

TRIBUNALE di ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2012



Promossa da

XXXXXXXXXX
(avv. XXXXXXX del Foro di Asti)

contro

XXXXXXXXXX

Giudice per l'esecuzione
Dott. Pasquale Perfetti



Consulente Tecnico di Ufficio:

Ing. Stefano Novara

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti, Posizione nr. A523

Via Felice Platone nr. 3

CF: NVRSFN74P01A479Y

Indirizzo mail: sg_novara@libero.it

Cell. 334-6403157



Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Io sottoscritto Stefano Secondo Novara, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti alla posizione nr. A523, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Pasquale Perfetti sono stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva nr. 95/2013, sono comparso davanti al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 10.02.2015 ed ho ricevuto il seguente incarico:

- 1) **provveda il CTU** 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 vent'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 quelli mancanti o non idonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 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 sopperirsi 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 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 destinazione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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

2

Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it



- 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 e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 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 coproprietari 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 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto
 - 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 una nuda proprietà);
 - 15) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto
 - 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 nr. 31 - 07/08/2009) allegato A n.5.2.:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali del del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezioni degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili purchè 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: se si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

– Predisponga l'attestato di certificazione energetica

Il giudice dell'esecuzione disponeva inoltre che l'esperto:

restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

inviò a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione di 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 quarantacinque giorni prima della data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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;

depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;

nel caso in cui almeno una della parti abbia provveduto ad inoltrare note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e 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

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 sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it



Microsoft Word. Depositi inoltre il proprio elaborato peritale su apposito cd rom redatto tenendo conto dei dettami della legge della 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 procedure esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08

Alleghi alla relazione documentazione fotografica esterna ed interna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti

Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o 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 delle dichiarazioni rese dall'occupante nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

Segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) eventuali ostacoli all'accesso

Provveda a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3 nonché la compiuta indicazione dei datai catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto io sottoscritto ho provveduto

Ad esaminare gli atti di causa e gli allegati ricevuti

Ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici uffici

Ad ispezionare l'immobile oggetto di causa

Ad estrarre le dimensioni ed a redigerne planimetria

Ad assumere informazioni circa i valori di immobili che il mercato segnala come similari

Io sottoscritto Stefano Secondo Novara, in possesso di tutti gli elementi per rispondere ai quesiti dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione, relaziona quanto segue.

Quesito 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

RISPOSTA AL QUESITO 1

Il CTU ha provveduto il giorno 10 Marzo ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo disponibile agli atti relativo all'esecutato XXXXXXXX fissando per il 21 Marzo la data di inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato. La raccomandata è stata restituita al mittente poiché il destinatario risultava essere trasferitosi. Ottenuto dal comune di Torino il nuovo

5

Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it

indirizzo di residenza dell'esecutato XXXXXX, in data 10 aprile il CTU ha nuovamente provveduto ad inviare all'esecutata la raccomandata con ricevuta di ritorno indicando altra data per l'inizio delle operazioni peritali o alternativamente chiedendo di essere contatto dall'esecutata per concordare una data diversa. La raccomandata è stata ritirata ma il CTU ha rilevato che l'esecutata non si è presentata all'appuntamento ne' ha riscontrato la presenza di alcun soggetto da lei delegato. Il CTU ha comunque provveduto con l'assistenza della Forza Pubblica (sig. Massimiliano Mascolo, istruttore di Polizia Municipale di Castello di Annone) ad individuare l'immobile oggetto di pignoramento ed a intervistare i vicini di casa chiedendo se l'esecutato avesse delegato un soggetto terzo per consentire l'accesso all'immobile o se semplicemente prima di abbandonare l'immobile avesse consegnato ad alcuno copia delle chiavi di accesso.

Essendo andati non a buon fine i tutti i tentativi effettuati, il CTU ha richiesto autorizzazione all'ill.mo Giudice per l'Esecuzione ad effettuare accesso forzoso all'immobile. Ottenuta l'autorizzazione, il CTU ha infine eseguito accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro e della Forza Pubblica in data 6 giugno 2015.

Il CTU si è avvalso della collaborazione del geom. Andrea Ghidone regolarmente iscritto all'Elenco della Regione Piemonte al fine di redigere l'Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile

Quesito 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 vent'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 quelli mancanti o non idonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi

RISPOSTA AL QUESITO 2

Esaminato fascicolo della procedura, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza della documentazione ai sensi dell'art. 567 cpc comma 20.

