

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare post L.80/05
R.G.E. n° 220/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.

DOTT. PERFETTI Pasquale

CREDITORE PROCEDENTE

UNICREDIT S.p.a. - [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

EQUITALIA SERV. RISCOSSIONE s.p.a.

DEBITORE

UDIENZA

21/11/2017 H. 10

IMMOBILE

CASORZO (At) Via G. B. Gatti 10

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Consulente Tecnico d'Ufficio
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Marco Festa
Asti - Via Baroncini 50

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 220/2016

PROMOSSA da UNICREDIT S.p.a.

CREDITORE INTERVENUTO **EQUITALIA SERVIZIO RISCOSSIONE s.p.a.**

CONTRO

IMMOBILE CASORZO (At) Via G. B. Gatti 10

C.T.U. Geom. Marco Festa

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

lo scrivente geom. Marco Festa, libero professionista con studio in Asti Via Ezio Baroncini 50, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Asti alla posizione n° 1308, nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, in qualità di consulente tecnico d'ufficio, per nomina della S.V.Ill.ma in data 26/04/2017, dopo aver prestato giuramento di rito in data 27/06/17, si pregia di presentare relazione di consulenza tecnica a conclusione del mandato ricevuto.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita ed effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare .

Alla presente relazione sono allegate copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali lo scrivente farà riferimento .

1. AVVISO AL DEBITORE

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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile

Il sottoscritto in data 30/06/2017 comunicava con Raccomandata¹ con prova di consegna n.05352850163-7 alla debitrice all' indirizzo di residenza come da Certificato di Stato di Famiglia e Residenza richiesto dal sottoscritto al comune di Casorzo (all.1) , ritirata

per la stessa [REDACTED] [REDACTED] in data 07/07/2017, nonché per conoscenza tramite e-mail all' [REDACTED] (per conto creditore procedente), che in data 03/08/2017 alle ore 9 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo di rito .

In data 03/08/2017 alle ore 9, il sottoscritto si recava presso l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] situato nel Comune di Casorzo (At) Via G. B. Gatti 10, prendendo visione dei luoghi ed effettuando accurato rilievo metrico e fotografico, redigendo contestualmente apposito verbale (all.2) , il tutto alla presenza dell' esecutata, della sig.ra [REDACTED] e dell' arch. Elena Prato collaboratrice dello studio .

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART.567 § 2° C.P.C.

Iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile Acquisizione mappa censuaria e planimetria

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

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava la completezza ai sensi dell'art.567 2° c. c.p.c., effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-ventennali per l' intestatario dell' immobile oggetto di pignoramento ed integrata la suddetta documentazione con aggiornamento emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato Certificato Ipotecario Speciale prot. n. AL736781 del 2017 (all. 3) al fine di aggiornare i dati presenti in atti e accertato che risulta presente una nuova Iscrizioni rispetto a quelle presenti , viene di seguito predisposto l'elenco Iscrizioni e Trascrizioni sulla base dei documenti in atti , relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Immobile

Casorzo (At) Via G. B. Gatti n.10

N.C.E.U. Fg. 5, p. 250 sub 1

Fg. 5, p. 250 sub 2

C.T. Fg. 5, p. 250 – Ente Urbano sup. are 02.00 senza redditi

Soggetto

[REDACTED] - proprietà per 1/1

[REDACTED]

Atto di provenienza

Trascrizione a favore del 19/05/1998 – Reg.part. 2049 Reg. gen. 2483 (all.4)

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. Giorgio Baralis – Casale Monferrato Rep. 53164 del 24/04/1998

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Trascrizione a favore del 08/01/1997 – Reg.part. 64 Reg. gen. 71 (all.5)

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione Rep. 33/1072 del 25/10/1996

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Trascrizione a favore del 10/04/1981 – Reg.part. 1524 Reg. gen. 1883 (all.6)

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione Rep. 1063/46 del 25/03/1981

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Trascrizioni contro

Trascrizione n.1 del 16/08/2016 - Reg. part. 3162 Reg. gen. 4193

Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili

Ufficiale giudiziario - Rep. n. 3056 del 08/07/2016

a favore Unicredit s.p.a.

