

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2018 R.G. Esec. Imm.G.E.:
C.T.U.: Geom. Roberto PELLEGRINOPROMOSSA DA
CONTROIMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE
(così come riportati nel verbale di pignoramento e relativa trascrizione)In Comune di: **BUTTIGLIERA D'ASTI (AT) – VIA DOTT. GIROLA, 25**Catasto Fabbricati: **Foglio 3 Mappale 541**..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Asti, lì 04.06.2019

Il C.T.U. - Geom. Roberto PELLEGRINO

PREMESSO CHE

Il sottoscritto **geometra Roberto PELLEGRINO** nato a Torino il 05-08-1980, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Asti alla posizione 1478, con C.F. PLL RRT 80M05 L219U, e P. Iva 01405840057, con studio tecnico in Asti (AT), C.so Vittorio Alfieri, 381 – tel. 0141.233716 – email: roberto.pellegrino@alice.it, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione indicata in epigrafe, essendo stato nominato dal G.E. ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si è recato all'udienza in data 02.10.2018 e dopo aver accettato l'incarico con il giuramento di rito, ritirava il fascicolo e riceveva il seguente incarico:

- 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.
- 2. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei

documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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. 260 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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 al 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 dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
16. **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA) Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
17. **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del D.lgs n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n.311 lettere d,e, f, e come integrato dal decreto 26/06/2009 (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 L.R. Piemonte n.13 del 28/05/07 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. 52:
 - a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.lgs 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 L.R.28/03/95 n.46 e art. 1 e seguenti L. 09/12/98 n. 431)*

- 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.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 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
- 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 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;
- e) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. Depositi inoltre il proprio elaborato peritale su apposito cd rom redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.
- f) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su 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 dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

TUTTO CIO' PREMESSO

Lo scrivente, esaminati in precedenza i documenti presenti nel fascicolo, effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio di Asti, per esaminare e rilevare gli immobili oggetto di perizia, per redigere idonea ed opportuna documentazione fotografica, per acquisire le informazioni richieste, ed infine per procedere alla verifica della loro regolarità urbanistica e catastale è ora in grado di relazionare, giustificatamente, sui vari quesiti peritali sopraesposti, come segue:

Punto 1 – SOPRALLUOGO PRESSO GLI IMMOBILI

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad avvertire il proprietario esecutato tramite l'invio di una raccomandata a/r, con la quale ha fissato nel giorno 29 novembre 2018 alle ore 9.00, la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato.

In data 29 novembre 2018 lo scrivente perito si è recato presso gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Buttigliera d'Asti (AT), accompagnato dalla Sig.ra, inquilina dell'immobile del soggetto esecutato, ed ha effettuato il sopralluogo dell'immobile da stimare.

Punto 2/a – VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Il C.T.U. in seguito a controllo della documentazione prodotta, comunica che **è stata correttamente predisposta e depositata in atti dal creditore precedente tutta la documentazione necessaria e prevista** dall'ex art. 567 – 2° comma c.p.c.

Punto 2/b – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti, ed in particolare dalla documentazione ipocatastale allegata al procedimento, vengono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia:

Ispezione ipotecaria n. T283779 del 28.05.2019 di cui alla richiesta del 28.05.2019 per i dati anagrafici relativi alla ditta:

.....

(Allegato n.1)

Si riportano in seguito le trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni interessati nell'ultimo ventennio:

Foglio 3 mappale 541;

Attualmente intestato a, proprietario dal **20.09.2010 all'attualità**, il quale ne acquisì la proprietà, mediante Atto Pubblico del 20.09.2010 Repertorio 58117, Rogante

..... a loro volta ne divennero proprietari il **28.12.2006**, acquistando il bene mediante Atto Pubblico del 28.12.2006 Repertorio 4872,

..... a sua volta ne divenne proprietario il **02.10.2006** acquistando il bene da mediante Atto Pubblico del 02.10.2006 Repertorio 4434 Rogante

....., a loro volta, ne acquisirono la proprietà il **21.01.2003** in seguito alla Dichiarazione di Successione di del 21.03.2003 protocollo 115330, Volume 1862 n. 47 del 23.04.2003.

..... a loro volta ne acquisirono la proprietà in seguito alla costituzione dell'immobile mediante impianto meccanografico del 31.01.1988.

Punto 2/c – ACQUISIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE

Si rileva che la mappa catastale è già stata allegata alla documentazione ipocatastale in atti, pertanto non si allega alla presente l'estratto della mappa catastale.

Il certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 N.380, non è necessario per il terreno oggetto di perizia in quanto trattasi di Ente Urbano avente una superficie inferiore a 5000.00 mq.

Punto 2/d – ACQUISIZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Come risulta dalla documentazione in atti e dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, gli immobili pignorati risultano così intestati:

.....
Comune di Buttigliera d'Asti (AT)

Catasto Fabbricati: **Foglio 3 mappale 541**

Quanto alle provenienze precedenti si rimanda alla documentazione ipotecaria depositata, con la quale è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
Si allegano le copie degli atti di provenienza (Allegato n.3)

Punto 2/e – VERIFICA DI AVENTUALI OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Dall'analisi della documentazione agli atti, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

Punto 3 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale attuale degli immobili è la seguente:

..... per il diritto di proprietà per la quota di **1/1**

L'immobile interessato dal presente procedimento esecutivo è costituito da una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale e da un cortile di pertinenza di circa 18 mq.

