

TRIBUNALE DI ASTI

ES. IMM. R.G. 20/2012

G. E. Dott. P. PERFETTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CREDITORE PROCEDENTE:

.....

(Avv.)

DEBITORE:

.....

CREDITORI INTERVENUTI

.....

(Avv.)

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto dott. arch. Ferrante Marengo, libero professionista con studio in Asti c.so Vittorio Alfieri n.341, previa convocazione del Sig. G.E. Dott. P. PERFETTI si presentò, il giorno 17/06/2014, di fronte allo stesso Sig. G.E., accettò l'incarico propostogli e prestò il giuramento di rito. **Il quesito peritale conferitogli è il seguente:**

- 1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14100 ASTI - corso V. Alfieri, 341 - Partita IVA: 01473860052
tel. 0141-595270 - Fax 0141-326987 - cell. 335 6925275 - ferranmare@libero.it



- 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 di chiarative 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;
- 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, locai di sgombero, portineria, riscaldamento ecct.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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 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 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) **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 del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 16) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 n311 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 28/05/2004 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n.52. :

Arch. Geom. Ferrante MARENGO
Consulente Tecnico del Tribunale di ASTI

- 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 un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) Fabbricati industriali, artigianali ed agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq.;
- 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 scorporati agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n.46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.431).

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14100 ASTI – corso V. Alfieri, 341 – Partita IVA: 01473860052
tel. 0141-595270 – Fax 0141-326987 – cell. 335 6925275 – ferramare@libero.it



RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE



Punto 1)

Lo scrivente comunicò al Sig. l'inizio delle operazioni con lettera raccomandata con a. r., la medesima è tornata al C.T.U. in quanto l'indirizzo in atti dell'esecutato, nel frattempo, era cambiato.

Il C.T.U. informò personalmente il Sig., avendolo fortuitamente incontrato, che avrebbe esperito il sopralluogo martedì 17/09/2014 alle ore 17,00.

In quel giorno ed a quell'ora lo scrivente si è recato in loco, ha individuato l'immobile ed ha espletato un sopralluogo, **alla presenza del proprietario**, per identificare l'immobile e le sue pertinenze, ha altresì provveduto a scattare numerose fotografie, nonché ad eseguire le misurazioni necessarie per la redazione della planimetria, necessaria per la variazione catastale di cui si dirà in appresso, ed il calcolo dell'attestato di Prestazione Energetica

Punto 2)

Il creditore procedente ha presentato un certificato notarile, ai sensi dell'art 567 c.p.c., a firma del Notaio dott., nel quale sono certificati i passaggi di proprietà ultraventennale, con ampi ed esaustivi stralci degli atti notarili, nonché le trascrizioni e le iscrizioni dei beni pignorati.

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO sulla base dei documenti in atti.

- 02/02/2012 al reg. gen. 1073 e reg. part 842, Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Asti in data 19/01/2012
- 10/04/20000 al reg. gen. 2910 e reg. part. 2014, con atto di compravendita a rogito notaio in data 04/04/2000 rep. 32853, raccolta 16237;
- 27/11/1969 ai num. 9487/7253 successione per legge, registrata al num. 84 vol. 860;
- 13/10/1973 ai num. 7327/6061 atto di divisione a rogito notaio di in data 06/10/1973 rep. 17079/10340;
- 09/10/1979 ai num. 2522/2072 atto di compravendita a rogito notaio in data 26/03/1979 rep. 69597 racc.9663;

ISCRIZIONI CONTRO, sulla base dei documenti in atti:

14100 ASTI - corso V. Alfieri, 341 - Partita IVA: 01473860052
tel. 0141-595270 - Fax 0141-326987 - cell. 335 6925275 - ferramare@libero.it



- Ipoteca volontaria iscritta ad Asti in data 10 aprile 2000 al reg. gen. 2911 e reg part. 533, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio in data 4 aprile 2000 rep. 32854 debitamente registrato;

Cronistoria sulla base del certificato Notarile redatto dal Notaio dott.

....., in data 27/06/2012, documento allegato agli atti:

- L'attuale proprietario, Sig., acquistò gli immobili di cui trattasi dal Sig., nato ad ■■■ il ■■■, con atto a rogito notaio in data 04/04/2000 rep. 32853, raccolta 16237;

- Il Sig., ricevette la proprietà, come segue:

- a) **il fabbricato** individuato dalla particella 313 del F. 06, **pro quota** in forza della successione del Sig. nato ad ■■■ in data ■■■, ed ivi deceduto il ■■■ (den. di successione registrata ad Asti il 25/07/1969 al n.84 vol. 860 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 27/11/1969 ai num. 9487/7253); ed **in proprietà esclusiva** in forza dell'atto di divisione ricevuto dal Notaio del 06/10/1973 rep. 17079/10340 di repertorio, registrato ad Asti il 22/10/1973 al n.6333 e trascritto ivi in data 13/10/1973 ai numeri 7327/6061;
- b) **il cortile** individuato dalla particella 124 del F.06, in forza dell'atto ricevuto dal di Asti del 26/03/1979 num. 69597/9663 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 09/04/1979 ai num. 2522/2072.