Dall'analisi della documentazione agli atti, il CTU rileva che è specificato dettagliatamente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fino alla data del 24 Marzo 2013. Le informazioni sono dettagliate nel certificato notarile ex art. 567 c.p.c. datato 17 Ottobre 2013 a firma del Notaio Roberto Bossi con studio a Milano, viale Emilio Caldara nr. 20. Il CTU ha provveduto a verificare l'esistenza di altri elementi dal giorno 25 Marzo in poi ma la ricerca ha dato esito negativo. Il CTU riporta pertanto testualmente quanto segue, estratto dal certificato notarile agli atti:



Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it



XXXXXXXXXXXX



Quesito 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.);

RISPOSTA AL QUESITO 3

L'immobile pignorato è sito in Castello di Annone (AT), frazione Poggio Gerba nr. 7 ed è individuato come segue presso l'Agenzia del Territorio, catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Asti:

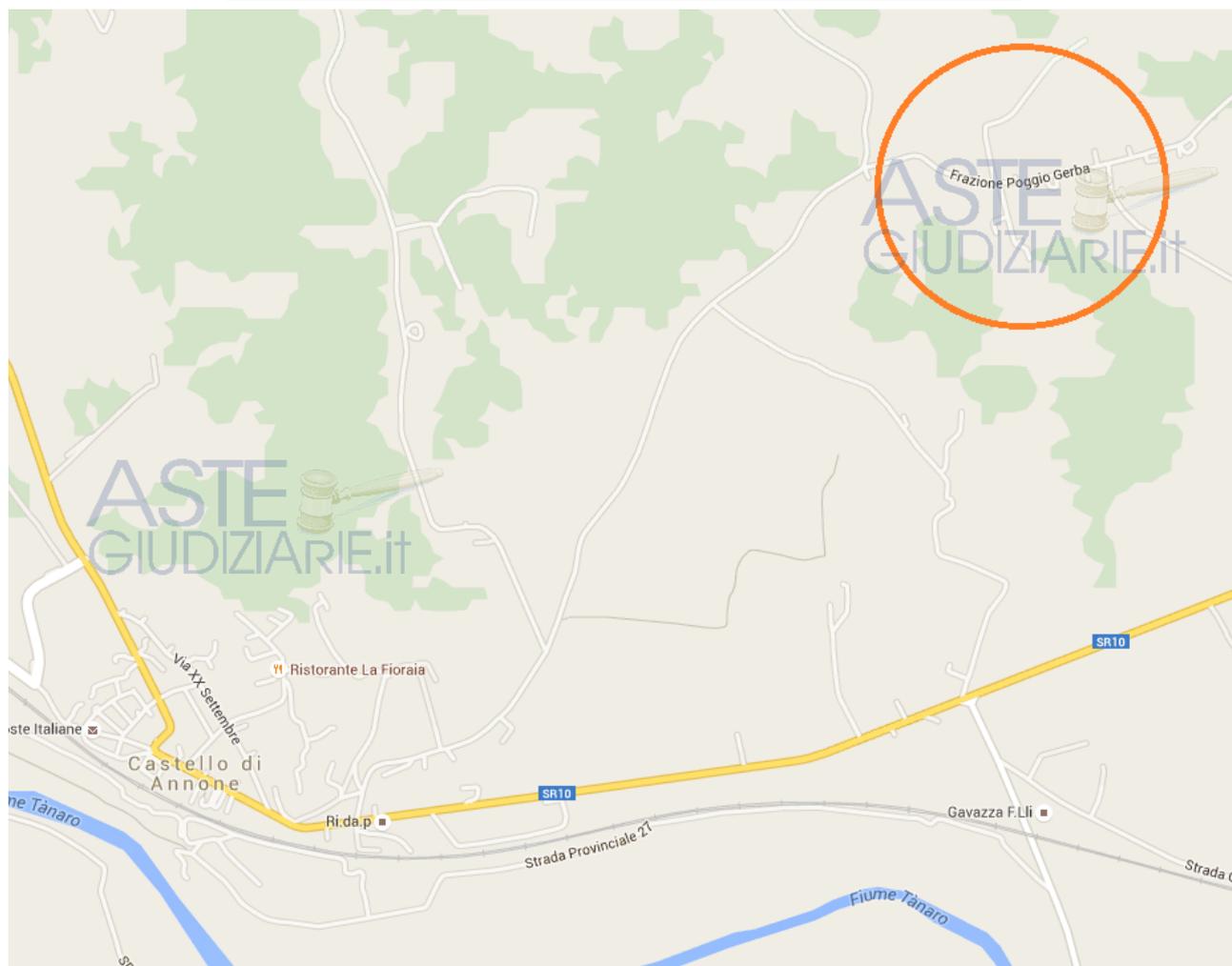
- al Catasto Fabbricati, nel Comune di Castello di Annone (AT), al foglio 14, con la particella 320, Categoria A/2, vani 7 frazione e Poggio Gerba nr. 7, Piani T-1
- al Catasto dei Terreni, nel Comune di Castello di Annone (AT) al foglio 14, con la particella 319, Terreno di are 01.70.

