PERIZIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 210/2017

promossa da:

XXXXXXXXX

contro: il sig.ri XXXXX e XXXXXX

La sottoscritta Arch. Paola Marchese con studio professionale in Asti C.so Alfieri n. 250, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n.343, prestato giuramento nelle forme di rito il giorno 07/05/2018, accettava l'incarico affidatogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni immobiliari Dott. Marco Bottallo di predisporre perizia di stima ed accertamento immobiliare.

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Dott. Marco Bottallo fissava inoltre l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 01/10/2018 alle ore 9,45 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 30 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 sopraluoghi, accertamenti, visure catastali, ispezioni ipotecarie, ha provveduto a rispondere ai quesiti come segue:

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

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 07/05/2018, dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, all'indirizzo del sig. XXXXXXXXX di XXXXXXXXXX, XXXXXXe della sig.ra XXXXXXXXXX di XXXXXX, ultimo indirizzo di residenza degli esecutati, fissando il sopraluogo per il giorno 26 maggio alle ore 9,30. La raccomandata indirizzata al sig. XXXXXXX è tornata indietro al mittente per compiuta giacenza. Nel giorno fissato per il sopraluogo, il C.T.U. si è recato presso il bene immobiliare ma non ha potuto effettuare la visita a causa dell'accesso negato da parte del figlio degli esecutati. In data 28/05/2018 il C.T.U. ha depositato presso la cancelleria Civile del Tribunale di Asti, la richiesta di accesso forzato all'immobile e successivamente a seguito dell'ottenimento dello stesso da parte dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni immobiliari Dott. Marco Bottallo, ha provveduto ad inviare raccomanda agli esecutati per avvisare del secondo sopraluogo. In data 29/06/2018, il C.T.U. si è recato presso il bene immobiliare con il fabbro, velocemente congedato e alla presenza dei due

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

figli maggiorenni degli esecutati e dei carabinieri ha effettuato il sopraluogo.

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

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (certificazione notarile relativa alle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), risulta completa. Si precisa che però erroneamente il fabbricato, oggetto di pignoramento, è stato identificato come insistente sull'ente urbano identificato al N.C.T. al fg. 12 mapp. 271 anziché sull'ente urbano al fg. 12 mapp. 272.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizione reg. gen 10584 reg. part. 2326 del 07/08/2007, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio XXXXXXX rep. 44884/24795 del 27/07/2007 per euro 172.500,00 a favore di XXXXXXXX, contro il sig. XXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX;

Iscrizione di ipoteca in data 14/09/2016 reg. gen 7941 reg. part. 1095 a favore di XXXXXXXXX contro il sig. XXXXXXX per la somma di 52.338,86 €, derivante da ruolo n. 1306/3716 del 09/09/2016;

Trascrizione del 02/08/2017 reg. gen. n. 7241, reg. part. n. 5535, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Asti, rep. 2498 del 23/06/2017 a favore di XXXXXXXXXXX contro il sig. XXXXXXX e la sig.ra XXXXX;

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria per la corretta identificazione dei beni è stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate e allegata alla presente relazione.

Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito in quanto il pignoramento non riguarda terreni, ma un fabbricato con terreno di pertinenza.

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.

Non si deve sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (per esempio omessa denuncia di successione o simili).

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.);

Come si evince dal pignoramento, i beni oggetto di pignoramento sono così identificati:

- Fabbricato di civile abitazione sito in Borgata Fontana Cantone Civico n. 59, Aramengo, piani terreno, primo e sottotetto, identificato al N.C.E.U. al fg. 12 mapp. 272, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, proprietà ½ per ciascun esecutato, entrostante terreno di pertinenza identificato al N.C.T al fg. 12 mapp. 272, ente urbano, 1 are e 40 ca, proprietà ½ per ciascun esecutato, alle seguenti

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

coerenze complessive: strada comunale e mappali n. 267-271-273 dello stesso foglio 12 del Catasto terreni.

Come si evince dalla documentazione catastale, a seguito di aggiornamento del sottoscritto CTU, i beni oggetto di pignoramento sono così identificati:

- Fabbricato di civile abitazione sito in Borgata Fontana n. 59, Aramengo, piano T-1-2, identificato al N.C.E.U. al fg. 12 mapp. 272, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 106 mq, rendita 141,77 €, proprietà ½ per ciascun esecutato;
- Terreno identificato al N.C.T al fg. 12 mapp. 272, ente urbano, 1 are e 40 ca, proprietà ½ per ciascun esecutato, consistente nel terreno di pertinenza del fabbricato.

Per la precisone i confini sono: strada comunale e mappali n. 273, n. 270 (anziché 271), n. 267 dello stesso foglio 12 del Catasto terreni.

