

TRIBUNALE DI ASTI



CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 141/2012

promossa da

XXXXX

contro

XXXXX

Giudice dell'Esecuzione

Dott. P. PERFETTI



RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato

Ing. Fabio Ambrogio

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino

Posizione n° B23

C.F. MBR FBA 78M03 B594K

indirizzo: Corso Principe Oddone 5/a – 10144 TORINO

Tel. 011/43.77.242 - Fax 011/48.31.038

mail: ambrogio@sria.it



CTU: ing. Fabio Ambrogio

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

PREMESSA



Esecuzione immobiliare n. 141/2012 promossa da **XXXXXXXX**, rappresentata e difesa
XXXXXXXX

credитore procedente

contro



debitore esecutato

XXXXXXXX con atto di pignoramento immobiliare del 18/06/2012 redatto **XXXXXXXX** e regolarmente notificato, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà del debitore **XXXXXXXX**,

- N.C.E.U - Comune di Albugnano (AT), Foglio 9, Mappale 568, Cat. A/4, Classe 2, Cons. 8 vani, piano T/1, località Santo Stefano n. 19 (già C.na Macuneto n.19)

L'istanza fu accolta ed iniziò la procedura di esecuzione immobiliare con numero 141/2012, per la quale il Giudice Esecutore Dr. P. Perfetti disponeva consulenza tecnica e nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto.



CTU: ing. Fabio Ambrogio

QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. P. Perfetti, in data 30/12/2014 nomina come Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente ing. Fabio AMBROGIO che nell'udienza del 24/02/2015 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomodata 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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atto, 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 e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi;
3. identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
4. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca

identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili 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 di 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 di 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 n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:
- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

- d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
 - e) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
 - f) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431).
17. Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.



CTU: ing. Fabio Ambrogio

RISPOSTE AI QUESITI

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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il CTU ha provveduto all'invio della comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'inizio delle operazioni peritali.

Il CTU si è regolarmente presentato il giorno prefissato del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima. In tale data e all'orario prestabilito il debitore esecutato **XXXXXXXX** non si è presentato, tanto che, diversi giorni dopo, la raccomandata inviata per il sopralluogo è ritornata al mittente in quanto non è stata ritirata dal destinatario.

In tale data il sottoscritto ha comunque potuto visionare l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in quanto è risultato in condizioni fatiscenti e disabitato, con la porta di ingresso divelta e quindi privo di ogni impedimento all'accesso.

Il sottoscritto CTU si è avvalso nel corso del sopralluogo della collaborazione di un professionista regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte, incaricato per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atto, 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 e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti ed i relativi costi.

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

Il C.T.U. ha appurato la completezza della documentazione di pignoramento di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. .

CTU: ing. Fabio Ambrogio

In seguito alle indagini condotte presso l’Agenzia del Territorio di Asti sono state reperite le visure catastali e storiche dei fabbricati e dei terreni sui quali insistono, oltre agli estratti di mappa relativi agli immobili pignorati e le planimetrie catastali.

La documentazione prodotta (ALLEGATO 1) viene di seguito riassunta.

Beni censiti al N.C.E.U.

- Comune di Albugnano, Foglio 9, Particella 568, piano T/1, Cat. A/4, Consist. 8 vani, Località Santo Stefano n. 19 (già Cascina Macuneto n.19)

Terreni censiti al N.C.T.

- Comune di Albugnano, Foglio 9, Particella 568, ENTE URBANO, are 02,89

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Tutte le iscrizioni e trascrizioni dell’ultimo ventennio aggiornate al 04/03/2015 relative ai beni oggetto del pignoramento trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti (ALLEGATO 2) sono di seguito elencate:

XXXXXX

ISCRIZIONI CONTRO

- “ipoteca volontaria” del 18/01/2007, Reg. Part. 184, Reg. Gen. 811, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per immobili siti nel Comune di Albugnano (AT), Pubblico Ufficiale Bonomo Paolo, Repertorio 31570/15383 del 22/12/2006;
- “ipoteca legale” del 09/02/2009, Reg. Part. 182, Reg. Gen. 1240, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, per immobili siti nel Comune di Albugnano (AT), Pubblico Ufficiale Eqitalia Nomos SpA, Repertorio 101783/110 del 28/01/2009;

TRASCRIZIONI CONTRO

- “atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili” del 03/08/2012, Reg. Part. 4923, Reg. Gen. 6556, per immobili siti nel Comune di Albugnano (AT), Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario, Repertorio 1880/2012 del 07/07/2012.