L'immagine qui di seguito mostra la posizione della frazione Poggio Gerba rispetto al Comune di Castello di Annone. La frazione risulta essere posizionata a Nord Est rispetto al comune di Castello di Annone, ad essa si accede agevolmente mediante strada comunale regolarmente asfaltata.



Dott Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it





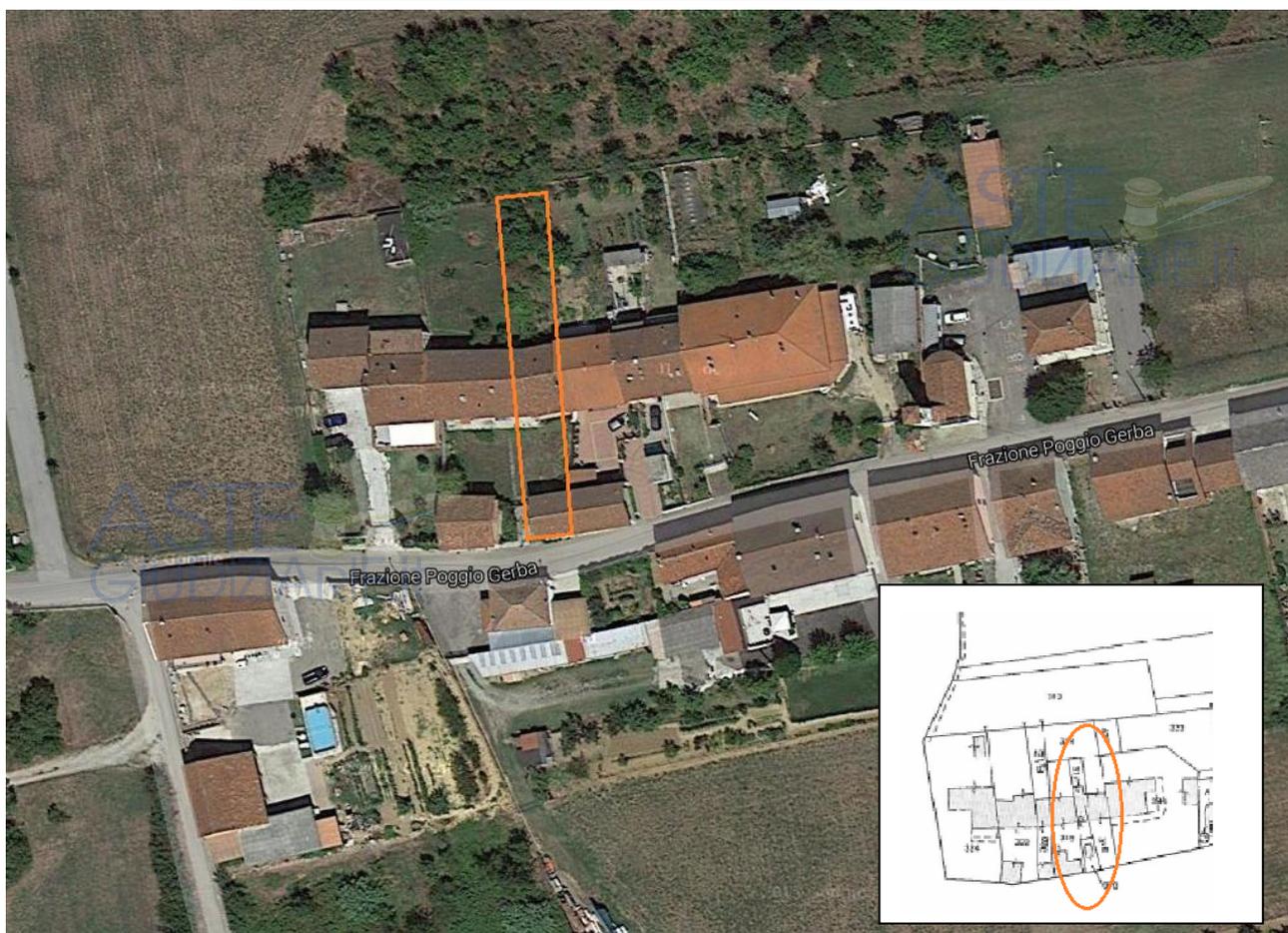
L'immobile oggetto dell'esecuzione consiste in un fabbricato di civile abitazione di tipologia rurale, libero su due lati disposto su due piani fuori terra. E' inoltre presente un porticato libero su 3 lati, separato dall'immobile e posto di fronte ad esso. Il porticato è costituito da due livelli, al piano terreno si trovano locali di sgombero, al primo piano fuori terra vi è un locale che potrebbe un tempo essere stato utilizzato come fienile, legnaia o locale di sgombero. Il riquadro rosso nell'immagine qui di seguito identifica il lotto pignorat. Dall'immagine si vedono l'immobile abitativo ed il porticato situato a sud dell'immobile. Il lotto oggetto del pignoramento è inoltre costituito dal terreno di pertinenza posto a Nord rispetto al fabbricato ad uso abitativo. Il terreno di pertinenza risulta essere pianeggiante, incolto al momento del sopralluogo e non recintato completamente. A causa della vegetazione incolta il terreno risulta essere difficilmente accessibile al momento del sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it