Iscrizioni contro

Iscrizione n.15 del 29/09/2016 - Reg. part. 574 Reg. gen. 4632 (all.3)

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Rep. n. 678/1016 del 27/09/2016

a favore Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a.

Iscrizione contro del 17/10/2013 – Reg.part. 488 Reg. gen. 4735

Ipoteca legale – Ruolo (art.77 DPR n.602/73)

Equitalia Nord s.p.a. – Rep. 152/1013 del 02/10/2013

a favore Equitalia Nord s.p.a.

Iscrizione contro del 24/10/2011 - Reg.part. 719 Reg. gen. 5210

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo del 19/10/2011 n. 1269

a favore Unicredit s.p.a.

Iscrizione contro del 10/10/2006 - Reg.part. 1118 Reg. gen. 5861 (all.7)

Ipoteca volontaria – Atto di mutuo

Not. Giorgio Baralis – Casale Monferrato Rep. 64655/12739 del 29/09/2006

a favore UniCredit Banca s.p.a.

Il sottoscritto ha verificato i dati sopra riportati effettuando in data 19/09/2017 la richiesta di aggiornamento del Certificato Ipotecario, emesso poi dall' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 20/09/2017 prot. n. AL736781 del 2017, dal quale è emerso che risulta pubblicata una nuova formalità e precisamente Iscrizione n.15 del 29/09/2016 - Reg. part. 574 Reg. gen. 4632

Con quest'ultimo aggiornamento (all.3) si è verificata così la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c..

Il sottoscritto, a seguito dell'accertamento della documentazione in atti, ha inoltre proceduto ai fini della corretta identificazione del bene, all' acquisizione dei seguenti documenti :

☐ n. 2 planimetrie di Unità Immobiliari Urbane rilasciate in data 27/07/2017 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali sez. urbana (all. 8), relativa a :

N.C.E.U. comune di Casorzo Fg. 5, p. 250 sub 1 e sub 2 (all.8)

☐ visura per soggetto in capo all' esecutata rilasciata in data 27/07/2017 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali - comune di Asti (all. 9)

☐ visure storiche per immobile rilasciate in data 27/07/2017 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti - Territorio Servizi Catastali (all.10) relative a :

N.C.E.U. comune di Casorzo Fg. 5, p. 250 sub 1 e sub 2

CT comune di Casorzo Fg. 5, p. 250

☐ estratto di mappa catastale rilasciata in data 27/07/2017 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti - Territorio Servizi Catastali (all.11) relative a :

CT comune di Casorzo Fg. 5, p. 250

☐ atto notarile relativo al passaggio di proprietà immobile sito in Casorzo (all.4)

Not. Giorgio Baralis – Casale Monferrato Rep. 53164 del 24/04/1998

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

☐ contratto di mutuo ipotecario per immobile sito in Casorzo (all.7)

Not. Giorgio Baralis – Casale Monferrato Rep. 64655/12739 del 29/09/2006

a favore UniCredit Banca s.p.a.

☐ Certificato di denunciata successione Rep. 33/1072 del 25/10/1996 (all.5)

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

☐ Certificato di denunciata successione Rep. 1063/46 del 25/03/1981 (all.6)

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Dall'analisi delle visure storiche del compendio immobiliare di cui è causa e come da documentazione già citata, emerge che l'immobile è stato oggetto delle seguenti provenienze:

a [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1

da [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1

con atto pubblico di compravendita Not. Giorgio Baralis – Casale Monferrato Rep. 53164 del 24/04/1998

a [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 3/4

da [REDACTED]

successione legittima di [REDACTED] Certificato di denunciata successione Rep. 33/1072 del 25/10/1996 - trascritto a Casale Monferrato (AI) il 08/01/1997 ai n. 71/64

a [REDACTED] per la quota di proprietà pari a ¼

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 3/4

da [REDACTED] per la quota di proprietà pari a ½

successione legittima di [REDACTED]

Certificato di denunciata successione Rep. 1063/46 del 25/03/1981 trascritto a Casale Monferrato (AI) il 10/04/1981 – Reg.part. 1524 Reg. gen. 1883

Il sottoscritto ha pertanto verificato i suddetti passaggi, tramite l'acquisizione di copie degli atti di provenienza suddetti (all.4-5-6) .

Quanto sopra in risposta all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale .

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi .

3. DESCRIZIONE IMMOBILE

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.)