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'immobile che non era in atti.

Dal confronto tra la realtà e la predetta planimetria è emersa una profonda differenza, infatti: **due stanze dell'abitazione** (una al piano terra ed una al piano primo) e **tutto il fabbricato rurale non esistono più**. Sono cadute o sono state demolite, come si dirà meglio nel prosequio.

Per quanto riguarda la particella 124, individuata catastalmente come area rurale,

NON si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n.380 2° comma, non è necessario "*quando i terreni*



costituiscano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati. ”

Nella fattispecie l'area della particella 124 è pari a mq.74,00.

Punto 3)

Le unità immobiliari pignorate sono due: un'abitazione ed un cortile (già fabbricato rurale) contiguo all'abitazione.

Prima della variazione catastale l'immobile era censito al CATASTO FABBRICATI come segue:

Comune di Asti f.06, particella 313 sub 1, graffato al sub 2, z.c. 2°, fraz. Sessant n.327, piano T - 1, categ. A/4, cl.3, 7,5 vani, R. c. € 131,70;

Comune di Asti f.06, particella 124, area rurale (già fabbricato rurale) mq.74 (già di mq.82);

Dopo la variazione catastale l'immobile risulta così censito al CATASTO FABBRICATI:

Comune di Asti f.06, particella 313 sub. 3 fraz. Sessant n. 327, p. T -1, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5,5, sup. catastale mq.140, Rendita € 96,58;

Comune di Asti f.06, particella 313 sub. 4 fraz. Sessant n. 327, p. S1 - T, 1, Categoria F02, Classe 3, Rendita € 00,00; (questa è la porzione crollata di cui è stata iniziata la ricostruzione)

Comune di Asti f.06, particella 313 sub. 5 fraz. Sessant n. 327, p. T (si tratta del cortile che è un Bene Comune Non Censibile)

L'individuazione corrisponde a quella espressa nell'atto di pignoramento.

L'abitazione ed il cortile (che formano un solo corpo) confinano con: **a nord** mapp. 463 e 111; **ad est** mapp. 123 e 127; **a sud** mapp. 347 e 126; **ad ovest** mapp. 316, 122 e 517

Descrizione del bene.

La porzione di edificio esistente è molto ridotta rispetto alla planimetria catastale, (vedasi fotografie nn. 1, 2, 3 e 4) infatti, come già detto, due camere, della parte residenziale, e tutto il fabbricato rurale - come si evince dalla relazione tecnica, in data

14100 ASTI - corso V. Alfieri, 341 - Partita IVA: 01473860052
tel. 0141-595270 - Fax 0141-326987 - cell. 335 6925275 - ferramare@libero.it



27/11/2007, del, tecnico progettista incaricato dal Sig. [REDACTED],
allegata al progetto di messa in pristino dell'immobile - sono crollate durante i lavori
di ristrutturazione del tetto, per cui, al momento del sopralluogo, l'edificio
residenziale, a due piani fuori terra, è composto da cucina e sala al piano terra e due
camere al primo piano, inoltre al piano terra vi è un bagno ed un disimpegno che
separa il bagno stesso dalla cucina.

Nel cortile e più precisamente in corrispondenza del sito ove esisteva il fabbricato
rurale vi è un manufatto interrato in cemento armato, che dovrebbe, a lavori ultimati,
avere la funzione di cantina; al momento esistono solo i muri perimetrali in
calcestruzzo di cemento e la soletta di copertura in cemento armato al livello del
cortile, vi è il foro per poter realizzare una scala di accesso, la soletta non è
impermeabilizzata, (vedasi fotografie nn. 5, 6 e 7).

L'edificio residenziale è parte di un edificio di tipo rurale di inizio secolo scorso,
realizzato con murature perimetrali portanti in mattoni pieni intonacati sia all'interno
sia all'esterno, il tetto era in coppi curvi di laterizio sostenuto da orditura in legno, una
parte però è stata interessata dal predetto crollo ed è stata, almeno per ora, sostituita
con delle lastre ondulate di fibrocemento ancorate a struttura in legno. (vedasi
fotografie nn. 1 e 8), come pure la porzione ad un solo piano fuori terra, esposta a
nord, all'interno della quale vi sono un disimpegno ed il bagno. Solo il lato sud, della
porzione di copertura in coppi, è dotata di grondaia ed un pluviale di discesa in
acciaio.