L'immagine successiva mostra la facciata dell'edificio abitativo.



L'immobile oggetto dell'esecuzione consiste in una porzione di casa a schiera a due piani fuori terra e nessun piano interrato il cui anno di costruzione presumibilmente risale agli anni '50. La facciata principale è rivolta verso sud ed è rivestita da intonaco. Il porticato posto a sud rispetto all'immobile abitativo è una porzione di fabbricato libera su tre lati presumibilmente in origine usata come fienile e porticato. I due immobili insistono su di una porzione di corte interna, sulla corte interne si affacciano altre unità immobiliari che risultano essere contigue rispettivamente ad est ed a ovest del fabbricato abitativo. Ad Est il porticato confina con una porzione di porticato contigua, il porticato è inoltre adiacente la Strada Comunale della Coste. L'accesso al cortile interno è garantito da un cancello non automatizzato ed è in comune anche ad altre unità immobiliari che insistono sul cortile interno. Ad Est e ad Ovest l'immobile confina con fabbricati adiacenti attualmente abitati: ad Ovest vi è l'immobile individuato al mappale nr. 322 allo stesso foglio ed a Est vi è l'immobile individuato al mappale nr. 318 allo stesso foglio. A nord l'immobile si affaccia su di una porzione di giardino attualmente incolto che confina con il mappale 313. L'immobile appare in buone condizioni strutturali e non ci sono pericoli di crolli imminenti da segnalare rilevabili al momento del primo sopralluogo. L'immobile ha subito una manutenzione straordinaria nell'anno 2005 che ha coinvolto tra l'altro anche il tetto di copertura e gli infissi, questi ultimi appaiono rinnovati di recente sul lato della facciata. Sentiti i vicini di casa, il CTU riscontra dalle loro relazioni verbali che l'immobile risulta essere non più abitato da circa 2 anni. Sono infatti evidenti segni di abbandono dallo stato degli spazi verdi dagli infissi, che appaiono non più curati e scoloriti dal sole. Sia nel cortile lato Sud sia nel giardino lato Nord la crescita di erbe ed arbusti appare lasciata allo stato incolto da almeno due anni.

La struttura del tetto è in legno ed è in buone condizioni, la copertura è realizzata con tegole.

La soletta del sottotetto è in laterocemento non isolato.

Internamente l'immobile appare in condizioni buone dal punto di vista strutturale, ma è evidente lo stato di abbandono. Ad eccezione della cucina e di un letto (peraltro in cattivo stato di conservazione) non vi sono altri mobili al momento del primo sopralluogo. Le prese di corrente e gli interruttori sono stati rimossi, pertanto non è presente un impianto elettrico funzionante al momento del sopralluogo.

Gli infissi sono in legno con vetri doppi ed appaiono di recente fattura, sono presenti persiane in legno che in seguito all'abbandono appaiono in cattivo stato di conservazione.