L'esatta descrizione catastale attuale è la seguente :

Catasto Fabbricati – Comune di Casorzo (At)

Fg. 5, p. 250 , sub 1 , Categoria A/3 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 259,00

Via G.B. Gatti n.10, piano S1-T-1-2

Fg. 5, p. 250 , sub 2 , Categoria C/6 , cl.U , 40m², rendita € 61,97

Via G.B. Gatti n.10, piano S1

Catasto Terreni – Comune di Casorzo (At)

Fg. 5, p. 250 - Ente Urbano , sup. are 02.00 senza redditi

Intestati

██████████ proprietà per 1/1

██████████

I coerenti dell' immobile vengono indicati da nord in senso orario, mediante l'estratto di mappa catastale (all.11) e l' elaborato planimetrico (all.8) : strada comunale su due lati, p. 252 proprietà ██████████, strada comunale, p. 249 proprietà ██████████ .



Lo scrivente perito, effettuati opportuni sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 03/08/2017 come documentato dal verbale n.1 (all. 2), per la dettagliata

presa visione dei luoghi e per i puntuali rilievi plano-altimetrici e fotografici, si è posto in grado di relazionare dettagliatamente quanto segue .

L' immobile suddetto è ubicato nel comune di Casorzo in Via G. B. Gatti n. 10 , a ridosso della parte alta del paese .

Casorzo è un piccolo comune, situato nel Basso Monferrato, a circa trenta chilometri dal capoluogo di provincia Asti. Il paese è articolato in due nuclei distinti, uno arroccato sul colle, dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, nonché i principali servizi comunali e l' altro disteso più in basso lungo la Strada Provinciale n.38 di collegamento con Grazzano Badoglio .

I locali oggetto della presente perizia fanno parte di fabbricato semindipendente, libero sui lati nord, ovest e sud e in aderenza con altre costruzioni per i restanti fronti; il cui impianto originario dovrebbe risalire ai primi anni del Novecento, con caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca.

Il compendio immobile periziato è costituito da una parte abitativa (Fg. 5, p. 250 sub 1 cat. A3) ed una parte catastalmente indicata come autorimessa (Fg. 5, p. 250 sub 2 cat. C6) , tra di loro comunicanti, come meglio descritto tramite la documentazione fotografica e le planimetrie rilevate allegate alla presente perizia .

Attualmente l'accesso principale alla parte abitativa (sub 1) avviene attraverso un cancello carraio, utilizzato anche dai residenti presso il fabbricato adiacente (p.249), posto al termine di una rampa in cemento, che insiste sulle particelle limitrofe (Fg.5 p. 252 e 253) e che diparte dalla strada comunale .



accesso da via Mazzini



L' accesso al sub 2 avviene direttamente dalla strada comunale, attraverso un portone

metallico ; l'autorimessa è comunque comunicante e collegata alla porzione abitativa tramite scala interna in muratura posta a piano cortile .



fronte ovest



Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accollonato al Catasto Terreni in qualità di ente urbano della superficie complessiva di are 2.00 senza redditi .

L'area esterna fronteggiante il lato sud del fabbricato è pavimentata in battuto di cemento , tramite cancello metallico si può accedere e recedere dalla via Mazzini, mentre l'accesso al garage avviene dalla via G.B. Gatti. Un secondo cancello metallico è situato interamente sulla proprietà .

L'edificio, di pianta ad elle, realizzato in aderenza ad altri fabbricati sui lati corti, è strutturato su tre piani fuori terra, dove si trova la porzione abitativa (sub.1) e da un piano solo parzialmente seminterrato, in quanto è presente un discreto dislivello del sedime stradale sui lati nord e ovest, dove è posta l' autorimessa (sub.2) .

L'edificio ha una muratura portante verticale in tufo e mattoni, solai di orizzontamento realizzati in voltine in mattoni a vista e putrelle in ferro, pignatte e travetti , tamponamenti interni in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, tetto a due falde con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppi .

Nella porzione sud del lotto in esame, quindi in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, sono presenti due locali censiti catastalmente come ripostigli, planimetricamente sulla stessa proiezione, il primo ha accesso diretto da via Mazzini, chiuso da portoncino in legno, ma nel quale non è stato possibile entrare in quanto pericolante. A tal proposito, l'esecutata ha dichiarato di non esservi mai entrata .