Acquisizione delle mappe censuarie e del certificato di destinazione urbanistica

Con richiesta scritta del 14/05/2015 è stato acquisito agli atti il Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 3) rilasciato dal Comune di Asti in cui viene attestato che:

➤ N.C.T. – Foglio 9 – Particella n. 568:

CTU: ing. Fabio Ambrogio

- in base al P.R.G.C. vigente il terreno in oggetto risulta classificato come area destinata ad attività agricola soggetta a vincolo idrogeologico e soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004
(Classificazione Geologica: Classe II)

Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale

Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti per il reperimento e la consultazione degli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, si è appurato quanto segue:

- beni censiti al N.C.T. ed al N.C.E.U. al foglio 9 - particella 568:
 - al sig. XXXXXXXX i beni pervennero in forza di atto di compravendita dal sig. XXXXXXXX, rogito notaio Bonomo Paolo di Torino (TO) del 22/12/2006 rep. n. 31569/15382, trascritto ad Asti il 18/01/2007 con R.G. n. 810 e R.P. n. 500;
 - al sig. XXXXXXXX pervennero in forza di “atto per causa di morte – successione” dal sig. XXXXXXXX, atto amministrativo del 16/01/2002 rep. n.21/1823, trascritto ad Asti il 23/12/2002 con R.G. n. 14648 e R.P. n. 11217.

Il materiale sopra citato è visionabile interamente all'ALLEGATO 5.

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, locali di sgombro, portineria, riscaldamento, ecc.).

Dati catastali

I beni oggetto del pignoramento sono censiti come segue (ALLEGATO 1.1):

- N.C.E.U. - Comune di Albugnano, Foglio 9, Particella 568, piano T/1, Cat. A/4, Consistenza 8 vani, Località Santo Stefano n. 19 (già Cascina Macuneto n.19)
- N.C.T. - Comune di Albugnano, Foglio 9, Particella 568, ENTE URBANO, are 02,89

Terreni su cui insistono i fabbricati e loro confini

Località Santo Stefano n.19

L'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella n. 568 insistente sulla omonima particella censita al N.C.T. al Foglio 9 particella n. 568, di superficie pari a 289 m², confina, da nord in senso orario: strada comunale, particella 415, particella 569, particella 413.



Localizzazione degli immobili pignorati

Gli immobili oggetto della presente perizia censiti al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 568, sono situati in Albugnano (AT), comune a circa 35km a nord-ovest da Asti (cfr. Figura 1). Specificatamente, l'immobile ricade nell'agro a sud-est del comune, in località Santo Stefano. Dalla piazza centrale, sede anche del Municipio, si prosegue verso sud-est per circa 2,5 chilometri lungo Strada Provinciale 78. A questo punto, svolgendo a sinistra, si percorre una piccola stradina comunale per circa 500m e poi ancora alcuni metri in una stradina privata non asfaltata che funge da cortile ed accesso a tutte le proprietà limitrofe (cfr. Figura 3).

