

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 191/2013

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

(Studio legale associato Goretta/Gennaro - Alessandria)

Contro

DEBITORI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E.: dott. P. PERFETTI

C.T.U.: ing. M. PIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Mario Pia con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Paolo PERFETTI, in data 04.10.2014 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 10.02.2015, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di 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, sentenza 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 (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 dove 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'identificazione 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 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 Provinciale del Territorio;
- 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 Provinciale del Territorio) 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 Legge 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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 invisibilità; **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) **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 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 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 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

sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (**dotazione di Attestazione di qualificazione energetica**):

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 multipiani, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione 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: 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 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

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;
- ✓ **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 dell'udienza fissata in data 29/09/2015 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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 delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed **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**, in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre , sempre in via telematica , altra copia del proprio elaborato peritale 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 previsti 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 personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ **alleghi** 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);
- ✓ **alleghi** 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 d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le 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) ogni ostacolo 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 dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad avvertire il proprietario esecutato tramite l'invio della raccomandata a/r (n.ro 15000917370-2 26.3.2015), con le quali ha fissato nel giorno 16.04.2015 alle ore 9,00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

In tale data 16.04.2015 lo Scrivente Perito, unitamente all'Ing. Alessandro Manzone tecnico Abilitato per la redazione dell'APE, si è recato presso gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Casorzo ed ha effettuato il sopralluogo al fabbricato oggetto di stima eseguendo i rilievi di rito per poter adempiere alle operazioni peritali.

QUESITO 2.

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

Di seguito viene riportata la documentazione depositata :

- > Esecuzione immobiliare n. 191/2013 R.G. promossa da contro Impresa individuale xxxxxxxxxxxxxxxx residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto di pignoramento immobiliare (depositato in data 04/09/2013 presso il Tribunale di Asti) con la relativa nota di trascrizione n 5199/3853 presentata in data 20/11/2013 all'Agenzia delle Entrate di Asti Servizio di Pubblicità Immobiliare relativo al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario rep. 2396/2013 del 02/09/2013 depositata al Tribunale di Asti il 28/11/2013 .

La Parte procedente ha allegato il certificato notarile redatto, ai sensi dell'art.567 C.P.C., comma 2, dal notaio Maria Pia Cola di Tortona, in sostituzione delle visure ipotecarie. :

Visure catastali:

- > visura storica per immobile del fabbricato al Catasto terreni in data 19/03/2014 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Asti (relativo all'u.i.u. F.5 n. 198 del Comune di Casorzo - Asti);
- > visura storica per immobile del fabbricato al Catasto Fabbricati in data 19/03/2014 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Asti (relativo all'ex- fabbricato rurale F.5 n.198 del Comune di Casorzo - Asti);
- > Copia planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Asti in data 25/0/32014 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Asti (relativo all'u.i.u. F.5 n. 198 del Comune di Casorzo - Asti);
- > Copia estratto di mappa catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Asti in data 25/0/2014 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Asti (relativo all'alloggio all'u.i.u. F.5 n. 198 del Comune di Casorzo - Asti);

Ispezioni ipotecarie:

- > Certificato notarile redatto dal notaio Maria Paola Cola di Tortona in data 25 marzo 2014 riguardante il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e i precedenti proprietari dell'immobile sito in Casorzo (AT) via Scoffone Costa n.15, F.5 n.198.

Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrivente C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:

documentazione ipocatastale:

- > visura catastale storica dell'immobile F.5 n.198 del Comune di Casorzo rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio provinciale di Asti ;
- > estratto di mappa del N.C.T., rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti dello stesso immobile ;
- > richiesta all'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale di Asti del 4.8.2015 prot. AT0057408/2015 per aggiornamento voltura intermedia;
- > aggiornamento della cartografia catastale, tipo mappale approvato il 3.8.2015 n.2015/AT0057301;
- > aggiornamento planimetria catastale , dichiarazione DOCFA del 4.8.2015 n. AT0057310

Inoltre:

- 1) **Verbale di accesso;**
- 2) **Visura catastale;**
- 3) **Estratto di mappa;**
- 4) **Planimetria aggiornata;**
- 5) **Copia estratto del PRG**
- 6) **Copia Sanatoria edilizia n.11/1994**
- 5) **Documentazione fotografica;**
- 6) **Copia Attestato Prestazione energetica.**

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato ubicato in Casorzo via Scoffone Costa n.15

Lo Scrivente C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.

Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio:

Trascrizione N. 5199/3853 del 20/11/2013 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti dell'atto giudiziario del 02/09/2013 del Tribunale di Asti n.2396/2013 relativo al verbale di pignoramento immobili a favore di . contro xxxxxxxxxxxxxx (relativa all' immobile sito Casorzo F.5 n. 198).

Trascrizione N. 4600/3586 del 09/11/1996 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato dell'atto di compravendita del 30.10.1996 rogito notaio Anna Maria Prima di Asti rep. 47402/3805 a favore di xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8, xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/8, xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8, xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8, xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8, xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/8 xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8 . (relativa all' immobile sito Casorzo F.5 n. 198).

Trascrizione N. 4227/3213 del 01/10/1994 rettificata con trascrizione del 9.11.1996 n. 4599/3585 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria dell'atto di compravendita del 15.09.1994 rogito notaio Giovanni Battista Restano, in allora residente a Torino, rep. 49243/12425 reg. all'U.R. di Torino il 5.19.1994 al n. 23224 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/8 contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 1/8 e xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8,. (relativa all'immobile sito Casorzo F.5 n. 198).

Ai sig.ri xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8, xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8, xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8, xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8, xxxxxxxxxxxx per la quota di 2/8 xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/8 l'immobile sito Casorzo F.5 n. 198 pervenne in virtù di giusti titoli legittimi anteriori al ventennio. .

QUESTITO 3.

Descrizione catastale attuale.

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato è la seguente:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx proprietario per l'intero

Comune di CASORZO (AT) , via Scoffone Costa n.15 , p.T-1

F. 5 n. 198 , Categoria A/2 , classe 1 2, v.c. 9,0 , R.C. 339,31 €.

ed è pure classata al catasto terreni :

F.5 N.198 , FABBRICATO RURALE, are 04.80

La situazione catastale descritta corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare .

Descrizione degli immobili pignorati

Ubicazione del fabbricato

L'immobile pignorato è ubicato nel centro storico del comune di Casorzo, su un lotto circondato da tre lati da altri edifici e con accesso da una piccola strada denominata via Scoffone Costa. Il piccolo paese, circa 600 abitanti, si trova in zona collinare a nord – est di Asti nel basso Monferrato . Confina con la provincia di Alessandria e dista 25 chilometri da Casale Monferrato. E' situato su una dorsale collinare che separa le valli dai torrenti Rotaldo e Grana ed è agevolmente raggiungibile da Asti, da cui dista 22 chilometri, percorrendo la strada provinciale n.457 e successivamente la n. 29 o percorrendo la strada provinciale n.38 La coltivazione principale nel comune è la viticoltura, in particolare il paese è famoso per la produzione del vino dolce Malvasia.

L'edificio , già fabbricato rurale, è una costruzione risalente alla prima metà del novecento con caratteristiche strutturali e di finiture dell'epoca. Comprende un corpo principale di forma rettangolare , a due piani fuori terra, il cortile interno in terra battuta e un portico chiuso da tre lati. Allo stesso si accede direttamente da via Scoffone Costa n. 15.



Descrizione del fabbricato

Il corpo principale è un fabbricato di vecchia costruzione a destinazione abitazione che si eleva a due piani f.t.. Vi si accede da un ampio portone in ferro dalla via Scoffone Costa. L'immobile ha la seguente distribuzione interna

- piano terra : piccolo ingresso con antistante bussola , locale soggiorno con scala interna per l'accesso al piano 1° Dal suddetto vano si accede a sinistra in un locale cucina/tinello , a destra in un altro locale. A questo piano si trova un'ampia cantina con ingresso solo dall'esterno
- piano primo: dalla scala interna si accede ad un lungo corridoio si cui si affacciano la cucina, e tre camere .Oltre la scala si trova un altro locale dal quale parte una scala per il sottotetto. Il bagno si trova nel disimpegno della scala interna.
- Il sottotetto è accessibile ed usufruibile come locale di sgombero.

Nel cortile interno si trova una tetteria a doppia arcata con tre lati chiusi e apertura solo dal cortile interno. La facciata principale, circondata da marciapiede in battuto di cemento, è caratterizzato dalla presenza di un piccola bussola costruita sotto al balcone del primo piano e da una scala esterna che porta ad un terrapieno, di cui solo area trapezoidale (m. 3,5-4,5) dalla facciata a sud fa parte della proprietà da stimare.