Il secondo locale, a livello del cortile esterno, si presenta in pessime condizioni di manutenzione e visibilmente inutilizzato. Ha una pianta quadrangolare, pareti in muratura intoncate, soletta di copertura piana con ringhiera metallica di protezione. L'accesso è situato sulla particella adiacente (Fg.5 p.249), particella che risulta pertanto gravata da servitù di passaggio a favore della particella di cui è causa (p.250), come riportato sull'atto di acquisto della p.249 not. Marina Aceto – Casale Monferrato Rep. 5320 del 26/02/2015 (all.12)



Il fabbricato principale risulta composto, a piano terra, di due locali di sgombero, in uno sono presenti un lavello in ceramica e una caldaia a gas con relativi collettori.

Dalla quota cortile, tramite una scala in muratura e rivestita in pietra con mancorrente in legno, percorrendo un piccolo ballatoio, si sale ai locali del piano primo così distribuiti: ampia zona su due livelli nella porzione ovest dell'edificio e un locale cucina nella parte verso est, una scala in muratura ad unica rampa permette l'accesso al piano secondo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

• geometra marco festa • via ezio baroncini 50 • 14100 asti •
• cell 347 5835554 • fax 0141411812 • marco@geomfesta.it • marco.maria.festa@geopec.it •

Al piano superiore (terzo fuori terra) sono collocate due camere ed un bagno con relativi disimpegni.



Le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelloni di gres porcellanato con relativi zoccolini ed in laminato plastico nelle camere. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, water e vasca ed è interamente rivestito e pavimentato in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato con vetrocamera e alcuni sono dotati di persiane esterne in legno verniciato; le porte interne sono in legno verniciato con struttura tamburata e pannello centrale dell'anta in vetro.



La scala interna, a rampa unica, è realizzata in muratura con rivestimento dei gradini in graniglia di marmo.

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia di alimentazione a gas metano attualmente non in funzione e irradiazione termico all'interno dei locali a mezzo di singoli elementi radianti in ghisa; impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale.

L'impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente, impianto satellitare T.V.

Dal piano del cortile, tramite scala in muratura, si accede al sub 2, locale censito catastalmente come garage, che attualmente contiene macchinari produttivi, retaggio di una precedente attività lì svolta. Tramite un portone basculante in metallo si accede alla strada comunale.

Nel complesso trattasi di un tipico esempio di costruzione rurale, inserita in un contesto residenziale, nel centro storico del paese. Lo stato di conservazione è discreto, necessita però di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche a livello impiantistico.

L'immobile presenta alcuni arredi, ma non è non abitato, situazione confermata anche dall'ufficio Anagrafe del comune di Casorzo.

Come da documentazione allegata alla presente e reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Casorzo e come da dichiarazione verbale rilasciata dall'esecutata durante il sopralluogo di rito, si può affermare che l'immobile è stato oggetto di lavori vari interni di ristrutturazione edilizia iniziati nel dicembre 2007 e terminati nel novembre 2011.

Per una migliore comprensione delle descrizioni dell'immobile nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia.

Le superfici *nette calpestabili* dei vari locali, riscontrate a seguito di preciso rilievo in loco effettuato dal sottoscritto (all. 13), sono le seguenti:

Piano seminterrato

ripostiglio	= m ² 5.70
garage	= m ² 46.00

Piano terreno (primo fuori terra)

ripostiglio	= m ² 12.30
loc. di sgombero tot.	= m ² 31.30
cortile pavimentato	= m ² 71.40

Piano primo (secondo fuori terra)

ballatoio/ scala est	= m ² 7.50
vano scala interno	= m ² 4.80
soggiorno/studio	= m ² 55.80
cucina	= m ² 18.20

disimpegno	= m ² 1.50
Piano secondo (terzo fuori terra)	
camera	= m ² 18.00
camera	= m ² 14.50
bagno	= m ² 6.00
disimpegni	= m ² 6.10
balcone	= m ² 15.50



In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, si precisa che sono quelle stabilite dalla norma UNI 1075/2005 e prevedono che la superficie netta interna dei locali adibiti ad abitazione, comprensiva dei divisori interni, sia addizionata alle superfici di :