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare interessata è censita:

- foglio 3 particella 541– categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico) situata a piano terra e a piano primo;

Coerenze

Il mappale 541 del foglio 3 del Comune di Buttigliera d'Asti confina procedendo in senso orario:

- Mappale 537 e 538;
- Via Canonico Bosso;
- Via Dott. Girola;

➤ Mappale 540 e 536;

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Il bene pignorato risulta ubicato in Buttigliera d'Asti (AT); il paese dista circa trentacinque chilometri da Asti e circa quaranta da Torino.

Il fabbricato interessato si trova in un piccolo nucleo con comodo accesso dalle vie pubbliche adiacenti (via Canonico Bosso e via Dott. Girola).

L'area circostante è destinata ad un prevalente uso rurale ed è urbanizzata.

L'immobile pignorato è composto da una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale realizzata su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), con annesso un piccolo cortile di pertinenza.

L'ossatura in elevazione della struttura è realizzata in muratura portante di mattoni pieni con interposti solai gettati in opera di laterocemento e soprastante copertura in legno.

Esternamente il fabbricato ha la tipologia tipica delle costruzioni edificate nella zona con finitura esterna in intonaco tinteggiato e serramenti in legno con scuri a gelosia.

Il piccolo cortile di pertinenza è rivestito con pietra di luserna a spacco, posata ad "opus incertus", ed è delimitato da un muretto di recinzione con soprastante una cancellata metallica a semplici disegni.

Internamente troviamo due piani a destinazione d'uso residenziale direttamente collegati fra loro tramite una scala interna a vista rivestita in marmo.

Il piano terra è composto da un ampio locale con destinazione d'uso ingresso/soggiorno, dalla cucina e dal un piccolo locale ricavato nel sottoscala utilizzato come ripostiglio; il piano primo è composto dalla camera da letto e dal bagno; inoltre troviamo anche un terrazzo delimitato da un parapetto in ferro a semplici disegni.

Tutto l'appartamento è rifinito con intonaco civile tinteggiato ad eccezione del bagno, il quale è rivestito con piastrelle di ceramica e tutti i pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica.

Come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato n.5) l'abitazione, edificata in data antecedente al 1967, ad oggi si trova in un buono stato d'uso e conservazione.

Gli impianti rilevati sono elettrico, idrico sanitario e impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni, alimentato a metano.

Dai rilievi risulta che, il piano terra, ha una superficie commerciale di 47.75 mq e il piano primo ha una superficie commerciale di 39.10 mq.

L'immobile inoltre è dotato di un cortile di pertinenza di circa 18 mq.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Buttigliera d'Asti si rileva che dalla data di costruzione del fabbricato all'attualità, risulta presentata una Denuncia di Inizio Attività protocollo 6037 del 07.12.2006, (Allegato n.6) riguardante opere di manutenzione straordinaria.

In base al Vigente Piano Regolatore comunale del Comune di Buttigliera d'Asti, il bene pignorato risulta ricadere in AREA A PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE "RR 15" (art. 8 NTA).

Punto 4 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dalle ricerche effettuate si è accertato che il sig. attualmente risulta celibe.

Punto 5 – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA INDICATA NEL PIGNORAMENTO;

Dall'esame del verbale di pignoramento e della relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti si è riscontrata la corrispondenza dei dati indicati sia con la descrizione attuale dei beni, sia con le certificazioni catastali dell'Agenzia del Territorio di Asti.

Punto 6 – AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

In seguito al sopralluogo in sito, successivamente al rilievo del fabbricato, il sottoscritto ha notato lievi incongruenze tra quello che stato realizzato e quello rappresentato nella documentazione presente a Catasto Terreni: si evidenzia una errata rappresentazione planimetrica presente in mappa, diversa da quanto realizzato in sito. Vista l'epoca di costruzione del fabbricato e quanto riscontrato in fase di sopralluogo, presumibilmente l'errore di mappa è presente fin all'origine.

Tale difformità non crea variazioni di rendita a livello catastale, per regolamentare il tutto si potrebbe procedere con la presentazione di un Tipo Mappale per aggiornamento della mappa a Catasto Terreni.

Punto 7 – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'indagine svolta presso il Comune di Buttigliera d'Asti risulta che il fabbricato di cui al fg.3 mappale 541, è individuato nello strumento urbanistico comunale in AREA A PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE "RR 15" (art.8 NTA).

Punto 8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEI MANUFATTI ALLA NORMATIVA URBANISTICA - AGIBILITA' - EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA

Dalla verifica dello stato di fatto dei luoghi, derivate da accurati rilievi, misurazioni e conseguenti disegni effettuati dallo scrivente (Allegato n.8), in fase di sopralluogo, si è riscontrato una lieve difformità tra quanto rappresentato nelle licenze edilizie e quanto rilevato in sito. Tale difformità riguarda la chiusura, solo internamente con un pannello di cartongesso, di un apertura a piano primo, intervento realizzato senza titolo autorizzativo.