Si tratta in conclusione della classica cascina piemontese ad un'unica manica larga circa 6 m. per tutta la sua lunghezza , a suo tempo in parte utilizzata al piano terra per ricovero degli animali, ubicata nel centro storico di Casorzo tra altre case di abitazione.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- strutture verticali portanti in muratura di mattoni.;
- solai di varie fatture: a volta di mattoni, in putrelle e voltini , in latero cemento;;
- tetto in capriate di legno con piccola orditura pure in legno e sovrastante manto di coppi;
- facciata principale semplicemente intonacata e tinteggiata ;
- tramezzi interni in muratura;



Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da:

- pavimenti di varia fattura : in cotto antico, in marmette di graniglia , piastrelle di ceramica;
- rivestimento delle piastrelle nel bagno;
- porte interni in legno tamburato ;
- infissi esterni in legno con vetro semplice con chiusura esterna in gelosie ;
- Servizio igienico completo delle ordinarie apparecchiature sanitarie ;
- Impianto di acqua calda alimentato da boiler elettrico;
- Impianto idrico ed elettrico sottotraccia di vecchia fattura , completo, ma privo dei certificati conformità;
- Non esiste l'impianto di riscaldamento. In alcune camere è presente il camino.

Nel complesso , considerata l'età dell'edificio i locali si trovano in ordinario stato di conservazione, mentre ingenti sarebbero i lavori di manutenzione straordinaria per mettere a norma gli impianti e dotare l'abitazione dell'impianto di riscaldamento.

I dati metrici dell'appartamento sono stati ricavati dalle planimetrie catastali, previa verifica dirette di misure a campione prese durante il sopralluogo :

Tipologia	Superficie netta mq.	Superficie lorda mq.
Cucina/ soggiorno p.t.	20.65	
Locale soggiorno/ingresso p.t.	32.92	
Camera al p.t.	23.00	
Cucina al p.1°	20.93	
Camera al p-1°	16.88	
Altra camera al p-1°	18.58	
Camera con balcone al p.1°	13.80	
Soggiorno al p.1°	18.53	
Bagno al p.1°	5.18	
Disimpegno /corridoio al p.1°	21.58	

Superficie netta/lorda	192.05	260,00
Cantina (ragg. al 50%)	21,00	27,00
Portico (ragg.a al 25%)	9,00	9,00
Superficie ragg. netta/lorda	221.10	296,00

Coerenze

Il fabbricato unifamiliare ha le seguenti coerenze in senso orario:

- > via Scoffone Costa;
- > Mappale 201;
- > Mappale 189;
- > Mappali 194 e 941.

QUESITO 4

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta celibe.

QUESITO 5

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati, dalle visure richieste all'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, conferma che la situazione catastale attuale coincide con quella alla data del pignoramento.

Comune di CASORZO (AT), via Scoffone Costa n.15, p.T-1

F. 5 n. 198 , Categoria A/2 , classe 1 2, v.c. 9,0 , R.C. 339,31 €.

ed è pure classata al catasto terreni :

F.5 N.198 , FABBRICATO RURALE, are 04.80

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata e dal sopralluogo effettuato in data 30/04/2015 presso l'immobile pignorato, lo Scrivente C.T.U. ha rilevato alcune modeste difformità catastali e pertanto ha richiesto :

- > All' Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale di Asti del 4.8.2015 prot. AT0057408/2015 l'aggiornamento voltura intermedia;
- > L'aggiornamento della cartografia catastale, tipo mappale approvato il 3.8.2015 n.2015/AT0057301;
- > L'aggiornamento planimetria catastale , dichiarazione DOCFA del 4.8.2015 n. AT0057310

Provenienza catastale degli immobili pignorati

Le provenienze prima della meccanizzazione del catasto terreni sono le seguenti:

- ❖ Atto notaio Astore del 4.6.1970 rep.15445/3391 reg. a Torino il 22.6.1970 al n.18803 trascritto alla conservatoria di Casale M. il 6.7.70 ai n.ri 2273/1685;
- ❖ Atto notaio Billia del 29.12.1976 rep.65975/30176 reg. a Torino il 14.1.1977 al n. 2736 vol. 1339 e trascritto alla Conservatoria di Casale M. il 27.1.1977 al n. 2038/343;