- ☐ 100% pareti interne divisorie
- ☐ 100% muratura perimetrale indipendente
- ☐ 50% divisori da altre unità immobiliari
- ☐ 25% balconi e terrazze scoperti, ballatoi
- ☐ 20% locali di sgombero, cantine (non collegati ai vani principali)
- ☐ 10% area scoperta di pertinenza (fino a 25 m²., l'eccedenza va calcolata al 2%)
- ☐ 60% box (collegato ai vani principali)

In base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono le seguenti :

NCEU Fg. 5, p. 250 , sub 1 , Categoria A/3 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 259,00

Fg. 5, p. 250 , sub 2 , Categoria C/6 , cl.U , 40m² , rendita € 61,97

CASORZO (At) Via G.B. Gatti n.10, piano S1-T-1-2

CT Fg. 5, p. 250 - Ente Urbano , sup. are 02.00 senza redditi

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 226,80

4. REGIME PATRIMONIALE

indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell' esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune dove lo stesso fu celebrato

Con una richiesta effettuata in data 30/06/2017 presso l' Ufficio dello Stato Civile servizi demografici del Comune di Casorzo, lo scrivente ha reperito il Certificato di Stato Civile (all.14) , dal quale risulta che l'esecutata [REDACTED] è di stato libero.

5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'

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

L'immobile risulta conforme alla descrizione attuale del bene e a quella contenuta nel pignoramento .

6. EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI

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

Lo scrivente, a seguito di attenta analisi delle planimetrie e della mappa catastale (all.8/11) dell' immobile oggetto di pignoramento, ha riscontrato, contestualmente ai sopralluoghi effettuati, la pressochè completa rispondenza con la situazione attuale.

Si sono rilevate solo alcune minime differenze :

- ☐ inversione del posizionamento della scala di accesso e della finestra nell' autorimessa al piano seminterrato
- ☐ presenza in planimetria catastale di n.3 alzate nel piccolo disimpegno sul lato nord al piano primo, sostituite da un'unica alzata
- ☐ presenza in planimetria catastale di piccola porzione di parete tra camera e disimpegno al piano secondo

Essendo queste modifiche di lieve entità, non hanno rilevanza catastale e non incidono sulla consistenza del bene, pertanto non è stato necessario procedere ad alcuna variazione catastale del compendio pignorato (come da Circolare n.2 del 09/07/10 dell' Agenzia delle Entrate , ...*"difformità non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto."*) .

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica presso lo Sportello Unico per l'edilizia del comune di Casorzo in data 01/08/2017 e ha ricevuto documentazione che riporta all' allegato 15 .

Esaminata la documentazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale del comune di Casorzo, in particolare la cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato accertato che l'immobile situato in Via G.B. Gatti n.10 , comprendente i locali oggetto della presente perizia, ricade all'interno della zona classificata come *R Aree di Ristrutturazione* cui afferiscono gli artt. 18 e 33 delle N.T.A , alle quali si rimanda per ulteriori informazioni e precisazioni (all. 16).

L'area ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico con Classe di edificabilità II a , nonché al Vincolo definito dal D.M. 01/08/85 Galassino – Fascia di rispetto della Strada dei Vini .

8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

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

Per quanto riguarda il fabbricato oggetto di pignoramento (NCEU Fg. 5, p. 250 sub 1 e 2), viste ed esaminate le caratteristiche tipologiche e costruttive, si può affermare che l'edificazione originaria risale a data antecedente il 01/09/1967 , come del resto riportato sull'atto di acquisto Not. Giorgio Baralis – Casale Monferrato Rep. 53164 del 24/04/1998 (all.4) .

Per valutare la conformità urbanistica, il sottoscritto, ha compiuto una precisa e puntuale indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casorzo, a nome dei vari soggetti intervenuti nel tempo:

- ☐ [REDACTED]
- ☐ [REDACTED]
- ☐ [REDACTED]
- ☐ [REDACTED]
- ☐ [REDACTED]
- ☐ [REDACTED] eseguita

è stato riscontrato quanto segue :