Addossato alla parete nord dell'immobile, lato esterno, è stata ricavata una nicchia in muratura dove è alloggiata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Presumibilmente la caldaia è inattiva da almeno 2 anni ed è alimentata mediante gas metano.

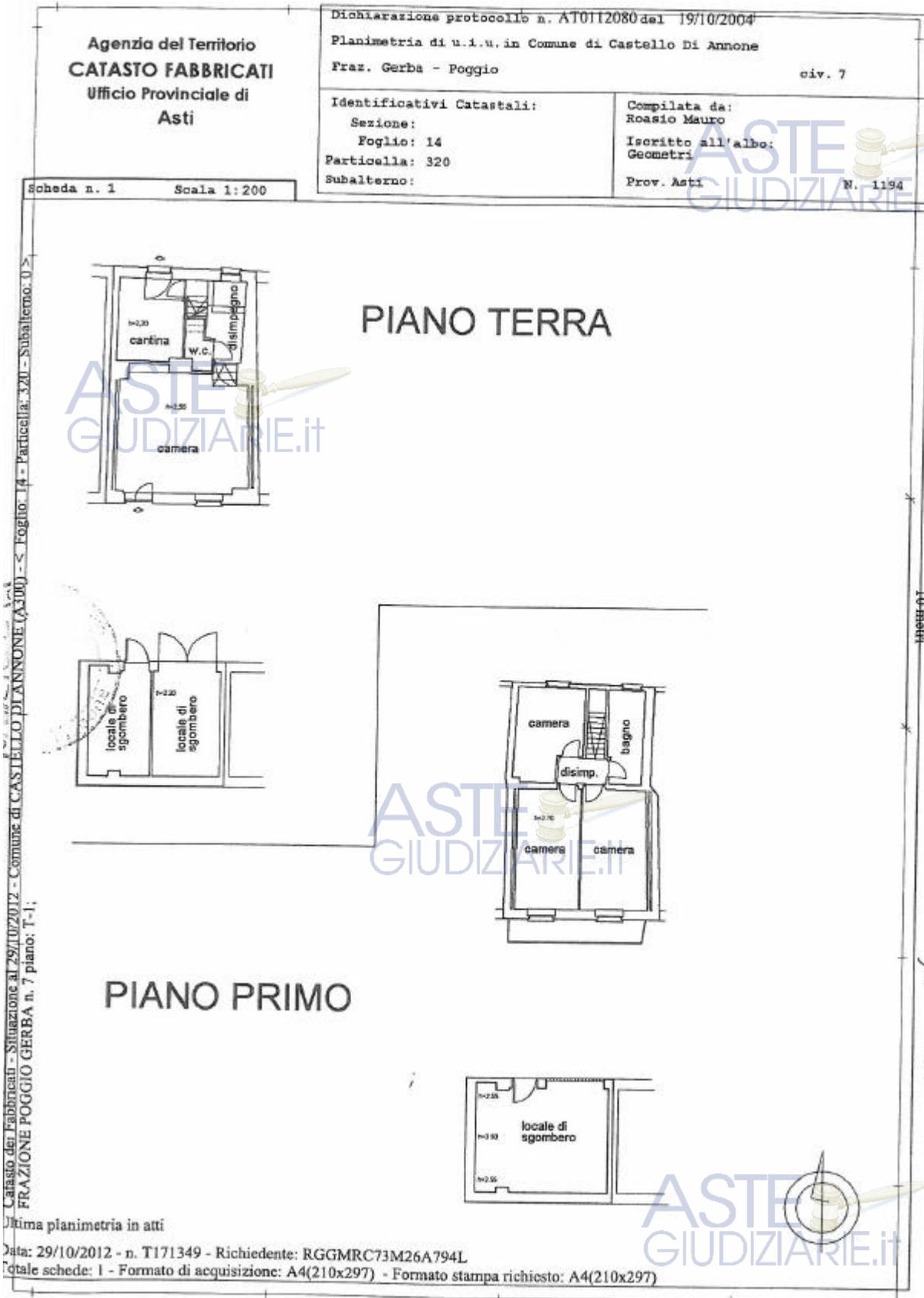
Al piano terreno (primo piano fuori terra) sono presenti una cucina con accesso diretto all'esterno, nr. 1 bagno ed un disimpegno. Dal disimpegno si accede alla cantina ed alla scala in muratura che conduce al piano superiore. Al piano superiore attraverso un disimpegno si accede a nr. 3 camere da letto ed a nr. 1 bagno. Al vano sottotetto, non abitabile, si accede tramite scala metallica estensibile.