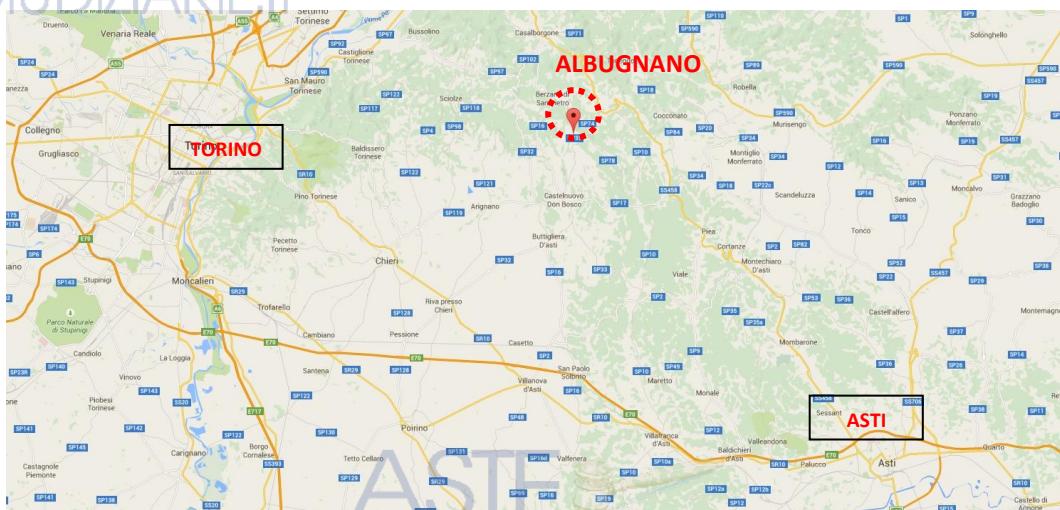


Figura 1 - Ubicazione del comune di Albugnano (AT)

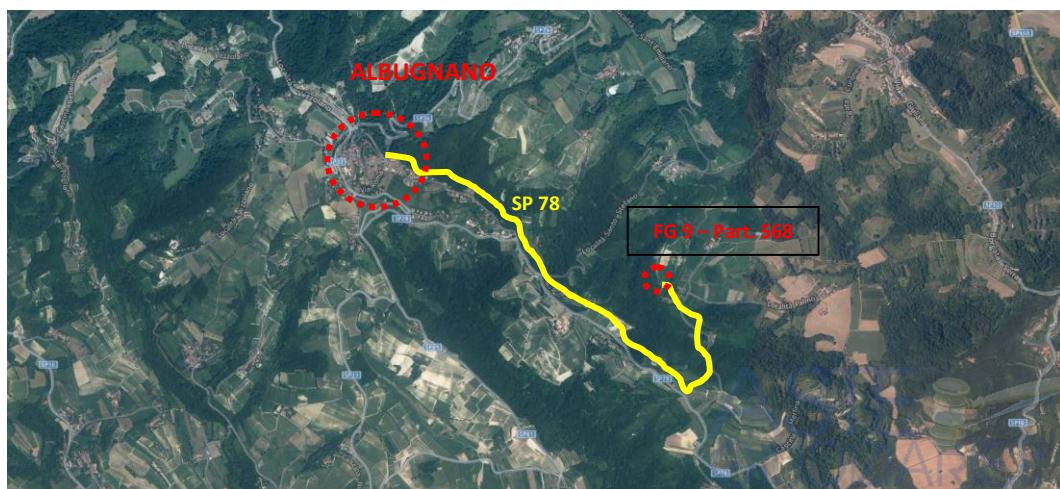


Figura 2 - Ubicazione immobile Fg 9 - Part. 568



Figura 3 – Vista dei beni oggetto di stima

Descrizione dei beni pignorati – Fabbricato in Località Santo Stefano - Albugnano (AT) – Foglio 9 particella 568

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è composto da una porzione di fabbricato di due piani fuori terra tra loro collegati da scala interna con, al piano terreno (primo fuori terra), un locale cucina, una camera ed un ripostiglio ed al piano primo (secondo fuori terra), quattro camere e servizi, oltre che del volume del sottotetto, raggiungibile sempre mediante scala interna.

A questa porzione di fabbricato si aggiunge un androne carraio posto in aderenza sul lato destro di detto fabbricato. Ulteriori accessori e pertinenze insistenti sulla medesima particella catastale sono un locale di sgombero con accesso dal cortile (anch'esso in aderenza al fabbricato sul lato sinistro) con sovrastante fienile e una porzione di portico antistante, probabilmente un ex-fienile.

Il fabbricato, così come anche le pertinenze risultano in evidente stato di abbandono e conseguentemente in pessimo stato di conservazione sia per le parti secondarie (degrado diffuso di intonaci, finiture e pavimentazioni, marcescenza dei vecchi infissi in legno ecc.) che per le parti strutturali (sicuramente provate dal tempo e dall'incuria, soprattutto per il tetto che risulta in pessimo stato).