1. Denuncia di Inizio Attività n.174/1998-1282 prot.n.1929 del 19/06/1998 (all.17)
Intestata a [REDACTED]
Opere interne di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo
2. Denuncia di Inizio Attività n.07/2007 prot.n.1417 del 26/05/2007 (all.18)
Intestata a [REDACTED]
Recupero a fini abitativi di un locale esistente non più utilizzato a fini agricoli, già costituente volume
3. Segnalazione Certificata Inizio Attività n.27/2011 prot.n.2698 del 11/10/2011 (all.19)
Intestata a [REDACTED]
Opere di completamento di un intervento di recupero a fini abitativi di un locale esistente – Completamento DIA 07/2007 del 26/05/2007
4. Dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 26/11/2011 (all.20)
5. Certificato di Regolare Esecuzione del 06/12/2011 (all.21)
6. Certificato di Agibilità Tecnica n. 03/2012 del 12/06/2012 (all.22)

Lo scrivente, nel corso dei vari sopralluoghi, ha potuto verificare la non completa corrispondenza tra lo stato di fatto riscontrato sul posto e gli elaborati grafici allegati ai sopraelencati provvedimenti edilizi, riscontrando le sotto elencate difformità :

- ☐ eliminazione di frangisole esterno in laterizi sul fronte est
- ☐ non realizzazione di n.3 alzate nel piccolo disimpegno sul lato nord al piano primo

Le difformità sopra descritte sono meglio individuate nell'elaborato grafico esplicativo delle difformità edilizie (all.23)

Rilevato che le modifiche di cui sopra non risultano autorizzate, in seguito a vari colloqui con il Tecnico del Settore Urbanistica del comune di Casorzo, è stato chiarito al sottoscritto che risultano comunque sanabili e che rientrano tra gli interventi per i quali è necessario produrre pratica *C.I.L.A. in sanatoria* ai sensi dell'art.37 c.4 del D.P.R. 380/01 e s.m. ed i.; in base combinato disposto dagli artt. 46, c.5 del D.P.R. 380/01, e 40 c.6 della L. 47/85 ; il rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 . Nella fattispecie sarà applicato il minimo della sanzione, in quanto pare ragionevole affermare che le opere da sanare non comportino un aumento del valore dell'immobile.

E' inoltre necessario richiedere Titolo di Compatibilità Paesaggistica ai sensi del D.L. 42/2004 (Codice del Paesaggio) , al fine di ottenere da parte dell'Autorità competente rilascio di autorizzazione finale al mantenimento dell'intervento, previo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettoni ed Ambientali .

I costi stimati all'attualità, si possono pertanto quantificare in € 516,00 per sanzioni e in € 312,00 per diritti di segreteria e bolli da corrispondere al comune di Casorzo, per un totale complessivo , comprendente anche i costi per la redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica edilizia comunale in sanatoria , pari a € 3.000,00 .

Si precisa che su tali conteggi potrebbero essere apportate eventuali variazioni nel corso della definizione della pratica da parte del Tecnico Comunale Responsabile del Procedimento .

Di conseguenza, con le premesse e gli adempimenti di cui sopra, l'immobile in oggetto può considerarsi comunque conforme alla normativa urbanistico-edilizia

9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI

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, della distribuzione planimetrica dei locali, degli accessi, della situazione urbanistica la scrivente ritiene di poter affermare che, per il bene pignorato, non sia conveniente la vendita in più lotti .

Il bene pignorato non è quindi suddivisibile ed è vendibile solo in un lotto unico.

LOTTO UNICO

N.C.E.U. Casorzo (At)

Fg. 5, p. 250 , sub1 , Categoria A/3 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 259,00

Via G.B. Gatti n.10, piano S1-T-1-2

Fg. 5, p. 250 , sub 2 , Categoria C/6 , cl.U , 40m², rendita € 61,97

Via G.B. Gatti n.10, piano S1

Catasto Terreni – Comune di Casorzo (At)

Fg. 5, p. 250 - Ente Urbano , sup. are 02.00 senza redditi

10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

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

L' immobile non è pignorato solo pro quota, bensì per l'intero e, stante quanto riferito al punto precedente, non divisibile e pertanto si procederà alla stima dell'intero compendio immobiliare .

11. DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE

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

A seguito di accertamenti presso l'ufficio anagrafe del comune di Casorzo, nell' immobile non risulta risiedere alcuna persona, situazione chiaramente confermata dallo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'acquisizione del titolo legittimante il possesso dei beni da parte dell' esecutata, lo scrivente rimanda all' allegato 4, già citato al precedente punto 2 ; l' atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In merito alla verifica dei contratti di locazione, dalle indagini svolte dal sottoscritto tramite richiesta inoltrata presso l' Agenzia delle Entrate di Asti con interrogazione dell'

anagrafe tributaria in data 31/07/2017, emerge che *non sono presenti atti o contratti di locazione riconducibili agli immobili oggetto della procedura...fatta eccezione per un contratto di mutuo con relativa iscrizione di ipoteca,risalente all'anno 2006 e registrato in via telematica*, come da risposta ottenuta dall'incaricato preposto presso l'ufficio competente (all.24)

Il sottoscritto eseguiva inoltre specifica richiesta alla Questura di Asti – Ufficio Criminalità e Misure di Prevenzione della Divisione Polizia Anticrimine in data 28/07/2017 per informazioni circa l'eventuale presentazione di moduli per la cessione di fabbricato o altre comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, dalla quale è emerso che *sul nominativo e per l'immobile in interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato*, come da risposta ottenuta in data 18/08/2017 dall'incaricato preposto presso l'ufficio competente (all.25) .

12.ASSEGNAZIONE A CONIUGE

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

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

13.ESISTENZA DI VINCOLI

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l' esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici .

Tuttavia resta da ribadire il vincolo definito dal D.M. 01/08/85 Galassino – Fascia di rispetto della Strada dei Vini .

14.SPESE CONDOMINIALI

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

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo, poiché l'immobile non è a regime condominiale .

15.DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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); 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 di 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 per le eventuali spese condominiali insolute

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Casorzo Via G.B. Gatti n.10, come identificato al precedente punto 3 dalla relativa consistenza.

Lo scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq. di superficie lorda convenzionalmente determinata.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, attraverso l'inserimento della stessa nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

Le stime dei valori unitari sono state stabilite sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, detto O.M.I., quale parametro inoppugnabile rispetto ad altre fonti più opinabili, che però per completezza di indagine sono state comunque esaminate.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socio - economici, trascorsi storici del comune di Casorzo ed età dell'edificio, tipologia, stato di consistenza al grezzo dell'edificio, conservazione e potenzialità abitative

future, situazione catastale e urbanistica del bene e sua legittimità.

Lo scrivente, pur ritenendo quale parametro fondamentale per la valutazione finale dell'immobile i dati riportati dall'O.M.I., ha però indirizzato la propria ricerca anche verso i valori di mercato da assumere quale confronto con l'oggetto di stima, desunti dalle compravendite effettuate su immobili, aventi per quanto possibile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte in loco presso operatori commerciali del settore immobiliare dalle quali è emerso che l'offerta di immobili in vendita nel comune di Casorzo è particolarmente elevata ed in particolare immobili analoghi a quello oggetto di pignoramento, stante la situazione di crisi del mercato immobiliare che stiamo vivendo, oggi non hanno molte richieste e per quei pochi che vengono compravenduti il prezzo è molto basso.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è comunque fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici :

Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati delle quotazioni Immobiliari

Anno 2017 – semestre 1 – Comune Casorzo

fascia/zona : Centrale/centro abitato

codice zona : B1

microzona catastale : 1

tipologia prevalente : abitazioni civili

destinazione : residenziale

abitazioni civili

da € 445,00/m² a € 660,00/m²

Borsino Immobiliare 2017 - ottobre 2017

Casorzo

abitazioni civili (in buono stato)

da € 442,00/m² a € 713,00/m²

da indagini di mercato esperite in zona

da € 250,00/m² a € 500,00/m²

Come relazionato precedentemente, l'immobile, ristrutturato nel 2011, si trova attualmente in discrete condizioni, necessitano però di revisione l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria e l'impianto elettrico.