Qui di seguito si riportano le piantine reperite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio. Effettuate le necessarie misurazioni, Il CTU conferma che queste corrispondono alla situazione dell'immobile rilevata al momento del sopralluogo.

Non si rilavano posti auto nel cortile interno e nemmeno in prossimità della Strada Comunale della Coste.

Gli impianti non sono a norma né sono in condizioni di sicurezza, sono mancanti in alcune parti e protezioni (per esempio interruttori dell'impianto elettrico sono stati rimossi).







Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it



Consistenze dell'immobile in termini di superficie lorda

Tipologia superficie	Consistenza
Superficie abitativa lorda totale piano terreno	46,5 m ²
Superficie abitativa lorda totale piano primo	58,5 m ²
Superficie abitativa lorda totale	105,0 m²
Superficie locali di sgombero in porticato piano terreno	30,0 m ²
Superficie locali di sgombero in porticato piano primo	30,0 m ²
Superficie locali di sgombero lorda totale	60,0 m²
Superficie Balconi	5,0 m²
Superficie Cantina	12,0 m²

Quesito 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

RISPOSTA AL QUESITO 4

Il debitore XXXXXXXX risulta essere sposata con XXXXXXXXXXXXXXXX. Si allega certificato di matrimonio celebrato a Torino il giorno 11.11 2000. Il certificato è provvisto di annotazioni marginali.

Il CTU riporta inoltre quanto indicato nella certificazione notarile a firma del Notaio Marco Ruggeri datata 29 Ottobre 2012.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quesito 5

accerti la conformità tra la destinazione 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;

RISPOSTA AL QUESITO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it

L'indirizzo dell'immobile risulta essere il seguente:
Castello di Annone (At), Frazione Poggio Gerba nr. 7.

I dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono di identificare univocamente il bene.

Quesito 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;

RISPOSTA AL QUESITO 6

Effettuate le misurazioni necessarie, il CTU rileva che le planimetrie presenti al Catasto sono corrispondenti allo stato dell'immobile, non ci sono pertanto correzioni o aggiornamenti da effettuare.

Quesito 7

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

RISPOSTA AL QUESITO 7

L'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico comunale è quella Agricola

Quesito 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 se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47

RISPOSTA AL QUESITO 8

Trattasi di costruzione antecedente all'anno 1967, pertanto non tenute a conservare la documentazione ed a richiedere autorizzazioni per la fabbricazione o la modifica prima di tale anno. Sono state reperite le seguenti licenze edilizie presso il Comune di Castello di Annone:

1. Concessione Edilizia n. 33/82 del 06 luglio 1982 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento inferiore al 20% dell'esistente.

Dott. Ing. Stefano Novara

Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523

mail: sg_novara@libero.it

2. Condono Edilizio prot. 694 del 01/04/1986. La Concessione Edilizia in sanatoria non è mai stata rilasciata, pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario l'onere del completamento della pratica.
3. D.I.A. 83/2000 del 20 settembre 2000 per opere di manutenzione fabbricato accessorio a seguito di evento sismico.
4. Autorizzazione Edilizia n. 96/2001 per opere di manutenzione straordinaria e miglioramento sismico del fabbricato abitativo.
5. D.I.A. n. 14/2004 del 04 marzo 2004 per opere in variante alla A.E. 96/2001.

Si ritiene che la situazione riscontrata in loco sia conforme alle planimetrie allegate alla D.I.A. n. 14/2004, ad eccezione della finestra presente nel vano scala che non risulta riportata sugli elaborati grafici. E' però ipotizzabile che si tratti di un errore grafico da parte del tecnico redattore, in quanto la medesima finestra risultava riportata su elaborati precedenti.

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità, ma sono state reperite copie del collaudo statico e delle certificazioni degli impianti tecnologici. Tale documentazione potrà essere utile all'aggiudicatario per inoltrare al Comune la richiesta di agibilità.

Quesito 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; allegli in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

RISPOSTA AL QUESITO 9

Date le dimensioni, le caratteristiche esterne ed interne e la posizione dell'immobile rispetto alle unità immobiliari contigue a parere del sottoscritto CTU non risulta tecnicamente razionale ed economicamente vantaggioso procedere ad una divisione dell'immobile in lotti. Il CTU esclude la possibilità di dividere in lotti l'immobile.

