

PERIZIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 193/2011

promossa da XXXXXXXXXX

contro il sig. XXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Geom. Umberto Bramafarina con studio professionale in Asti c.so Alfieri n. 213, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Asti con il n.1153 prestato giuramento nelle forme di rito il giorno 09/10/2012 accettava l'incarico affidatogli dall' Ill. mo Giudice dell'Esecuzioni immobiliari Dott. Pasquale Perfetti di predisporre perizia di stima ed accertamento immobiliare.

L' Ill. mo Giudice dell' Esecuzioni Immobiliari Dott. Pasquale Perfetti fissò inoltre l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 19/03/2013 alle ore 9,00 ed il deposito della perizia, completa di tutti gli allegati, oggetto dell'incarico almeno 10 giorni prima di tale data e l'invio dell'elaborato peritale al creditore e al debitore almeno 45 giorni prima dell'udienza, assegnando alle parti un termine, non superiore a 15 giorni prima dell'udienza, per far pervenire note di osservazione allo scrivente C.T.U.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti, visure catastali, ispezioni ipotecarie e visure per l'acquisizione della documentazione edilizia presso l'ufficio urbanistico del Comune di Cocconato, ha provveduto a rispondere ai quesiti come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 presente C.T.U. ha provveduto ad avvisare i debitori, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 14/11/2012, dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, all'indirizzo di residenza degli esecutati in XXXXXXXXXX. Il CTU non avendo potuto effettuare il sopralluogo per l'assenza degli esecutati, ha chiesto al Giudice la possibilità di potersi avvalere dell'accesso forzato all'immobile. A seguito dell'autorizzazione all'ingresso forzato da parte del Giudice, lo scrivente ha provveduto ad un nuovo invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 28/12/2012, comunicando la data del secondo accesso all'immobile. Il C.T.U. ha effettuato il secondo sopralluogo in data 10/01/2013.

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'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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. risulta completa. I beni si trovano nel Comune di Cocconato fraz. Valle n. 11 e sono rispettivamente identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 14 mapp. 288 sub 1 per il fabbricato e al Catasto Terreni del comune di Cocconato ai fg. 14 mapp. 256, 257, 260, 336, 337, 338, 352 al fg. 16 mapp. 80, 487, 83.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Contro: XXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni contro del 30/09/2011 Registro Particolare n. 6276 Registro Generale n. 9097, atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Asti, Repertorio n. 2230/2011 del 08/08/2011 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx per la somma di 8.175,39 €.

Iscrizioni contro del 30/04/2003 Registro Particolare n. 950 Registro Generale n. 4708, pubblico ufficiale notaio XXXXXXXXXX, repertorio n. 69135/14567 del 15/04/2003, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di 73.000 €, totale 146.000,00 € a favore xxxxxxxxxxxxxxxx.

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe censuarie, rilasciate dall'Agenzia del Territorio, allegate alla presente perizia, identificano il bene.

Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale del bene

L'atto di provenienza ultraventennale è già nella documentazione agli atti. Si è così verificata la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Si afferma di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili ed ai 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.);

Prima di procedere alla descrizione dei beni oggetti del pignoramento si elenca di seguito cosa emerge dalla documentazione prodotta dall'Agenzia del Territorio (visure e planimetria catastale).

I beni oggetti del pignoramento risultano censiti nel comune di Cocconato:

- Fabbricato di civile abitazione sito in Frazione Valle n. 11, identificato al NCEU al Fg. 14 mapp. 288, sub. 1, piano S1-T-1-2, cat. A/2, cl.1, vani 8 , rendita 235,50 €, formato da 3 piani fuori terra e un piano seminterrato. Risulta composto da: al piano seminterrato, scala esterna di collegamento con il piano cortile, porticato, n. 2 locali di sgombero e n. 2 pozzi; al piano primo (rialzato), scala esterna di collegamento con il piano sottostante, terrazzo, cucina, soggiorno, scala interna di collegamento con il piano superiore; al piano secondo, scala di collegamento tra i piani, piccolo disimpegno, ripostiglio, bagno, n. 2 camere, n. 2 balconi e un balconcino; al piano terzo, vano di collegamento con il piano sottostante, una camera, porzione di sottotetto e n. 2 balconi.
- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 256, bosco ceduo, cl. 2, superficie 20,00 are, reddito dominicale 1,86 €, reddito agrario 1,03 €;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 257, bosco ceduo, cl. 2, superficie 14,70 are, reddito dominicale 1,37 €, reddito agrario 0,76 €;

- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 260, bosco ceduo, cl. 2, superficie 5,40 are, reddito dominicale 0,50 €, reddito agrario 0,28 €;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 336, vigneto, cl. 3, superficie 7,90 are, reddito dominicale 1,84 €, reddito agrario 4,49 €;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 337, vigneto, cl. 3, superficie 8,80 are, reddito dominicale 2,05 €, reddito agrario 5,00 €;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 338, vigneto, cl. 3, superficie 14,70 are, reddito dominicale 3,42 €, reddito agrario 8,35 €;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 352, prato, cl. 3, superficie 9,10 are, reddito dominicale 0,94 €, reddito agrario 1,88 €;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 16 mapp. 80, seminativo, cl. 3, superficie 22,80 are, reddito dominicale 7,65 €, reddito agrario 5,89 €;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 16 mapp. 487, bosco ceduo, cl. 3, superficie 7,30 are, reddito dominicale 0,53 €, reddito agrario 0,30 €;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 16 mapp. 83, seminativo, cl. 2, superficie 6,20 are, reddito dominicale 3,52 €, reddito agrario 2,56 €;

I beni oggetto di pignoramento si trovano al di fuori del centro abitato del comune di Cocconato, precisamente in frazione Valle n. 11 a pochi km dal centro del paese. Vi si accede percorrendo una stretta strada in salita.

La zona di ubicazione degli immobili è di tipo rurale, caratterizzata da un piccolo gruppo di fabbricati di origine contadina.

Il fabbricato, un ex fabbricato rurale risalente circa al 1800, entrostante all'area distinta in mappa terreni al fg. 14 con la particella n. 288 di 2,15

are, ha due lati liberi, di cui uno adiacente alla strada e l'altro di affaccio libero sul cortile di proprietà, un lato libero confina con proprietà adiacente e l'ultimo lato non è libero.

Si eleva su tre piani fuori terra e uno seminterrato. Presenta una muratura portante in mattoni tinteggiata di bianco, soffitti voltati, ad eccezione del piano seminterrato, tetto in legno in discrete condizioni, copertura in coppi, lattoneria in lamiera. E' dotato di due balconi in legno e ringhiera in ferro verniciato, coperti da una pensilina in plexiglass sul prospetto verso il cortile e di tre balconcini in pietra con ringhera in ferro verniciato sul prospetto verso la strada. L'immobile si presenta disabitato e fatiscente. La proprietà è delimitata lungo i lati liberi da un muro in blocchetti di calcestruzzo verso valle e per gli altri due lati da rete metallica plastificata. Un cancello metallico verniciato permette l'accesso al cortile, da cui tramite una scala esterna scoperta in muratura, con mancorrente in ferro verniciato, si accede al terrazzo del piano rialzato. Dal cortile si ha anche l'accesso, tramite una scala in muratura, coperta da una precaria pensilina in legno con copertura in plexiglass, al disimpegno porticato del piano seminterrato. Questo piano è suddiviso in uno stretto e lungo disimpegno, indicato come porticato, sulla planimetria catastale, in due locali di sgombero, dotati ciascuno di un pozzo. Questo piano seminterrato si presenta in precarie condizioni, con notevoli infiltrazioni d'acqua. Il piano rialzato è formato da un terrazzo da cui si accede al soggiorno e alla cucina. Una scala interna permette il collegamento con il piano primo,

suddiviso in un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due camere e tre balconi. La medesima scala porta al piano secondo, formato da una camera, due balconi e una porzione di sottotetto, privo di accesso diretto e accessibile unicamente tramite una botola nel soffitto del disimpegno del piano primo.