I beni oggetto di pignoramento sono siti in Borgata Fontana n. 59, frazione Marmorito Santa Maria di Aramengo a circa trentacinque chilometri dalla città di Asti.

Gli immobili sopramenzionati si raggiungono, uscendo dalla città di Asti, in direzione per Aramengo, percorrendo la strada provinciale SP10, oltrepassando la frazione di Marmorito e giungendo alla frazione Marmorito Santa Maria svoltando subito a sinistra in Borgata Fontana.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato di civile abitazione, di tipologia rurale, formato da una manica a due piani fuori

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

terra con sottotetto e dal relativo terreno di pertinenza (mapp. 272), di superficie totale di 1 are e 40 ca, rappresentato da un piccolo cortile in lose di pietra ad opus incertum, in parte sistemato a verde, recintato da muro in blocchetti di cls con soprastante recinzione metallica e in parte asfaltato con accesso diretto dalla strada comunale. Si precisa che la porzione sottoportico e il suo prolungamento a cielo libero, sono gravati di servitù di passaggio, non trascritta, ma menzionata nell'atto a rogito notaio XXXXXXXXXX rep. n. 540601 del 18/05/1982.

Sul prospetto di ingresso è presente una piccola tettoia con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio, risultata abusiva. Sempre abusiva, nel cortile, adossata al muro di confine verso il mappale n. 267, è presente un'altra tettoia sorretta da esili puntelli metallici, coperta da ondulina in fibrocemento.

Il fabbricato a destinazione residenziale è realizzato con struttura portante in mattoni, intonacato e tinteggiato di giallo sul prospetto principale e privo di intonaco sul prospetto posteriore, solette in lato cemento, tetto in legno e manto di copertura in tegole.

La porzione abitativa si articola, al piano terra in un soggiorno/cucina dotato di camino a legna, al piano primo in un disimpegno, bagno e due camere. Il collegamento tra i due piani avviene tramite una scala in legno.

Nel corridoio è presente una piccola botola con scaletta metallica retrattile per l'accesso alla soffitta. Questa si presenta con copertura inclinata in legno, priva di isolamento, con intradosso in perline di legno tinteggiate di

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

bianco, pavimento in laminato. Sono presenti due piccoli lucernari per l'accesso alla copertura.

I pavimenti di tutti gli altri ambienti sono in ceramica, così come il rivestimento quasi a tutta altezza del bagno. Quest'ultimo ambiente è dotato di doccia, lavabo, vaso e bidet.

I serramenti esterni, sono in legno con le caratteristiche originarie, adattati con vetrocamera, dotati di persiane. I serramenti interni son in legno tamburato.

E' presente un termocamino con bocchette al piano primo per il riscaldamento di tutti gli ambienti ad eccezione della soffitta e del bagno, quest'ultimo riscaldato da un ventil elettrico a parete. L'acqua calda sanitaria è servita da un boiler elettrico presente nel bagno e mentre il gas è a servizio del piano cottura in cucina.

Il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite l'acquedotto comunale del Monferrato, mentre il sistema di smaltimento dei liquami biologici tramite la fognatura comunale. Allo stato del sopraluogo, a seguito di distacco dell'utenza dell'acqua, la cucina e il bagno si presentavano senza acqua corrente.

Lo stato manutentivo dell'immobile presenta evidenti segni di incuria dell'immobile e vistose tracce di umidità a tutti i piani.

Si precisa inoltre che non sono state reperite le certificazioni per gli impianti.

La superficie calpestabile della porzione abitativa si può così suddividere:

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

21 mq per il piano terra, 37,20 mq per il piano primo, 22,72 mq per la soffitta per un totale di 80,92 mq.

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 [redacted] è stato reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, allegato alla perizia, da cui si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio il giorno [redacted] nel comune di [redacted]. Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di [redacted], di cui all'atto iscritto nei registri al n. [redacted], i coniugi di cui al matrimonio controscritto si sono separati.

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

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si afferma che c'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, tale da rendere univoca la loro identificazione. Tuttavia è stato erroneamente indicato il confine con il mappale n. 271 (inesistente) al posto del corretto mappale 270.

Inoltre si rileva un imprecisione nell'elencazione dei piani, perché in banca dati catastale si fa riferimento ad un piano S, inesistente e non si nomina il piano n. 2 adibito a soffitta. A tal proposito è stato presentato all'Agenzia delle Entrate, il Modello Unico Istanza, prot. n. 34357 del 10/07/2018 per la rettifica e la corretta identificazione dei piani del fabbricato, in atti dal 19/07/2018 con protocollo n. AT0035927 (n. 7523.1/2018).