I serramenti esterni e le persiane sono in legno.

Dal cortile, attraverso un portoncino in ferro, si entra nell'abitazione: di fronte vi è la
scala che porta la piano superiore ed uno stretto corridoio (vedasi fotografie nn. 9 e
10), il quale, a sua volta, comunica con un disimpegno da cui, a destra si accede al
bagno (vedasi fotografia n. 11), ed a sinistra vi è un'altra porta in ferro che comunica
con l'esterno, sul retro dell'edificio.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno in vetroceramica e
rubinetteria in ottone cromato, l'acqua calda sanitaria è fornita da un bollitore elettrico
ubicato nel bagno medesimo, il pavimento è in piastrelle di ceramica, come pure il
rivestimento murale (h. m.1,50).

Ai lati della scala, sempre al piano terra, vi sono: la sala e la cucina (vedasi fotografie nn. 12, 13 e 14), la prima ha un pavimento in piastrelle di cemento e scaglie di marmo, la seconda ha un pavimento in piastrelle di cemento e graniglia di marmo.

Al primo piano vi sono due camere da letto.

La camera sopra la sala ha un pavimento in piastrelle di cemento e graniglia di marmo (vedasi fotografie nn. 15 e 16), l'altra, ubicata sopra la cucina, ha un pavimento in piastrelle di cemento e scaglie di marmo (vedasi fotografie nn. 17 e 18).

Il solaio di copertura della camera da letto (quella posta sopra la cucina) è in latero cemento, gli altri sono in putrelle di ferro e voltini di mattoni.

Le porte interne sono in legno tamburato e specchiatura in vetro (vedasi fotografie nn. 10, 14 e 16).

L'impianto elettrico è incassato nelle murature.

Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato, l'abitazione viene riscaldata con stufa a legna.

Punto 4)

Regime patrimoniale del debitore: l'esecutato è sposato con la Sig.ra con regime di **separazione dei beni**, dalla quale è però **separato legalmente** con provvedimento del Tribunale di Asti in data 01/10/2014, come risulta dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di Asti in data 01/12/2014, che si allega alla presente.

Punto 5)

Il C.T.U. ha constatato che l'atto di pignoramento individua correttamente i beni in oggetto (ovviamente secondo quanto risultava prima della variazione catastale eseguita dal C.T.U.), non indica i confinanti, che ha provveduto ad indicare, d'ianzi, lo scrivente.

Punto 6)

Come già detto in precedenza la planimetria catastale non corrispondeva alla realtà dei luoghi, infatti:

due stanze dell'abitazione (una al piano terra ed una al piano primo) e **tutto il fabbricato rurale non esistono più**. Sono cadute o sono state demolite, come già in

precedenza riferito e meglio specificato al successivo punto 8). Per cui lo scrivente ha provveduto a presentare all' Agenzia delle Entrate nuova planimetria catastale, dalla quale sono derivati i nuovi dati catastali, dianzi indicati.

Punto 7)

Il P.R.G.C. individua la zona in cui è inserito il fabbricato come segue:

“AREE AGRICOLE.

Punto 8)

Come già dianzi accennato la costruzione è stata interessata da un parziale crollo durante i lavori di rimozione del manto di copertura, come si evince dalla relazione tecnica redatta dal geom. Bruno Cavoto tecnico progettista incaricato dall' esecutato, Sig. ██████████, di redigere il progetto per la ricostruzione delle porzioni appunto crollate.

Tale progetto fu approvato dal Comune di Asti che rilasciò il Permesso di Costruire in **Sanatoria** n.336 del 29/10/2009, relativo a DEMOLIZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO E COSTRUZIONE DI LOCALE INTERRATO.

Per la realizzazione di detto progetto il Sig. ██████████ versò al Comune di Asti in data 26/10/2009 € 2.730,90 quale contributo sugli Oneri di Urbanizzazione ed € 747,50 quale contributo sul costo di costruzione.

In effetti da allora è stato realizzato, parzialmente, solo il LOCALE INTERRATO.

Infatti è stata costruita la struttura in cemento armato, ma non la scala di accesso (esiste il foro in cui eseguirla) e non è stata impermeabilizzata la soletta. Tutto il resto non è neppure stato iniziato.

Ad oggi tale permesso è scaduto.