Tale irregolarità, di piccola entità, risulta quasi influente ai fini urbanistici, il pannello in questione potrebbe essere rimosso in qualsiasi momento, riportando la situazione in totale conformità.

Punto 9 – POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto CTU, considerata la natura, la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile in oggetto, ritiene che non vi siano le condizioni per trattarne la vendita in più lotti.

Punto 10 – PIGNORAMENTO PRO QUOTA ED EVENTUALE FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà e, come già detto, non si procede alla formazione di lotti in quanto non è necessario, ne economicamente vantaggioso.

Punto 11 – ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro risulta attualmente registrato un contratto di locazione in corso di validità (Allegato n.4).

L'immobile pignorato attualmente è occupato dal soggetto locatario e pertanto non lo si può ritenere libero ai fini della procedura.

Punto 12 – ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE DEL DEBITORE

L'immobile attualmente risulta occupato dal soggetto locatario indicato nel contratto di locazione (Allegato n.4).

Punto 13/a – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ecc.

Dalle ricerche effettuate il fabbricato ricade in AREA A PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE "RR15" (art.8 NTA) e non risultano vincoli né artistici né storici.

Punto 13/b – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono vincoli né oneri di tale genere in quanto trattasi esclusivamente di fabbricato unifamiliare.

Punto 13/c – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rilevano diritti demaniali e non sussistono pendenze in riferimento ad oneri comunali; non vi sono verso il Comune obblighi di sorta in merito a opere di urbanizzazione, monetizzazioni, cessioni, atti di asservimento od altri vincoli previsti dal Piano Regolatore.

Punto 14 – STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI:

La situazione dell'immobile sinora descritto impone una premessa prima di procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato che esso potrà assumere in sede di vendita.

Si è proceduto alla scelta dei valori unitari da adoperare attingendo informazioni sul locale mercato immobiliare facendo riferimento ai valori e alle istruzioni contenute nel manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; inoltre, nei valori indicati si è anche tenuto conto della tipologia di fabbricato, dell'esposizione, delle caratteristiche, dell'accessibilità ecc.

Analizzando i parametri di riferimento sopra citati, e quanto emerso dall'indagine effettuata in loco e relazionata nei punti precedenti, visto l'andamento di mercato nelle recenti compravendite per beni simili nella zona, vista l'età e le condizioni d'uso e manutenzione, vista e considerata la posizione nel P.R.G.C. ed ubicazione nel tessuto urbano circostante e tenuto infine conto di quanto altro possa influire sul giudizio di stima, il sottoscritto C.T.U. determina i seguenti valori:

01) VALORE UNITA' IMMOBILIARE

Per la determinazione dei valori si è tenuto conto della superficie commerciale (che sono le superfici lorde comprensive delle murature perimetrali per i locali abitativi con l'aggiunta di 1/3 dei balconi e terrazzi) moltiplicata per il valore unitario dei prezzi medi dell'Agenzia delle Entrate

PIANO TERRA:

Sup. commerciale Piano Terra = 47,75 mq

Valore locali residenziali al mq = 800 €/mq

Valore piano terra = 38.200,00 €

PIANO PRIMO:

Sup. commerciale Piano Primo = 39,10 mq

Valore locali residenziali al mq = 800 €/mq

Valore piano primo = 31.280,00 €

VALORE TOTALE = Euro 69.480,00

Considerato il metodo di calcolo descritto precedentemente il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto di pignoramento allo stato attuale è pari a **Euro 69.000,00**

Punto 15 – REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Considerato che l'esecuzione colpisce soggetti privati il relativo decreto di trasferimento non sarà gravato dell'I.V.A., bensì dell'imposta di registro e di quella catastale ed ipotecaria nelle misure stabilite dalle leggi vigenti al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

Punto 16 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.):

Per l'unità immobiliare interessata è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di fabbricato residenziale.

Dalle ricerche il sottoscritto ha riscontrato la presenza dell'attestato di prestazione energetica redatti in data 29.07.2010 ancora in corso di validità. (Allegato 9).

Punto 17 – DEPOSITO IN CANCELLERIA;

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata agli aventi diritto completa degli allegati, a mezzo di posta elettronica, e viene depositata in cancelleria corredata dai seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Allegato n. 2 Documentazione catastale (Estratto di mappa, planimetria catastale e visure);
- Allegato n. 3 Copia degli atti di provenienza degli immobili;
- Allegato n. 4 Contratto di Locazione in corso di validità;
- Allegato n. 5 Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 6 Copia Licenze Edilizie e norme di PRGC;
- Allegato n. 7 Rappresentazione grafica, stato di fatto, irregolarità, comparazione e conteggi;
- Allegato n. 8 Quotazioni Immobiliari;
- Allegato n. 9 Attestati di Prestazione Energetica (APE);

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito al gradito incarico come sopra affidatogli che, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, con osservanza si sottoscrive.

Asti li 04.06.2019

Il C.T.U.

Geom. Roberto PELLEGRINO