Nel pignoramento inoltre non sono elencate le due tettoie abusive che saranno oggetto di futura demolizione, vedasi punto 8) della perizia.

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;

Per quanto riguarda la porzione abitativa, a seguito della verifica della situazione catastale, della situazione edilizia e dello stato di fatto, lo scrivente C.T.U. ha evidenziato due uniche difformità rappresentate dalla

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

due tettoie aperte a confine, non presenti né nella planimetria catastale né nell'ultima pratica edilizia agli atti.

La prima tettoia, aperta su due lati in corrispondenza dell'ingresso al soggiorno/cucina, di altezza inferiore 2,5 metri, presenta materiali compatibili con il contesto, è di ridotte dimensioni (6,12 mq) e di superficie coperta inferiore ai limiti imposti dalle NdA del Prgc, ma per il fatto di essere posta sulla facciata principale, deve essere demolita perché in contrasto con le limitazioni imposte dall'art. 44 comma b) delle NdA del Prgc. La seconda tettoia posta perpendicolarmente alla facciata è anch'essa da demolire perché realizzata con materiali incompatibili con il contesto. I due abusi edilizi impongono quindi la demolizione dei manufatti, non essendo sanabili.

Allo stato attuale, viste le premesse non si è dovuto procedere con l'aggiornamento catastale. E' stato presentato però all'Agenzia delle Entrate, il Modello Unico Istanza, prot. n. 34357 del 10/07/2018 per la rettifica e la corretta identificazione dei piani del fabbricato, in atti dal 19/07/2018 con protocollo n. AT0035927 (n. 7523.1/2018), da cui deriva:

- Fabbricato di civile abitazione sito in Borgata Fontana n. 59, Aramengo, piano T-1-2, identificato al N.C.E.U. al fg. 12 mapp. 272, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 106 mq, rendita 141,77 €, proprietà ½ per ciascun esecutato;

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

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

Il bene oggetto di pignoramento, destinato ad edificio residenziale, è individuato dal PRG vigente del Comune di Aramengo in area R4 - "R aree compromesse di antica formazione" a cui fa riferimento l'articolo n.32 della NdA del Prgc , in classe II di pericolosità geomorfologica.

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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'attenta indagine presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Aramengo, dalla quale è emersa che esistono le seguenti pratiche edilizie riferite al fabbricato:

- Concessione n. 33 del 04/10/1982 per ristrutturazione ed interventi conservativi;
- Concessione in sanatoria n. 1/2004 del 20/07/2004.

Lo stato attuale dell'immobile rispecchia fedelmente l'ultima situazione autorizzata, eccezione fatta per le due piccole tettoie abusive e non sanabili del cortile, come già enunciato al punto 6) della perizia. Alla luce di queste considerazioni, per sanare gli illeciti edilizi, sarà necessario predisporre una segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 19 L. 07/08/1990, n. 241 e s.m. e i., per demolizione delle opere abusive (tettoie).

L'importo dei lavori di demolizione e smaltimento dei due manufatti ammonterà presumibilmente a circa 2.000,00 €. A detto costo si dovrà aggiungere il costo per la presentazione della pratica edilizia, a firma di un tecnico abilitato, per un importo presunto pari a 1.000,00 €.

Si precisa inoltre che non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità per l'immobile pignorato e di conseguenza alla fine dei lavori sarà opportuno, presentare una segnalazione certificata di agibilità, a firma di un tecnico abilitato, comprensiva dei certificati di rispondenza degli impianti per un importo presunto totale pari a 1.000,00 €.

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

Quindi, riassumendo, i costi per regolarizzare l'immobile ammonteranno a 4.000,00 € così suddivisi:

2.000,00 € (parcella professionale)

2.000,00 € (lavori di demolizione)

Si precisa che questi costi saranno decurtati dalla stima dell'immobile.

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

A seguito di verifica della situazione dei luoghi, lo scrivente ritiene di poter affermare che per i beni pignorati non sia conveniente il frazionamento e/o la 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

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

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, i beni immobili sono interamente di proprietà degli esecutati per la quota ciascuno di ½ e risultano quindi pignorati per l'intero. Alla luce di queste considerazioni, non essendo divisibili, si procederà alla stima dell'intero.

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;

Alla data del sopraluogo il fabbricato è occupato dai figli maggiorenni degli esecutati.

Non risulta registrato presso l'Ufficio del Registro degli atti privati del Comune di Asti alcun contratto di locazione.

Il titolo legittimante il possesso per il fabbricato, anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, allegato alla perizia, è rappresentato da:

- atto di compravendita, rogito notaio XXXXXXX rep. 44883 del 27/07/2007.

