,00	2%	6,20
TOTALE SCV			259,51

Determinazione del valore di stima del bene periziato

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come usualmente si dice, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica calcolato al momento della valutazione. È il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, quello statisticamente più probabile. Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato: il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

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 impiegato, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico parametrico che consente di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali.

La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario dell'immobile 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 immobili analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se l'immobile da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per coefficienti di

riduzione, consistente nel moltiplicare, per una serie di fattori di correzione, il prezzo unitario medio dei beni.

Il prezzo unitario medio dei beni è stato ricavato dalla media dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre del 2016 (allegato 14).

Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assume come valore di riferimento.

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

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

Le caratteristiche tecnico-economiche dei fabbricati, che sono causa di variazione dei prezzi, si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- 1) Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- 2) 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, prospicienza, orientamento, luminosità;
- 3) Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- 4) Collocazione dell'unità immobiliare: comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Esplorazione della stima del bene

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella provincia di Asti, comune di Vigliano d'Asti, per la Zona Centrale/centro Abitato, codice di zona B1, Microzona catastale n. 1, la valutazione del prezzo unitario è la seguente:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq) min - max	Superficie (L/N)
Ville e Villini	scadente	650 - 950	L

Il prezzo medio unitario del bene, sarebbe dunque: $(€ 650 + € 950) / 2 = € 800,00$

Il valore trovato deve essere ponderato secondo i seguenti coefficienti di merito:

K_e = caratteristiche estrinseche = **0,95**

K_i = caratteristiche intrinseche = **0,60**

K_g = situazione giuridica = **0,80**

K_c = collocazione dell'unità immobiliare = **0,85**

Il valore unitario ponderato risulta quindi:

$€ 800,00 \times 0,95 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,85 = € 310,08$

Il valore complessivo del bene periziato risulta quindi:

$€ 310,08 \times mq 259,51 = € 80.468,86$

Corrispondente al valore effettivo dell'immobile allo stato attuale in cui si trova che viene arrotondato in complessivi **€ 80.000,00**

IL VALORE COMPLESSIVO DEL BENE PERIZIATO AMMONTA DUNQUE A:

€ 80.000,00

16) Verifica del regime fiscale degli immobili pignorati;

A seguito delle verifiche condotte si dichiara che la vendita degli immobili pignorati è soggetta al pagamento dell'imposta di registro, essendo riferita ad immobili in proprietà a persone fisiche.

17) Obbligo di certificazione energetica;

A seguito delle verifiche condotte si dichiara che l'edificio pignorato, allo stato attuale, **non è soggetto ad obbligo di certificazione energetica** così come riportato nelle "nuove linee guida nazionali per la certificazione energetica pubblicate con il DM 26/06/2015 in vigore dal 01 ottobre 2015" trattandosi di fabbricato in costruzione per il quale non si dispone di abitabilità (scheletri strutturali o immobili a rustico).

Al completamento del fabbricato, per la richiesta di abitabilità, sarà necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia integrazione o chiarimento che si renda necessario, il sottoscritto deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Asti la presente relazione che si compone di n. 19 pagine e n. 15 allegati, unitamente al fascicolo dei documenti del pignoramento.

Rocchetta Tanaro, li 28 aprile 2017



IL C.T.U.

icardi & ponzo associati
Ponzo geom. Corrado

Allegati:

- 1) Verbale di accettazione incarico;
- 2) Avviso di sopralluogo e successivo posticipo;
- 3) Verbale d'accesso;
- 4) Certificato Notarile attestante "le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari"
- 5) Elenco delle formalità ipotecarie;
- 6) Visure catastali;
- 7) Estratto di mappa catastale;
- 8) Planimetria Catastale dell'immobile
- 9) Estratti di P.R.G. ed N.T.A.;
- 10) Atto di provenienza del bene;
- 11) Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- 12) Ricerca pratiche urbanistiche;
- 13) Planimetrie esplicative dell'immobile periziato e difformità urbanistiche riscontrate;
- 14) Quotazioni Immobiliari O.M.I.;
- 15) Documentazione Fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it