La struttura portante verticale è in mattoni pieni intonacati, anche se in molti tratti l'intonaco è ormai quasi del tutto assente o degradato, mentre gli orizzontamenti sono costituiti quasi esclusivamente da solai in putrelle d'acciaio e voltine in laterizio, visibili sia all'intradosso che, per le camere con pavimento divelto o assente ai piani superiori, anche all'estradosso. Diversa natura invece solo per i balconi, realizzati con soletta in

CTU: ing. Fabio Ambrogio

calcestruzzo armato e per il tetto, in struttura lignea (fortemente degradata) e coppi.

Dal punto di vista impiantistico, l'impianto idrico, fognario e di riscaldamento risultano quasi completamente assenti.

Risulta presente solo l'impianto elettrico, totalmente obsoleto e non a norma.

Fabbricato bipiano uso abitazione – PIANO TERRENO

L'accesso al fabbricato ad uso abitativo avviene direttamente dal cortile antistante, comune con le altre proprietà limitrofe. Entrando, si accede in uno stretto corridoio (1,20x3,45 m), con controsoffitto piano e pavimento con mattonelle in cemento 20x20cm, disposte a scacchiera colori bianco/rosso parzialmente usurate. Alle pareti, tinteggiate in più mani e con colori differenti, sono evidenti segni di scrostature dovute ad umidità di risalita dal pavimento.

Immediatamente a sinistra da questo corridoio, si accede al locale cucina (3,70x3,45 m), pavimentato in "marmette in graniglia di cemento" 30x30cm, soletta di copertura in putrelle e voltine in laterizio e stessi segni di umidità e scrostature sulle pareti. La finestra che affaccia sul cortile antistante, così come tutti gli infissi dell'immobile, è in legno, fortemente degradata, con persiana in legno all'esterno e grata di sicurezza in ferro.

La camera situata al piano terra (3,75x3,10 m), ripropone a pavimento il medesimo disegno del corridoio, che risulta però in parte divelto per la recente stesura di un breve tratto di impianto idrico che entra per alcuni metri all'interno della camera e si innesta in un contatore idrico non troppo datato. Questo tronco risulta essere l'unica porzione di impianto idrico presente in tutto il fabbricato.

I muri presentano stesse caratteristiche degli altri ambienti al piano terra e la soletta è anche qui in putrelle d'acciaio e voltine.

Analogamente, l'infisso che affaccia sul retro del fabbricato, presenta caratteristiche e stato di degrado assimilabile a quello presente in cucina.

All'interno dell'ambiente è stato ricavato un piccolo ripostiglio al di sotto del pianerottolo intermedio della scala che porta al piano superiore, da cui si diparte la seconda rampa il cui intradosso è visibile dall'interno della camera stessa.

Fabbricato bipiano uso abitazione – PIANO PRIMO

L'accesso al piano superiore avviene dal corridoio al P.T. mediante scala interna con struttura in acciaio (putrelle "a doppio ginocchio") e parzialmente incassata nelle murature portanti, conformata in laterizio intonacato (intradosso e alzate dei gradini) e pietra (pianerottoli e pedate). La scala è dotata di corrimano in ferro.

Sul pianerottolo intermedio una porta-finestra affaccia su un balcone esterno ad uso latrina, parzialmente scoperto in sommità, sprovvisto di qualsiasi impianto o dotazione igienica necessaria. A destra della suddetta porta-finestra, sempre sul primo pianerottolo intermedio è presente il contatore elettrico.

CTU: ing. Fabio Ambrogio

Il pianerottolo d'arrivo al 1° P., così come la stanza di fronte, presentano medesimo pavimento a scacchiera bianco/rosso 20x20cm. Tale camera (5,10x3,45 m), con affaccio sul balcone in prospetto, presenta infissi e persiane in legno ammalorati, pareti e solette (anche qui putrelle e voltine) tinteggiati di bianco e un vecchio caminetto da camera e alcune nicchie in disuso, ricavate nello spessore della muratura.

La seconda camera, cui si accede direttamente da quella precedente e che affaccia sempre sul balcone in prospetto principale, ha medesime caratteristiche della prima, e dimensioni 3,05x3,40 m.

A sinistra sul pianerottolo di arrivo 1° P., troviamo la terza camera (3,05x3,45 m), con caratteristiche simili alle precedenti ma tinteggiata di rosa e con pavimento per metà divelto e accatastato all'interno della stessa. Questa ha solo una finestra, nelle stesse condizioni delle altre, che affaccia sul retro.