Il cortile si presenta in parte in battuto di cemento in parte sistemato a verde, in stato di totale abbandono. Su di esso, in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, è altresì stata costruita abusivamente, una tettoia aperta su tre lati, di cui quello chiuso a ridosso del confine con fabbricato di altra proprietà. La tettoia, di ampiezza pari a 40,50 mq, si presenta con pavimento in battuto di cemento, struttura metallica, tetto in putrelle di ferro e listelli di legno e copertura in lamiera. Al suo interno è presente un barbecue con piccolo forno in muratura.

I pavimenti, ad eccezione del piano seminterrato che sono in battuto di cemento, sono in gres porcellanato per tutti i locali e in ceramica per il bagno. L'angolo cottura in cucina, così come le pareti del bagno presentano un rivestimento ad altezza due metri in piastrelle di gres porcellanato. Il bagno è dotato di lavabo, bidet e wc e doccia.

I serramenti interni sono in pannelli di tamburato con porzioni vetrate, quelli esterni sono in legno, privi di isolamento e dotati di persiane in legno. Il fabbricato presenta un impianto elettrico fatiscente ed è privo di impianto di riscaldamento. E' però presente un boiler da 80 litri nel bagno per l'acqua calda sanitaria.

I confini attuali, omessi nel pignoramento, risultano la strada e i mappali n. 390 e 286.

La superficie calpestabile del fabbricato è di 194,82 mq, di cui 19,20 mq occupata da terrazzo e balconi. A queste superfici si deve aggiungere la tettoia pari a 40,50 mq.

I terreni, oggetto della presente perizia estimativa, sono situati in posizione staccata rispetto al fabbricato principale ma nella stessa valle.

Di un primo raggruppamento fanno parte i terreni identificati al catasto Terreni al fg. 14 mappali n. 256-257-260-336-337 e 338, formanti un corpo unico alle coerenze dei mappali n. 254-255-335-356-261-262-258 (quest'ultimo mappale mediante strada interpoderale). Sono destinati a bosco ceduo con un'ampiezza complessiva di 71,50 are.

In posizione staccata e indipendente fa parte il terreno identificato al catasto Terreni al fg. 14 mappali n. 352, destinato a bosco ceduo con un'ampiezza di 9,10 are. Confini con le particelle n. 298-299-304.

Un ulteriore raggruppamento è costituito dalle particelle del fg. 16 n. 80 e 487, formanti un corpo unico alle coerenze dei mappali n. 79-559-93-95-488 e strada vicinale. Sono di ampiezza complessiva di 30,10 are e destinati a bosco ceduo.

Il mappale n. 83 del foglio 16 è in posizione staccata rispetto agli altri ed è situato in prossimità della strada che percorre la frazione. E' l'unico a destinazione seminativo, attualmente coltivato, costituito da una lunga e

stretta striscia di terra di ampiezza pari a 6,20 are. Esso confina con i mappali n. 84-81-82 e 485.

L'ampiezza complessiva dei terreni e dei fondi agricoli è pari a 116,90 are.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che le particelle del fg. 14 n. 256-336-337-338 sono inserite in zona E (agricola), zona di vincolo idrogeologico e in area boscata. Le particelle del fg. 14 n. 257-260 sono inserite in zona E (agricola), zona di vincolo idrogeologico e parte in area boscata. La particella del fg. 14 n. 352 risulta inserita in zona E (agricola), e in fascia di rispetto stradale. La particella del fg. 16 n. 83 è inserita in zona E (agricola) e parte in area boscata. La particella del fg. 16 n. 487 è inserita in zona E (agricola) e in area boscata, la particella n. 80 del medesimo foglio risulta inserita in zona agricola, in area boscata e parte in fascia di rispetto stradale. Tutte le particelle fanno riferimento alle prescrizioni contenute negli art. 12 e 18 delle Nda del prgc vigente di Cocconato.

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;

Presso l'ufficio dello stato civile del comune di Casalborgone si è reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, da cui si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio il giorno 10/11/2001, scegliendo il regime di separazione dei beni.