Dalla data di meccanizzazione del catasto terreni risulta

- ❖ Il fabbricato alla data 29.12.1976 al catasto terreni era classificato come FABBRICATO RURALE di are 04.80 F.5 n.198 intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx prop.1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 2/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8,
- ❖ In data 14.02.1986 a seguito di classamento automatico l'immobile passò anche al catasto dei fabbricati con i seguenti identificativo F.5 n.198, cat. A/2 class2 2, v.c. 10,50 R.C. L. 1197;
- ❖ All'impianto meccanografico del catasto fabbricati alla data del 30.6.1987 il suddetto immobile era intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx prop.1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 2/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8,
- ❖ Con atto notaio Restano del 15.9.1994 rep. 49243/12425 reg. a Torino il 5.10.1994 al n.23224 e trascritto alla Conservatoria di Casale M. il 1.10.1994 al n. 4227/3213 le quote di xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx 125/1000 e xxxxxxxxxxxxxxxx 125/1000 passarono a xxxxxxxxxxxxxxxx.
- ❖ Infine con atto notaio Anna Maria prima di Asti del 30.10.1996 rep.47402/3805 reg. ad Asti il 11.11.1996 al n.3355 e trascritto alla Conservatoria di Casale Monferrato il 9.11.1996 ai n.ri

4600/3586 l'immobile F.5 n.198 venne trasferito da xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 2/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 1/8, xxxxxxxxxxxxxxxx prop. per 2/8 a xxxxxxxxxxxxxxxx.



QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo Scrivente ha esaminato la documentazione del vigente P.R.G.C. del comune di Casorzo Variante n. 2 adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 12.12.2011.

L'immobile si trova nel centro storico del paese che urbanisticamente è individuato come CENTRO STORICO (C.S.). Le relative norme di attuazione ammettono per gli edifici residenziali e per le attrezzature rurali non più utilizzate gli interventi

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

Si allegano copie del PRGC e delle norme di attuazione.

QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato è stato costruito prima del 1.9.1967. Il comune di Casorzo ha rilasciato la concessione in sanatoria il 12 luglio 1994 n. 11, da cui risulta la corrispondenza delle tavole di progetto con la situazione attuale.

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

Lo Scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, un **UNICO LOTTO, per la quota intera**, così costituito:

Catasto Fabbricati

F. 5 n. 198 , Categoria A/2 , classe 1 2, v.c. 9,0 , R.C. 339,31 €.



QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà, in capo al debitore esecutato



QUESITO 11

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

Dal sopralluogo effettuato risulta non utilizzato, in quanto l'esecutato abita abitualmente nella vicina casa del padre in via Scoffone Costa 13.

Essendo un edificio unifamiliare non sono riscontrabili spese condominiali.



QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità



QUESITO 14

Determinazione del valore per la vendita.

Nel corso degli ultimi anni si è rilevato una forte diminuzione nel numero delle transazioni, cioè del numero normalizzato di compravendite, derivante da una riduzione consistente della domanda rispetto all'offerta con conseguente diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie, e una stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Le ultime rilevazioni, tuttavia, sull'andamento del mercato immobiliare eseguite dall'Agenzia delle Entrate hanno rilevato nel 2014 una variazione di tendenza rispetto agli anni precedenti con un aumento del 3,50% delle transazioni immobiliari. Peraltro il volume totale è ancora a livello degli anni



'80. Inoltre continua la riduzione dei prezzi, che peraltro sono partiti da valori condizionati dalla cosiddetta "Bolla Edilizia" del precedente decennio con valori troppo elevati rispetto al loro effettivo valore intrinseco. Quanto sommariamente descritto è ancora più evidente nella realtà dei piccoli comuni Astigiani. Mentre l'offerta di immobili di basso pregio, in quanto in mediocre stato di conservazione quali le ex cascine piemontesi ubicate in aperta campagna o nei concentrici dei paesi, è sempre elevata, la domanda è piuttosto modesta e tendente allo zero. Conseguentemente i prezzi sono ancora in calo.

Procedimento di stima.

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante il così detto procedimento diretto-sintetico. Attraverso il reperimento dei dati emersi dalle indagini o informazioni di mercato si cercherà di formulare il "valore di mercato" identificato nel "più probabile prezzo" in regime di libero mercato del bene da stimare riferito all'attualità. La metodologia sintetica comparativa risulta la più attendibile, per determinare il valore in comune commercio, per confronto diretto o indiretto con altri beni simili ubicati in zona, applicando alla consistenza lorda, il valore unitario medio di mercato trovato. La stima, attraverso questo procedimento, tiene conto della domanda e dell'offerta ed è tanto più attendibile quanto sono maggiori i prezzi di mercato rilevati. L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati. In questo caso la ricerca di mercato è sufficientemente ampia sia con la possibilità di riscontri diretti sia con l'esame dei vari borsini immobiliari locali o nazionali.

INDAGINI DI MERCATO

Come detto, si procede alla ricerca di mercato con:

- esame dei borsini immobiliari locali e nazionali.
- indagini dirette per confronto con fabbricati simili sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche ricavandone i valori attraverso annunci pubblici e/o informazioni dirette mediante il colloquio con agenti immobiliari locali o dall'esame delle transazioni dell'ultimo biennio.

Nelle due fattispecie suindicate è stato possibile determinare scala di valori tra cui determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati da peritare.

Si ha precisamente:



OSSERVATORIOMERCATO IMMOBILIARE (2° semestre 2014)

Provincia di Asti – **Comune di Casorzo**- Tipologia di abitazioni – Stato di conservazione normale

Abitazioni	minimo	massimo
<u>Fascia Centrale/centro storico</u>		
zona C1	€/mq	€/mq.
abitazioni civili normale	495	740
box	380	540
Ville e villini normale	590	830

Le indagini presso gli operatori locali hanno rilevato prezzi in costante diminuzione anche per la scarsità della domanda. Orientativamente i prezzi rilevati si aggirano tra € 400,00 e 500,00 . Anzi ad oggi la trattativa per immobili simili venne fatta a corpo con valori oscillanti tra 80.000,00 e 100.000,00 euro.

Alla luce di quanto sopra esposto ed in considerazione dell'ampia superficie dell'edificio, della modesta dotazione di impianti tecnologici ,e dalla necessità di ingenti lavori di manutenzione straordinaria per l'adeguamento alle attuali norme ,si sopra esposte si determina il più probabile valore di mercato sulla base del valore di € 400,00 al mq. sulla superficie ragguagliata di mq.296,0.

Si ha pertanto:

Mq. 296,00 x € 400,00 al mq. = € 118.400,00

Si ritiene che tale valore sia ancora superiore alle offerte che si trovano sul mercato immobiliare astigiano e pertanto si riduce del 20% il valore sopra determinato:

€ 118.400,00 x 0.80 = € 94.720,00 ed in c.t. **€.95.000,00 (novantacinquemila/00)**

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato non prevede che la vendita sia soggetta ad IVA.

QUESITO 16

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica.

Per l'unità immobiliare in oggetto è prevista la redazione dell'Attestato di qualificazione Energetica, in quanto rientra fra le categorie previste dal Decreto Legislativo vigente.

L'Attestato di Prestazione Energetico è stato redatto dall'ing. Alessandro Manzone ed è stato inviato alla regione Piemonte in data 4.8.2015, codice Attestato n 2015 1009710048. La classe energetica determinata è in : NON CLASSIFICABILE



Bibliografia essenziale:

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- > Manuale Operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio, edizione Franco Angeli;
- > Graziano Castello , Stima degli immobili- Fondamenti per la valutazione delle proprietà immobiliari, Dario Flacconio Editore;
- > Famularo, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, ;
- > Marco Simonetti, Metodi di Stima immobiliare, Dario Flacconio Editore

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.



Asti, 07 Agosto 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mario Pia



INDICE

Avvisare il debitore della data e del luogo delle operazioni peritali	Pag. 5
Verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 6
Descrizione catastale attuale	Pag. 8
Descrizione degli immobili pignorati	Pag. 8
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato	Pag. 11
Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	Pag. 11
Esecuzione di variazioni per aggiornamento catastale	Pag.11
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	Pag.13
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità	Pag.13
Costituzione dei lotti di vendita	Pag.13
Immobile pignorato pro quota	Pag.14
Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi	Pag.14
Immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex. coniuge	Pag.14
Esistenza sui beni pignorati di vincoli, oneri, diritti, usi, ecc.	Pag.14
Determinazione del valore degli immobili	Pag.14
Regime fiscale dell'immobile pignorato	Pag.16
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica	Pag.16

ALLEGATI:

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Visura catastale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetria aggiornata;
- 5) Copia estratto del PRG
- 6) Copia Sanatoria edilizia n.11/1994
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Copia Attestato Prestazione energetica.