L'ultima camera (2,85x3,15 m), con accesso a destra dal pianerottolo d'arrivo al 1° P., presenta le stesse caratteristiche costruttive e tipologiche; unica differenza è il pavimento in "marmette in graniglia di cemento" al posto della scacchiera.

Fabbricato bipiano uso abitazione – SOTTOTETTO

Partendo dal 1° P. e salendo ulteriori due rampe della scala interna, si raggiunge il sottotetto. Questo, non pavimentato, presenta a vista la struttura delle solette di copertura del primo piano, cioè putrelle in acciaio e voltine in laterizio.

Il tetto ligneo, fortemente ammalorato, presenta struttura tradizionale (travetti secondari di sostegno ai coppi, paralleli alle travi dell'orditura principale), ed è coperto con coppi (mancanti in alcuni punti), presenta alcune putrelle in acciaio, ortogonali alla struttura principale, con scopo di sostegno e rompitratte.

Ai muri sono presenti alcune finestre e superiormente è presente un abbaìno, apparentemente più recente del resto.

Pertinenze – ANDRONE CARRAIO, DEPOSITO CON FIENILE, EX-FIENILE

Nel cortile comune antistante, a destra della porta di accesso al fabbricato bipiano, è presente una grande apertura quadrata, senza alcun infisso, che permette l'accesso ad un androne carraio (7,00x3,05m) chiuso al fondo da grosso portone in legno grezzo.

Le pareti sono in mattoni pieni non intonacate, e il solaio di copertura è in putrelle d'acciaio e voltine in laterizio, anche qui non intonacate. Il pavimento è costituito da terra battuta.

A sinistra della porta d'accesso al fabbricato di abitazione invece, sempre in aderenza, è presente un locale deposito molto ampio (6,45x5,10 m), con portone in legno grezzo. Il locale al piano terra, probabilmente ex-stalla o deposito, presenta struttura non intonacata, e manca sia il pavimento che qualsiasi impianto.

La copertura è costituita da una volta a vela in laterizio, cui sono stati aggiunti

CTU: ing. Fabio Ambrogio

all'intradosso due archi di sostegno al centro, perpendicolari tra loro, rinforzati con putrelle in acciaio e tirantature metalliche. Tale sottostruttura di rinforzo ha evidente funzione statica di consolidamento.

Nella volta, lateralmente, è presente un foro mediante il quale, con scala non presente, è possibile accedere al volume sovrastante (fienile), coperto con tetto in legno, cadente, rinforzato in parte con sottostrutture metalliche.

In ultimo, l'ex fienile prospiciente i fabbricati descritti sopra, è una piccola superficie incastonata fra due fabbricati e aperta frontalmente sul cortile. Presenta un orizzontamento ligneo fatiscente e copertura lignea disconnessa. Risulta inoltre infestato da erbe e vegetazione spontanea, quindi non ulteriormente visitabile.

Tutto quanto esposto in precedenza è chiaramente illustrato nell'ALLEGATO 7 - Elaborati Grafici e documentato dettagliatamente nell'ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica.

Superfici totali delle proprietà				
	Superfici per il calcolo della sup. commerciale	Percentuali applicate alle superfici per il calcolo della sup. commerciale	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo
Abitazione – P.T.	56	100%	56	Pessimo
Abitazione – 1 P.	92	100%	92	Pessimo
Balcone – 1 P.	7	30%	2	Pessimo
Androne carraio	34	10%	4	Pessimo
Deposito/ex-stalla – P.T.	46	50%	23	Pessimo
Deposito/ex-stalla – 1 P.	46	50%	23	Pessimo
Ex-fienile	23	25%	6	Pessimo
Cortile di proprietà	92	10%	9	Pessimo
TOTALE			215	

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

Il debitore sig. XXXXXXXX risulta aver contratto matrimonio XXXXXXXX (ALLEGATO 8).

Successivamente però, con sentenza XXXXXXXX, pronunciata dal Tribunale Civile e Penale di Torino, e trascritta nei registri di matrimonio del comune di Torino XXXXXXXX, venne sancita la cessazione degli effetti civili del matrimonio su indicato.

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

CTU: ing. Fabio Ambrogio

evidenziando, in caso di elevata 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.