Si allega l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio.

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;

Il sottoscritto ha potuto accertare che l'attuale descrizione del bene è parzialmente difforme da quella contenuta negli atti relativi alle provenienze ed al pignoramento eseguito, ma consente l'individuazione del bene. In particolare si segnala che nell'area di pertinenza del fabbricato è stata realizzata una struttura (tettoia) avente carattere prettamente "pertinenziale" all'abitazione che non risulta accatastata.

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;

A seguito della verifica della situazione catastale e dello stato di fatto, lo scrivente C.T.U. ha evidenziato, per il fabbricato, la corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio.

L'unica difformità è rappresentata dalla tettoia che non risulta né in mappa né al catasto fabbricati. Si è ritenuto di non procedere con la redazione dell'aggiornamento del tipo mappale, tramite procedura Pregeo e planimetrico, tramite pratica Docfa all'Agenzia del Territorio, in quanto la costruzione pertinenziale risulta abusiva.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Le unità immobiliari in oggetto sono individuate dal P.R.G. del Comune di Cocconato, in zona B1.15, zona omogena "B", area consolidata residenziale, per cui valgono le Norme di Attuazione all'art. 9, allegate alla presente perizia.

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;

Il sottoscritto ha effettuato un'attenta indagine presso l'archivio urbanistico del Comune di Cocconato, dalla quale è emersa che esistono due pratiche edilizie a nome del precedente proprietario e precisamente:

- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 9/96 del 28/02/1996 (ristrutturazione con ampliamento non inferiore al 20%)
- Dia n. 259 del 25/02/2003.

La prima pratica non è stata mai conclusa e quindi si ritiene valida solo la dia del 2003 che ha ripreso gli interventi del 1996. L'intervento autorizzato con quest'ultima pratica ha interessato, internamente, la modifica alle tramezzature, la sostituzione dei serramenti e il rifacimento della scala. Esternamente sono state realizzate alcune semplici modifiche ai prospetti tra cui l'allungamento del balcone al piano primo e alcune modifiche alle partiture vetrate del piano terra/ primo, il completamento ed adeguamento della scala di accesso al piano seminterrato, la realizzazione della recinzione con la proprietà confinante e la realizzazione di un battuto in cls su parte del cortile.

Le opere comprese nella dia rispecchiano fedelmente lo stato attuale ad eccezione della tettoia che insiste sul cortile, di cui non è stata trovata in archivio alcuna pratica.

A oggi, quindi il basso fabbricato pertinenziale, risulta abusivo anche se sanabile, perché con caratteristiche e superficie inferiore a 60 mq come da prescrizioni degli articoli n. 2, 5 e 9 delle NdA del prgc vigente. Per sanare l'illecito sarà necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire in

sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. La domanda di sanatoria dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'art. 40 comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47. La sanzione, prevedrà il pagamento nella misura pari al doppio dell'importo per il costo di costruzione e in misura singola per gli oneri di urbanizzazione, in quanto il basso fabbricato accessorio, sarebbe esente dal pagamento in quanto tettoia aperta. Conseguentemente dovranno essere presentate l'aggiornamento del tipo mappale, la variazione catastale e la richiesta di agibilità. Il costo delle suddette pratiche, a firma di un tecnico abilitato, si calcola pari a circa 2.500,00€.

Il conteggio per il calcolo del costo di costruzione è stato effettuato completando le tabelle del D.M. n. 801 del 10/05/1977 (si vedano i conteggi allegati) ed è stato quantificato pari a 2.076,58 €, che raddoppiato risulta pari a 4.153,16 €.

Il conteggio per il calcolo degli oneri di urbanizzazione ha interessato un volume di 97,20 mc pari a 40,50 mq x 2,40 m (di cui 40,50 per la superficie della tettoia di altezza media pari a 2,40 metri).