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

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

L'immobile è occupato dai figli maggiorenni degli esecutati, a tal proposito non è necessario acquisire un eventuale 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), censi, livelli 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 insistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici.

Sui beni in oggetto non gravano né vincoli, né oneri di natura condominiale, non essendo l'edificio in regime condominiale.

Si precisa che però la porzione sottoportico e il suo prolungamento a cielo libero, sono gravati di servitù di passaggio, non trascritta, ma menzionata nell'atto a rogito notaio XXXXXXXX rep. n. 540601 del 18/05/1982.

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

14) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I beni non sono in regime condominiale, pertanto non si può relazionare sulle spese condominiali.

15) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

fosse una nuda proprietà); proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

Nella determinazione del valore commerciale del fabbricato, si è deciso di utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo, tenendo conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di perizia (vetustà, ubicazione, manutenzione, finiture), confrontandolo con beni simili o assimilabili presenti sul mercato, facendo riferimento ad informazioni reperite da organismi del settore (Borsino Immobiliare della zona al difuori del centro abitato e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Aramengo 2° semestre 2017, riferita alla zona rurale).

Le superfici commerciali degli immobili, 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, 1/3 la soffitta non abitabile.

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

Si precisa che nel calcolo non sono state conteggiate le superfici abusive non sanabili oggetto di futura demolizione.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

porzione residenziale piano terra: 31,33 mq

porzione residenziale piano primo: 52,10 mq

soffitta: 22,72 mq x 0,33 = 7,49 mq

Sup. commerciale totale 90,92 mq

Per la valutazione dell'immobile, sono stati utilizzati i prezzi per le abitazioni di tipo civile, le cui quotazioni in normale stato di conservazione oscillano tra €/mq 375,00 e €/mq 560,00. Considerata una media di €/mq 467,00 e il deprezzamento per lo stato di conservazione dell'immobile nella misura del 20% si è individuato un valore pari a €/mq 467,00 x - 20% = €/mq 374,00 (valore assunto). Visto lo stato di possesso, quota 1/1 e l'assenza di vincoli, oneri giuridici, nonché eventuali spese condominiali insolute, si è ritenuto di non apportare ulteriori adeguamenti del prezzo, risultando pertanto:

€/mq 374,00 x mq 90,92 = 34.004,08 € arrotondato a 34.000,00 €

da cui dedotte le spese per la regolarizzazione edilizia pari a 4.000,00 €,

34.000,00 € - 4.000,00 € = **30.000,00 €**

Il terreno di pertinenza dell'edificio è stato considerato solo per la porzione a cortile, pari a 40,61 mq, essendo l'altra porzione gravata di servitù di passaggio, valutandolo a corpo per un importo pari a 500,00 €.

Da cui:

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

Totale valutazione immobiliare

30.000,00 € + 500,00 € = **30.500,00 €**

(trentamilaecinquecentoeuro/00)

Da cui si evince, considerati gli opportuni adeguamenti, che il prezzo al metro quadro dell'intero fabbricato con cortile, è pari a:

30.500,00 €/ mq 90,92 = **335,45 €/mq.**

16) 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 rientra l'immobile pignorato è quello della vendita soggetta ad imposta di registro, esente iva.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del 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

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

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

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

A seguito dell'abolizione della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed dell'entrata in vigore dal 01/10/2015 delle nuove normative sulla certificazione energetica si enuncia quanto segue.

Il bene oggetto della presente perizia, è soggetto all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non rientra nei casi di esclusione così come enunciati nell'Allegato 1 - Appendice A Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del *DECRETO 26 giugno 2015 Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.*

Alla luce di queste considerazioni si riassume che il fabbricato è soggetto alla certificazione energetica e dall'APE, allegato alla perizia, il fabbricato risulta essere in classe "E".

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

Asti lì 20/07/2018

Il C.T.U.

Arch. Paola Marchese

Allegati:

r.r. in data 07/05/2018 e in data 27/06/2018

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3

richiesta accesso forzato

verbali d'accesso

estratto di mappa catastale

documentazione fotografica

planimetria catastale

visura storica aggiornata

planimetria stato attuale

estratto dell'atto di matrimonio

art. 32-44 delle N.T.A. del PRGC del Comune di Asti

modello Unico Istanza, prot. n. 34357 del 10/07/2018 per la rettifica dei piani del fabbricato

pratiche edilizie

atto di compravendita notaio Luciano Ratti rep. 44883 del 27/07/2007

atto a rogito notaio Emma Rosani rep. n. 540601 del 18/05/1982 (servitù di passaggio)

APE

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

Firmato Da: MARCHESE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e3a2a24c0a73b96b20bc0008a50ab3