In base all'analisi della documentazione in possesso ed alle ricerche effettuate presso i vari uffici, non sono emerse difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

6. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria di base, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio ed a seguito del sopralluogo presso gli immobili pignorati, lo scrivente C.T.U. non ha riscontrato alcuna divergenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 1.4).

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 3) acquisito agli atti, i terreni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ricadono in:

➤ **N.C.T. – Foglio 9 – Particella n. 568:**

- in base al P.R.G.I. vigente il terreno in oggetto risulta classificato come area destinata ad attività agricola soggetta a vincolo idrogeologico e soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004

(Classificazione Geologica: Classe II)

Si riportano nell'ALLEGATO 4 le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Albognano per le aree interessate.

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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

Dai controlli effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Albugnano (AT) non è emersa alcuna pratica urbanistico-edilizia a carico dell'immobile di cui in oggetto.

È emerso inoltre che l'immobile, così come appurato anche in fase di sopralluogo, risulta disabitato già da diversi anni.

Dall'atto di acquisto dell'immobile del 22/12/2006, trascritto ad Asti il 18/01/2007 con R.G. n. 810 e R.P. n. 500, si evince che la costruzione dell'edificio risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

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

I beni oggetto di pignoramento, pur se costituiti da più unità immobiliari, risultano essere un continuum morfologico e funzionale poiché gli immobili sono quasi totalmente connessi tra loro (in aderenza). Inoltre, essendo l'ex-fienile prospiciente agli altri immobili ma affacciandosi comunque su cortile di proprietà privata (part. 568), permane comunque una dipendenza funzionale e di uso rispetto agli altri immobili.

Si ritiene pertanto che sia possibile procedere alla vendita dei beni in un unico lotto:

- LOTTO 1: N.C.E.U. – Comune di Albugnano (AT) - Frazione Santo Stefano, Foglio 9, part. 568;

10. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Il soggetto esecutato è proprietario degli immobili sopra descritti per la quota di 1/1.

Essendo le unità immobiliari pignorate un insieme unico di beni in stretta relazione funzionale, non si necessita di alcun frazionamento ma si può procedere con la vendita in un unico lotto come indicato al punto 9 ed al successivo punto 14.

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, così come evidente dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto (ALLEGATO 6), risulta essere in totale stato di abbandono e quindi disabitato.

Dalla indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti inoltre, non risultano contratti di locazione in essere (ALLEGATO 10).

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non ricorrono le fattispecie enunciate nel 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 (segnalandone se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e diritti demaniali.

Dall'atto di compravendita degli immobili in oggetto non risulta alcun diritto o servitù nei confronti di terzi.

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 di 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).

– LOTTO 1 –

Fabbricato bi-piano uso abitazione con annesso terreno e pertinenze

Albugnano (AT) – località Santo Stefano – N.C.E.U. Foglio 9 particella 568

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Albugnano (AT) al foglio 9 part. 568 è stata fatta una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Dalla Banca Dati per la zona extraurbana/zona rurale di Albugnano non sono disponibili quotazioni.

E' stato quindi preso il valore per la zona centrale di Albugnano, riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per fabbricati in stato conservativo normale e destinazione ad abitazione di tipo economico, decurtato del 20% per assimilarlo alla zona extraurbana. Tale valore è stato determinato considerando le differenze presenti tra le zone centrali e rurali dei paesi limitrofi ad Albugnano e facendo quindi la media.

Il valore di mercato riportato per la zona centrale di Albugnano ha un range che va da un minimo di € 270 ad un massimo di € 350 per superficie linda che, decurtati del 20%, diventano € 220 e € 280. Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato con uno stato di condizione e manutenzione normale. E' evidente che il fabbricato in questione non è in condizioni normali, ma presenta un pessimo stato conservativo; di fatti, uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'impiego.

Quindi nei casi di fabbricati in condizioni scadenti si applica in genere un coefficiente di riduzione che in questo caso si ritiene applicabile nella misura del 40% della condizione normale.

Riepilogando si ha:

Valore medio unitario = $220 + 280 = 500/2 = 250 \text{ €/m}^2$ (media dei valori di mercato)

CTU: ing. Fabio Ambrogio

A suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima. Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato che in questo caso è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione.