Quesito 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 coproprietari 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

RISPOSTA AL QUESITO 10

L'immobile è pignorato al 50%. Tenuto conto della natura, della tipologia, della consistenza e della

15

Dott Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it



disposizione dei volumi, il CTU ritiene che dividere l'immobile pignorato in lotti non sia tecnicamente fattibile.

Quesito 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 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

RISPOSTA AL QUESITO 11

L'immobile risulta ad oggi libero. In base alle informazioni raccolte in fase di sopralluogo dai vicini, l'immobile risulta essere abbandonato da circa due anni. Non risultano presso l'ufficio del Registro atti privati o contratti di locazione.

Quesito 12

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

RISPOSTA AL QUESITO 12

Come in precedenza segnalato, l'immobile non risulta essere occupato e si trova in evidente stato di abbandono.

Quesito 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

RISPOSTA AL QUESITO 13

Non sono emersi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità o altri oneri di natura condominiale. Si rileva che l'accesso all'immobile avviene dal cortile, a cui si accede tramite cancello carraio. Il cancello carraio è in comune con l'immobile contiguo lato Ovest individuato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati della Provincia di Asti dal mappale 322 sul foglio 14

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott Ing. Stefano Novara

Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523

mail: sg_novara@libero.it

Quesito 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 una nuda proprietà)

RISPOSTA AL QUESITO 14

Al fine di determinare i parametri del valore unitario, si sono considerate le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del secondo Semestre 2014 unitamente con indagini di mercato effettuate dallo scrivente. Il CTU ha inoltre provveduto ad ascoltare il parere degli operatori del settore più rappresentativi del territorio di Asti.

I parametri citati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cita come valori minimi e massimi per la tipologia di immobile riconducibile a quello pignorato i seguenti valori:

Valori Minimi: 590 Euro/ m² di superficie abitativa lorda
Valori Massimi: 850 Euro / m² di superficie abitativa lorda

Sulla base dei dati sopra esposti, tenuto conto delle caratteristiche generali, del grado di finitura, della situazione impiantistica, della posizione, della accessibilità, e dello stato di conservazione dell'immobile si sono potuti attribuire i seguenti prezzi unitari al metro quadrato per la determinazione del valore più probabile dell'immobile:

Locali a destinazione abitativa: 700,00 Euro / m²
Balconi: 200,00 Euro / m²
Locali cantina: 250,00 Euro / m²
Locali di sgombero e legnaie 200,00 Euro / m²
Porticati: 150,00 Euro / m²
Area di pertinenza (cortile lato sud e giardino lato nord): valutata a corpo.

Unità immobiliare nr. 1			
Tipologia superficie	Consistenza calpestabile	Valore €/m ²	Stima valore €
Superficie abitativa lorda totale	105,0 m ²	700,00	73500,00
Superficie balconi	5,0 m ²	200,00	1000,00
Superficie locali di sgombero	60,0 m ²	200,00	12000,00
Cantina	12,0 m ²	250,00	3000,00

17

Dott. Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it

Terreno di pertinenza (cortile lato sud + giardino lato nord) valutati a corpo	4000,00
Valore totale stimato	93500,00

Valore stimato del fabbricato: € 93500,00(novantatremilacinquecento/00).

Essendo l'immobile pignorato al 50%, il valore della quota pignorata risulta essere pari al 50% del valore totale e pari a € 46750,00(quarantaseimilasettecentocinquanta/00)

Quesito 15

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

RISPOSTA AL QUESITO 15

L'attuale proprietà è costituita da persona fisica, quindi la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Quesito 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 nr. 31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2.:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,*
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezioni degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili purchè 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: se si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o*

*straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*

– *Predisponga l'attestato di certificazione energetica.*

RISPOSTA AL QUESITO 16



L'immobile non ricade in alcuna delle fattispecie esposte.
Lo scrivente ha provveduto ad incaricare il geom. Andrea Ghidone a redigere l'Attestato di certificazione energetica dell'immobile.
L'immobile risulta essere in classe F.

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto

Asti, 28 Settembre 2015



Il C.T.U.
Ing. Stefano Novara



Dott Ing. Stefano Novara
Iscritto all'ordine degli ingegneri alla posizione A523
mail: sg_novara@libero.it