Utilizzando i coefficienti moltiplicatori del Comune si è così calcolato l'importo finale:

$0,63 \times 0,8 \times 0,4 \times 97,20 \text{ mc} \times 14,67 \text{ €} = 287,46 \text{ €}$ O.O.U.U. primaria

$0,63 \times 0,8 \times 0,33 \times 97,20 \text{ mc} \times 16,98 \text{ €} = 274,50 \text{ €}$ O.O.U.U. secondaria

Per un totale di 561,96 € (oneri di urbanizzazione)

Quindi, riassumendo, i costi per regolarizzare l'immobile saranno:

2. 500,00 € (parcella professionale)

4.153,16 € + 561,96 € = 4.715,12 € (calcolo sanzione)

Per un totale di **7.215,12 €**, importo escluso dalla valutazione di stima dell'immobile.

Alla presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria, sarà cura del proponente, rispettare ed eventualmente adeguare le tipologie architettoniche del manufatto, rispettando le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cocconato, in particolare l'art. 5 "prescrizioni costruttive", comma c), ove si indica di realizzare coperture con struttura lignea e coppi alla piemontese.

Si precisa inoltre che i beni oggetto di pignoramento risultano privi di certificato di agibilità.

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

A seguito di verifica della situazione dei luoghi e delle caratteristiche dei beni, lo scrivente ritiene di poter affermare che non sia economicamente vantaggiosa l'eventuale vendita in più lotti.

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;

Come da atto di pignoramento e come da recente visura, i beni immobili sono interamente di proprietà degli esecutati, nella rispettiva proprietà di $\frac{1}{2}$ e risultano pignorati per l'intero e non divisibili in natura.

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;

Gli immobili risultano liberi. Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e non 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.

Il titolo di possesso, allegato alla presente perizia, è confermato da atto rogito notaio xxxxxxxxxxxx, compravendita, rep. 69134 del 15/04/2003, trascritto in data 01/05/2003 al n. 3277.1/2003, quindi con data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

Gli immobili, come già evidenziato al punto n. 11, sono liberi.

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;

I beni in oggetto non risultano vincolati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sui beni in oggetto non gravano né vincoli, né oneri di natura condominiale.

Su di essi non insistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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);

Nella determinazione del valore commerciale si è deciso di utilizzare il metodo di stima comparativo, tenendo conto delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto di perizia (vetustà, ubicazione, manutenzione, finiture), e confrontandolo con beni simili o assimilabili presenti sul mercato, facendo riferimento ad informazioni reperite da organismi del

settore (Borsino Immobiliare e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cocconato).

Le superfici commerciali dell'immobile, sono state calcolate secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando per intero i muri interni e quelli esterni perimetrali, computando invece 1/2 i muri in comune, 1/2 i locali di sgombero, 1/3 il porticato, la tettoia, il terrazzo e i balconi. Il sottotetto non è stato calcolato in quanto privo di accesso diretto. Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

unità immobiliare contraddistinta con il mapp.288 sub. 1

Locali abitativi : $(67,85 + 70,15 + 28,98) \text{ mq} = 166,98 \text{ mq} \times 1 = 166,98 \text{ mq}$

Locali di sgombero: $(40,91 + 22,37) \text{ mq} = 63,28 \text{ mq} \times 0,50 = 31,64 \text{ mq}$

Porticato, tettoia e balconi: $(18,01 + 14,47 + 40,50 + 0,74 + 1,66 + 2,83 + 0,78 + 0,81) \text{ mq} = 79,80 \text{ mq} \times 0,33 = 26,33 \text{ mq}$

Sup. commerciale totale = 224,95 mq

Si precisa che dal conteggio è rimasto escluso il cortile, in quanto di poco pregio e ipotizzato compreso nella valutazione dell'immobile.

Per la valutazione degli immobili, sono stati utilizzati i prezzi per le abitazioni di tipo civile, fuori dal centro abitato, le cui quotazioni in normale stato di conservazione oscillano tra €/mq 700,00 e €/mq 1.000,00 e il cui valor medio risulta essere pari a €/mq 850,00. Considerate le condizioni di abbandono in cui si trovano gli immobili, si è scelto di operare un

deprezzamento del 30% sul valore medio sopra menzionato, da cui risulta un valore assunto pari a €/mq 595,00.

€/mq 595,00 x mq 224,95 = 133.845,25 € arrotondato a € 133.000,00 (centotrentatremilaeuro/00).

Nella valutazione dei terreni si è tenuto conto sia delle caratteristiche che influiscono direttamente sul beneficio fondiario e quindi sul reddito ottenibile dalla conduzione dei fondi, come per esempio la fertilità del suolo, la presenza di colture di maggior o minor pregio, l'accessibilità ... ma si è tenuto conto anche delle caratteristiche che non hanno alcuna influenza sul reddito come la panoramicità, le servitù passive, la salubrità della zona ..., che invece incidono sull'appetibilità commerciale del fondo. I terreni sono stati stimati sull'effettiva destinazione e non su quella indicata nelle visure catastali.

Si è scelto, di utilizzare come base, la stima dei valori agricoli medi della regione agraria n. 1 della Commissione Espropri della Provincia di Asti, aggiornati al 2012, in quanto considerati più attendibili dei valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio, aggiornati però al 2009.

Per la destinazione a bosco ceduo si è scelto di mantenere il valore di 0,2612 €/mq, mentre per la destinazione a seminativo (mappale n. 83 del foglio 16) si è mantenuto il valore di 1,0152 €/mq.

Da cui:

Terreni fg. 14 mapp. 256 -257-260- 336-337-338-352 e fg. 16 mapp. 80-487

Mappale n. 256 di 20,00 are (2.000 mq)

Mappale n. 257 di 14,70 are (1.470 mq)

Mappale n. 260 di 5,40 are (540 mq)

Mappale n. 336 di 7,90 are (790 mq)

Mappale n. 337 di 8,80 are (880 mq)

Mappale n. 338 di 14,70 are (1.470 mq)

Mappale n. 352 di 9,10 are (910 mq)

Mappale n. 80 di 22,80 are (2.280 mq)

Mappale n. 487 di 7,30 are (730 mq)

Per un totale di 11.070 mq

€/mq 0,2612 x mq 11.070 mq = 2.891,48 €

Terreno fg. 16 mapp. 83

Mappale n. 83 di 6,20 are (620 mq)

€/mq 1,0152 x mq 620 mq = 629,42 €

Totale valutazione terreni :

2.891,48 € + 629,42 € = 3.520,90 € arrotondato a € 3.500,00

(tremilacinquecentoeuro/00).

Totale valutazione immobiliare:

€ 133.000,00 + 3.500,00 € = 136.500,00 arrotondato a 136.000,00 €

(centotrentaseimilaeuro/00).

15) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del

doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Il regime fiscale in cui rientrano gli immobili pignorati è quello della vendita soggetta ad imposta di registro, esente iva.

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. 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. 40 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, 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 dichiarati inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente); f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

Predisponga l'attestato di certificazione energetica 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.

L' unità immobiliare identificata con il mappale n. 288 sub. 1, destinata a civile abitazione, non appartiene a nessuna 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. In riferimento 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. 40 supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2., l'unità immobiliare identificata con il mappale n. 288 sub. 1, non appartiene a nessuna delle categorie indicate alle lettere a,b,c,d,e,f del suddetto allegato. Alla luce di queste considerazioni si riassume che l'unità immobiliare identificata è soggetta alla certificazione energetica.

L'attestato di certificazione energetica, è stato predisposto dal perito Carlo Inguì ed è allegato alla presente perizia.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Asti lì 25 gennaio 2013

Il C.T.U.
Geom. Umberto Bramafarina



Allegati:

R.R. per comunicazione inizio operazioni peritali
autorizzazione del Giudice all' accesso forzato
estratti di mappa catastale



Certificato di destinazione urbanistica

verbali d'accesso

visure catastali

planimetria catastale

planimetria della tettoia abusiva

documentazione fotografica

estratto dell'atto di matrimonio

titolo legittimante il possesso

Norme di Attuazione del P.R.G.C.

calcolo costo di costruzione

Dia n. 259 del 25/02/2003.