L'importo della detrazione sarà quindi: - 40%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: $250 - 40\% = 150 \text{ €/m}^2$

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 215

Il valore del fabbricato risulta:

$V_m = S \times V_{mu} = mq\ 215 \times \text{€/mq}\ 150 = \text{€}\ 32.250,00$

che viene arrotondato in complessivi 32.000,00 € (diconsi euro trentaduemila/00)

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

L'attuale proprietà degli immobili pignorati è costituita da una persona fisica e quindi la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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) allegato A n. 5.2.

Il fabbricato sito in località Santo Stefano n.19 censito al N.C.E.U. al foglio 9 particella 568 non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.Lgs. n. 192/05 come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. n. 311/06 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 non appartiene inoltre ad una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

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

Poiché il sottoscritto non ha attualmente l'abilitazione al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, ha provveduto ad incaricare l'arch. Valentina Monticone, professionista regolarmente iscritta all'elenco della Regione Piemonte, del rilascio del medesimo attestato.

Dai sopralluoghi e dalle analisi della documentazione in possesso il fabbricato sito in località Santo Stefano n.19 censito al N.C.E.U. al foglio 9 particella 568 risulta essere in **classe energetica NC.**

Si riportano nell'ALLEGATO 12 l'Attestato di Certificazione Energetica redatto per l'immobile in oggetto e la ricevuta di invio alla Regione Piemonte.



CTU: ing. Fabio Ambrogio

QUADRO RIEPILOGATIVO PER LA VENDITA



LOTTO 1		
Proprietà	XXXXXXXX	Proprietà 1/1
Comune	Comune di Albugnano (AT)	
Dati Catastali	<p>I beni oggetto del pignoramento appartenenti al LOTTO 1 sono censiti come segue:</p> <p><u>N.C.E.U.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Foglio 9, Particella 568, piano T/1, Cat. A/4, Consist. 8 vani, Località Santo Stefano n. 19 (già Cascina Macuneto n.19) <p><u>N.C.T.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Comune di Albugnano, Foglio 9, Particella 568, ENTE URBANO, are 02,89 	
Superficie	<p>Superficie commerciale totale del fabbricato nel suo insieme nell'ipotesi che sia ultimato e vivibile in ogni sua porzione.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abitazione – P.T..... m² 56 – Abitazione – P.1..... m² 92 – Balcone – P.1..... m² 2 – Androne carraio..... m² 4 – Deposito/ex-stalla – P.T..... m² 23 – Deposito/ex-stalla – P.1..... m² 23 – Ex-fienile..... m² 6 – Cortile di proprietà..... m² 9 	
Prezzo	Lotto 1 di vendita di Euro 32.000,00 (euro trentaduemila/00)	

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Asti, lì 05 gennaio 2016

il perito ing. Fabio Ambrogio



CTU: ing. Fabio Ambrogio

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

Allegati:



- ALLEGATO 1 Visure catastali, visure storiche, estratti di mappa, planimetrie catastali
- ALLEGATO 1.1 Visure catastali
- ALLEGATO 1.2 Visure storiche
- ALLEGATO 1.3 Estratti di mappa
- ALLEGATO 1.4 Planimetrie catastali
- ALLEGATO 2 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- ALLEGATO 3 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4 Norme Tecniche di Attuazione per le aree interessate ed estratto del P.R.G.C del Comune di Albognano
- ALLEGATO 5 Note di trascrizione relative agli atti di compravendita dei beni pignorati
- ALLEGATO 5.1 Nota di trascrizione del 23/12/2002 R.G. 14648, R.P. 11217
- ALLEGATO 5.2 Nota di trascrizione del 18/01/2007 R.G. 810, R.P. 500
- ALLEGATO 6 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 7 Elaborati grafici
- ALLEGATO 8 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- ALLEGATO 9 Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2015, semestre 1
- ALLEGATO 10 Agenzia delle Entrate – Esistenza contratti di locazione sugli immobili pignorati
- ALLEGATO 11 Ricevute di ritorno per l'invio della perizia alle parti in causa in ottemperanza al punto b) del verbale di udienza
- ALLEGATO 12 Copia dell'Attestato di Certificazione Energetica e ricevuta della trasmissione alla Regione Piemonte



CTU: ing. Fabio Ambrogio