Punto 9)

I beni pignorati formano, come già detto, un solo corpo ed, a parere del sottoscritto C.T.U., non ha senso scorporare i due beni che si completano tra di loro.

Sarebbe molto difficile trovare un possibile acquirente per il solo cortile e diventerebbe quasi impossibile vendere l'abitazione (siamo in campagna) senza il cortile, oltre a creare gravi problematiche relative ad inevitabili servitù di passaggio.

Pertanto lo scrivente ritiene che, i beni in oggetto, siano da vendere in unico lotto.

Punto 10)

Gli immobili sono pignorati per intero, e, come già scritto e giustificato al punto precedente, sono da vendere in un unico lotto.

Punto 11)

Le due unità immobiliari sono occupate ed utilizzate dal proprietario esecutato. Da indagini svolte presso la Questura di Asti e presso l'Agenzia delle Entrate di Asti non sono emersi contratti di affitto

Punto 12)

In funzione di quanto scritto al punto precedente si conferma che non sussiste il caso di provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

Punto 13)

Non esistono vincoli.

Punto 14)

Valore di stima

Lo scrivente reputa opportuno applicare il criterio della stima a valore di mercato: applicazione di uno o più prezzi unitari alle varie superfici commerciali dell'immobile in oggetto, facendo riferimento a valutazioni di beni simili per tipologia, ubicazione e per caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, avvenute nel periodo più prossimo possibile, con gli opportuni adeguamenti in funzione sia delle variazioni di mercato, nel frattempo intervenute, sia delle peculiarità del bene.

Lo scrivente ritiene doveroso significare che, come per qualsiasi altra operazione di stima, essa comporta una serie di valutazioni che, pur partendo da un quadro di riferimento il più oggettivo possibile, comunque sono sicuramente legate alle conoscenze ed alle esperienze del tecnico incaricato.

Il C.T.U. fa riferimento alla seguente bibliografia:

ESTIMO, di Marcello Orefice, edito da UTET;

COME SI VALUTANO FABBRICATI E TERRENI EDIFICATORI, di Virginio Panecaldo, BUFFETTI editore;

14100 ASTI - corso V. Alfieri, 341 - Partita IVA: 01473860052
tel. 0141-595270 - Fax 0141-326987 - cell. 335 6925275 - ferramare@libero.it

PERIZIE E PARERI SUGLI IMMOBILI, di Antenore Romano, PIROLA editore;
FONDAMENTI DI ESTIMO, TEORIA E PRATICA DELLE STIME di Dino Franchi
e Gian Carlo Ragagnin, Editore BULFARINI Firenze.

Nella fattispecie il C.T.U. procede applicando ai beni in oggetto il valore di mercato unitario ritenuto più proprio in funzione di tutte le caratteristiche dianzi descritte e di quelle, più prettamente economiche commerciali, che esprimerà qui di.

La costruzione si trova in una piccola frazione, amena ma poco comoda da raggiungere, in zona non vi sono servizi di alcun genere, per ogni esigenza si deve far ritorno in città. Nello stesso tempo non ha neppure i pregi della casa isolata in campagna, infatti si trova in un piccolo concentrico, per cui, a parere dello scrivente, ha pochi pregi commerciali in funzione dell'ubicazione.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, di cui si è detto in precedenza, sono di poco pregio ed inoltre lo stato di conservazione non è buono. La costruzione ha necessità di urgenti opere di restauro e manutenzione straordinaria, oltre al possibile rifacimento delle parti crollate.

Per cui l'abitazione che copre mq.75,00 al piano terra e mq. 60,00 al piano primo può avere un probabile valore di mercato unitario di € 800,00 da cui deriva un valore di € 108.000,00 al quale si può aggiungere il costo di costruzione dell'interrato e cioè circa 100 mq. al costo unitario di 180,00 €/mq. un valore di e 18.000,00 e quindi un **valore complessivo di € 116.000,00.**

Il valore del cortile, mappale 124, è da ritenersi compreso nella valutazione dell'abitazione, infatti se essa non avesse neppure il cortile la valutazione di cui sopra sarebbe ulteriormente da abbattere.

Punto 15)

La vendita dei beni in oggetto essendo di proprietà di un privato è soggetta a tassa di registro, più ipotecarie e catastali.

Punto 16)

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'Attestato di Certificazione Energetica dell'alloggio, che si allega alla presente.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti li 04/09/2015

Il C.T.U.

arch. Ferrante MARENGO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

14100 ASTI – corso V. Alfieri, 341 – Partita IVA: 01473860052
tel. 0141-595270 – Fax 0141-326987 – cell. 335 6925275 – ferramare@libero.it