Dalle considerazioni su esposte, il sottoscritto C.T.U. , tenuto conto dell'ubicazione del bene , dello stato di conservazione e della sua commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità trattata, ritiene congruo attribuire al bene oggetto di atto di pignoramento i seguenti valori :

Valore unitario €/m² 380,00

LOTTO UNICO

N.C.E.U. Comune di Casorzo (At)

Fg. 5, p. 250 , sub 1 , Categoria A/3 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 259,00

Fg. 5, p. 250 , sub 2 , Categoria C/6 , cl.U , 40m², rendita € 61,97

C.T. Comune di Casorzo (At)

Fg. 5, p. 250 - Ente Urbano , sup. are 02.00 senza redditi

p. S1-T-1-2 - sup. lorda commerciale m² 226,80 x € 380,00/ m² = € 86.184,00

Attività urbanistiche in sanatoria e oneri di legge (a dedurre) = € 3.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA IMMOBILE arrotondato = € 83.000,00

Euro Ottantatremila/00

16. REGIME FISCALE

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 proporzionale di registro, esente iva art. 10 dpr 633/72, vertendo la cessione su locali ad uso abitativo da parte di persona fisica .

17. REDAZIONE CERTIFICATO ENERGETICO

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. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione dei giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° 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 a uffici ed assimilabili, purchè scorponabili 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 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 al NCEU Casorzo al Fg. 5 p. 250 sub 2 cat C/6 appartiene alla categoria di cui al punto d) , mentre l'unità di cui al Fg. 5 p. 250 sub 1, non appartiene a nessuna delle categorie sopra elencate e necessita quindi di Attestato di certificazione.

Con l'entrata in vigore della Legge dello Stato 03/08/2013 n. 90 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 03/08/2013 n. 181 nel caso di contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di contratti di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita, gli immobili devono essere dotati di un attestato di prestazione energetica, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale, Regione Piemonte, 21 settembre 2015, n. 14-2119 recante Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 in materia di "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della l.r. 3/2015.

Ne consegue che l'immobile oggetto di pignoramento, ai fini del trasferimento, necessita di Attestato di Prestazione Energetica, che l' arch. Elena Prato ha provveduto a predisporre - APE n. 2016 108029 0004 (all. 26), da cui si desume che l'immobile ricade in classe energetica "G".

Il sottoscritto, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale d'udienza del 27/06/17, ha inviato tramite e-mail certificate in data 22/10/2017 copia della presente relazione di stima al legale rappresentante del creditore procedente (), del creditore intervenuto () e alla debitrice ().

Non avendo ricevuto alcuna osservazione o controdeduzione provvede al deposito dell'elaborato definitivo.

Il tecnico scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che l'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione ritenesse opportuni .

Tanto si è relazionato a compimento dell' incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 10 novembre 2017

In fede Il CTU

Geom. Marco Festa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• geometra marco festa • via ezio baroncini 50 • 14100 asti •
• cell 347 5835554 • fax 0141411812 • marco@geomfesta.it • marco.maria.festa@geopec.it •

INDICE

PREMESSA	pag. 1
1. AVVISO AL DEBITORE	pag. 1
2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C.	pag. 2
3. DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 6
4. REGIME PATRIMONIALE	pag. 12
5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'	pag. 12
6. EVENTUALI VARIAZIONI	pag. 13
7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.	pag. 13
8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag. 14
9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI	pag. 15
10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA	pag. 16
11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	pag. 16
12. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	pag. 17
13. ESISTENZA DI VINCOLI	pag. 17
14. SPESE CONDOMINIALI	pag. 17
15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	pag. 17
16. REGIME FISCALE	pag. 20
17. CERTIFICATO ENERGETICO	pag. 20

ALLEGATI

1. CERTIFICATO CONTESTUALE
2. VERBALE LAVORI PERITALI N.1
3. CERTIFICATO IPOTECARIO AGGIORNATO
4. ATTO [REDACTED]
5. SUCCESSIONE [REDACTED]
6. SUCCESSIONE [REDACTED]
7. ATTO DI MUTUO
8. PLANIMETRIE CATASTALI
9. VISURA PER SOGGETTO
10. VISURE CATASTALI STORICHE
11. MAPPA CATASTALE
12. ATTO P.249
13. PLANIMETRIE RILEVATE
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE
15. CDU
16. PRGC – NTA
17. DIA 174/98
18. DIA 07/2007
19. SCIA 27/11
20. DICHIARAZIONE ULTIMAZIONE LAVORI
21. CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE
22. AGIBILITA'
23. DIFFORMITA' EDILIZIE
24. RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE ASTI
25. RISPOSTA QUESTURA ASTI
26. APE
27. IMMAGINE SATELLITARE
28. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA