

# TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 224/2012

PROMOSSA DA :



**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

PRESIDENTE GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

**OMISSIS**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PERITO ESTIMATORE :

**GHIDONE GEOM. ANDREA**

Loc. Bramairate 165 – 14010 ASTI

C.F. : GHD NDR 75 M06 A479C - P. IVA : 01195970056

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Asti al numero 1229

Tel./fax. 0141 29.51.20 - Cell. 349 80.60.376

E-mail : info@ghidone.it



# INDICE DELLA PERIZIA DI STIMA

QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	3
QUESITO 3.....	5
QUESITO 4.....	8
QUESITO 5.....	8
QUESITO 6.....	9
QUESITO 7.....	10
QUESITO 8.....	11
QUESITO 9.....	13
QUESITO 10.....	13
QUESITO 11.....	14
QUESITO 12.....	16
QUESITO 13.....	16
QUESITO 14.....	16
QUESITO 15.....	18
QUESITO 16.....	18
ELENCO ALLEGATI.....	20



Il sottoscritto Ghidone Geom. Andrea, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al numero 1229 di posizione, con studio tecnico sito in Asti, Loc. Bramairate n. 165, avendo ricevuto incarico dall'Ill.mo Dott. *omissis*, Giudice per l'Esecuzione Immobiliare n. 224/2012, espone di seguito i quesiti formulati nell'udienza del 02 dicembre 2014, con le relative risposte :



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

### ----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore mediante comunicazione a mezzo raccomandata "uno" con ricevuta di ritorno numero 05221272605-7 del 22 dicembre 2014. Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente a partire dalle ore 9.00 del giorno tredici del mese di gennaio 2015. L'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza del debitore Sig. *omissis*. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11.45 del medesimo giorno come risulta dal verbale di sopralluogo fornito in allegato.



## QUESITO 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 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale. (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua delle 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;*

### ----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., trovandola idonea e completa in ogni sua parte.

I certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risultano completi. Sulla base delle certificazioni ipotecarie allegare all'atto di pignoramento e della ispezione effettuata dal sottoscritto ed aggiornata alla data del 05 febbraio 2015, da cui



non risulta peraltro alcuna ulteriore formalità a carico dell'esecutato, si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come di seguito riportato :

## TRASCRIZIONI

1. Nota numero 13 del 02-01-2013 Reg. Gen. 13 Reg. Part. 10

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 3272 del 27-11-2012

A FAVORE DI : *omissis*

CONTRO : *omissis*

## ISCRIZIONI

- a) Nota numero 15 del 03-11-1999 Reg. Gen. 9647 Reg. Part. 1934

IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale *omissis*

Repertorio 105672 del 20-10-1999

A FAVORE DI : *omissis*

CONTRO : *omissis*

- b) Nota numero 2 del 15-07-2011 Reg. Gen. 6809 Reg. Part. 953

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

(Formalità di riferimento : iscrizione Reg. Part. 1934 del 03-11-1999)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 9/2011 del 14-06-2011

A FAVORE DI : *omissis* (come nella formalità originaria)

CONTRO : *omissis* (come nella formalità originaria)

- c) Nota numero 22 del 02-11-2001 Reg. Gen. 9022 Reg. Part. 1630

IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale *omissis*

Repertorio 36283 del 31-10-2001

A FAVORE DI : *omissis*

CONTRO : *omissis*

- d) Nota numero 27 del 02-05-2002 Reg. Gen. 4122 Reg. Part. 309

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – EROGAZIONE A SALDO

(Formalità di riferimento : iscrizione Reg. Part. 1630 del 02-11-2001)

Pubblico ufficiale *omissis*

Repertorio 36615 del 25-02-2002

A FAVORE DI : *omissis* (come nella formalità originaria)

CONTRO : *omissis* (come nella formalità originaria)

e) Nota numero 3 del 15-07-2011 Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 954

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

(Formalità di riferimento : iscrizione Reg. Part. 1630 del 02-11-2001)

Pubblico ufficiale *omissis*

Repertorio 9/2011 del 14-06-2011

A FAVORE DI : *omissis* (come nella formalità originaria)

CONTRO : *omissis* (come nella formalità originaria)



f) Nota numero 61 del 02-04-2010 Reg. Gen. 3167 Reg. Part. 785

IPOTECA LEGALE

Pubblico ufficiale *omissis*

Repertorio 102306/10 del 17-03-2010

A FAVORE DI : *omissis*

CONTRO : *omissis*

g) Nota numero 3 del 27-06-2011 Reg. Gen. 6087 Reg. Part. 1078

IPOTECA GIUDIZIALE

Pubblico ufficiale *omissis*

Repertorio 1008 del 27-05-2008

A FAVORE DI : *omissis*

CONTRO : *omissis*



Il sottoscritto ha inoltre provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, per il terreno costituito dall'area di pertinenza dei fabbricati oggetto della presente perizia, nonché l'atto di provenienza stipulato dal notaio Bagnasco Piero in data 20 ottobre 1999, con cui il *omissis* acquistava dalla *omissis* i beni oggetto di pignoramento.

Le copie, sia dell'atto di provenienza che del C.D.U., sono allegate alla presente perizia.

Il sottoscritto ha inoltre verificato la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. non riscontrando alcuna anomalia.

### QUESITO 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 (calpestable), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

#### ----- RISPOSTA -----

Il compendio oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari ubicate in fabbricati diversi posti nel Comune di Montechiaro d'Asti in Regione Vignasone n. 1.



Le unità immobiliari fanno parte di un complesso che comprende anche una ulteriore unità immobiliare abitativa di proprietà della moglie dell'esecutato, Sig.ra *omissis*.

Il lotto di terreno di pertinenza risulta essere totalmente recintato con entrata dal cancello posto lungo la Strada Comunale Vignasone. Il lotto stesso è per la quasi totalità pavimentato con battuto cementizio ed è identificato catastalmente con il subalterno n. 7.

Si precisa che tale area di pertinenza identificata con il subalterno 7 è comune a tutte le unità immobiliari, pertanto anche all'unità immobiliare abitativa in proprietà alla moglie dell'esecutato.

Tale unità abitativa ha accesso sia dal cancello carraio interno alla proprietà e sia dall'ulteriore accesso che si raggiunge passando a fianco del capannone identificato con il sub. 5 a piano seminterrato, salendo lungo la stradina in cemento armato sul fianco del capannone stesso sino a raggiungere l'entrata a piano terreno.

Le tre unità immobiliari verranno di seguito identificate con i relativi subalterni catastali per facilitarne l'identificazione.

### **SUBALTERNO 3 – CABINA ENEL**

Trattasi di cabina ENEL ubicata al di fuori della recinzione in prossimità dell'ingresso carraio. La cabina è costituita da una struttura prefabbricata elevantesi a due piani fuori terra di dimensioni misurate in pianta pari a 3,75 x 3,10 metri ed altezza interna pari a metri 3,45 al piano terreno e metri 3,85 al piano primo. Si precisa che la cabina è stata rilevata soltanto esternamente in quanto non accessibile, le altezze interne sono state desunte dalla planimetria catastale.

Sono di seguito sintetizzate le caratteristiche dell'unità immobiliare :

- Comune : Montechiaro d'asti
- Località : Regione Vignasone n. 1
- Piano : Terreno e primo
- Superficie calpestabile : mq. 19,20 (mq. 9,60 per ciascun piano)
- Dati catastali : Comune di Montechiaro – Foglio 9 – particella 272 – subalterno 3
- Confini : Il fabbricato confina a 4 lati con il lotto di pertinenza sub. 7

E' da evidenziare come sulla suddetta cabina elettrica sia stata costituita da parte del Sig. *omissis*, una servitù di elettrodotto a favore di ENEL Distribuzione SPA con scrittura privata autenticata redatta dal notaio *omissis* in data 22-01-2003 rep. 10802 con cui alla Società ENEL Distribuzione SPA veniva concessa la possibilità di mantenere apparecchiature e condutture elettriche all'interno della cabina a tempo indeterminato. L'accesso alla cabina veniva consentito soltanto al personale ENEL, mentre la proprietà rimaneva al Sig. *omissis* il quale si impegnava a curare la manutenzione straordinaria. La servitù veniva costituita per una cifra simbolica di 10,00 Euro "una tantum" e si stabiliva una durata perpetua sino a quando la società ENEL Distribuzione SPA o chi per essa, avrà necessità di utilizzo della cabina.

Quanto sopra riportato comporta che nonostante la proprietà della cabina rimanga in capo al Sig. *omissis* di fatto l'utilizzo è concesso soltanto ad ENEL Distribuzione a tempo indeterminato.

### **SUBALTERNO 5 – OFFICINA**

L'unità immobiliare distinta con il subalterno 5 è ubicata all'interno di un fabbricato a struttura mista in cemento armato e metallo elevantesi a due piani fuori terra di cui uno seminterrato. Una porzione del subalterno 5 si eleva su entrambi i piani dal piano di calpestio sino a tetto senza solai intermedi.

L'altra porzione invece, si eleva su un solo piano oltre ad un piano definibile come "ammezzato" ricavato con una struttura in ferro accessibile mediante scala in ferro. Il piano superiore è invece occupato dall'unità immobiliare abitativa di proprietà della moglie dell'esecutato. L'unità abitativa e l'officina hanno accessi indipendenti posti su piani diversi, ma l'accesso carraio avviene per entrambi attraverso il cancello dal quale si accede all'area comune distinta con il subalterno 7.

Le tamponature esterne sono in parte in muratura ed in parte in pannelli in lamiera non coibentata. I serramenti sono in metallo con vetro singolo ed i portoni di ingresso sono anch'essi in metallo. La copertura della porzione che si estende sino a tetto è costituita da struttura in metallo con onduline. Anche qui non si rileva la presenza di coibentazione.

Nel fabbricato è presente un impianto elettrico alimentato dal medesimo contatore dell'abitazione. Anche l'impianto idrico attinge dal medesimo contatore dell'abitazione. E' presente un impianto antincendio non utilizzato. All'interno del capannone transitano gli scarichi dell'abitazione compresa una fossa biologica; gli scarichi e la relativa fossa costituiranno pertanto una servitù passiva a carico dell'acquirente dell'unità immobiliare sub. 5.

Il medesimo sistema di scarico che termina con l'allacciamento alla fognatura comunale, serviva anche il bagno presente nell'officina che è poi stato demolito.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Sono di seguito sintetizzate le caratteristiche dell'unità immobiliare :

- Comune : Montechiaro d'asti
- Località : Regione Vignasone n. 1
- Piano : Terreno e ammezzato
- Superficie calpestabile : mq. 489,00 (di cui mq. 451,00 a piano terreno e mq. 38,00 a piano ammezzato)
- Dati catastali : Comune di Montechiaro – Foglio 9 – particella 272 – subalterno 5
- Confini : Il fabbricato confina a 3 lati con il sub. 7 mentre il quarto lato confina con il terrapieno

E' da notare come il subalterno 5 sia stato ampliato sui due lati corti. Questi due ampliamenti, parzialmente abusivi ma urbanisticamente sanabili, sono stati edificati sul terreno distinto con il subalterno 7, pertanto risultano di fatto comuni a tutte le unità immobiliari, quindi anche alla porzione abitativa in proprietà alla moglie dell'esecutato. Questo comporta che seppur sanabili, le due porzioni non possono essere accorpate al subalterno 5 in quanto di proprietà diversa (mentre il subalterno 5 è intestato al Sig. *omissis*, il subalterno 7, bene comune non censibile, è di proprietà di tutti gli aventi diritto, quindi in questo caso, l'esecutato e la moglie). Ne consegue che per consentire l'utilizzo del subalterno 5 da parte di un eventuale acquirente, si dovrà costituire una servitù attiva così come schematizzato sulla planimetria allegata. Tale servitù è indicata con il numero 2, mentre il subalterno 5 dovrà a sua volta costituire una servitù passiva indicata con il numero 1 per consentire l'accesso alla porzione di officina che non può essere oggetto del presente pignoramento e che rimarrebbe diversamente interclusa o accessibile solo mediante accesso pedonale dall'esterno, limitandone di fatto l'utilizzo.

## SUBALTERNO 6 – OFFICINA E DEPOSITO

L'unità immobiliare distinta con il subalterno 6 è ubicata lungo la Strada Comunale Vignasone con l'accesso dal cortile interno come avviene per le altre unità immobiliari. L'accesso ai locali è sia carraio che pedonale. Seppur destinato parzialmente ad officina, il fabbricato è utilizzato prevalentemente come deposito. La struttura è costituita in parte da muratura portante, in parte da cemento armato realizzato in sito ed in parte da elementi metallici. La copertura è costituita da onduline su struttura in legno e metallo. Visto il periodo di costruzione del fabbricato, è probabile che le onduline contengano polvere di amianto.

Le murature esterne risultano intonacate e tinteggiate, mentre i serramenti sono in ferro a vetro singolo. E' presente un servizio igienico attualmente non utilizzato.

Sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico, mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Sono di seguito sintetizzate le caratteristiche dell'unità immobiliare :

- Comune : Montechiaro d'asti
- Località : Regione Vignasone n. 1
- Piano : Terreno
- Superficie calpestabile : mq. 386,00 (di cui mq. 351,00 di locali chiusi e mq. 35,00 di tettoia)
- Dati catastali : Comune di Montechiaro – Foglio 9 – particella 272 – subalterno 6
- Confini : Il fabbricato confina a 4 lati con il lotto di pertinenza sub. 7

## QUESITO 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.*

### RISPOSTA

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Calliano (AT), l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulta che il Sig. *omissis* ha contratto matrimonio con la Sig.ra *omissis* in data [REDACTED].

Sul documento è presente un'annotazione marginale in cui si riporta che con atto del notaio *omissis* stipulato in data 17 aprile 2007 Rep. n. 42399 Raccolta n. 20667, i Signori *omissis* ed *omissis* hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

## QUESITO 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.*

### RISPOSTA

La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

## QUESITO 6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

----- RISPOSTA -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La **situazione catastale precedente** all'aggiornamento era la seguente :

### CATASTO FABBRICATI

Comune di Montechiaro d'Asti

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	272	3	D/1				Euro 70,00
9	272	5	D/7				Euro 1914,00
9	272	6	D/7				Euro 1308,00

Intestazione :

*omissis*

La **situazione catastale aggiornata** è invece la seguente :

### CATASTO FABBRICATI

Comune di Montechiaro d'Asti

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	272	3	D/1				Euro 70,00
9	272	5	D/7				Euro 1930,00
9	272	6	D/7				Euro 1352,00

Intestazione :

*omissis*

Le modifiche apportate sono state le seguenti :

- a) E' stata presentata una pratica DOCFA prot. AT0016192 in data 09-03-2015 per diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre è stato corretto il numero civico in quanto era erroneamente riportato il numero 5 mentre il numero corretto è 1. A seguito della pratica DOCFA le rendite catastali sono così variate :

La rendita del subalterno 5 è passata da Euro 1.914,00 ad Euro 1.930,00

La rendita del subalterno 6 è passata da Euro 1.308,00 ad Euro 1.352,00

Il subalterno 3, ossia la cabina elettrica, non ha subito variazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

----- RISPOSTA -----



Il vigente Piano Regolatore Comunale del Comune di Montechiaro d'Asti classifica i fabbricati oggetto di pignoramento in area produttiva artigianale e commerciale con la sigla DEAC17.

Le norme di attuazione di PRGC alla scheda n. 18 definiscono i seguenti parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica :

- Rapporto di copertura : 35% della S.F.
- Distanza delle costruzioni dal ciglio stradale : ml. 10,00
- Altezza della costruzione : ml. 12,00
- Parcheggio privato : mq. 12,5 ogni 50 mq. di Sul
- Area a verde privato di cui il 10% in piena terra : 25% della S.F.
- Area a servizi pubblici : 10% della S.F.
- Condizionamenti geomorfologici : Classe IIA.

Sono ammessi gli interventi di cui all'ex art. 3 delle Norme di Attuazione fino a : interventi di ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento : Permesso di costruire semplice e convenzionato / Piano Esecutivo Convenzionato.

Viene di seguito riportato un breve stralcio dei principali articoli del PRG riguardanti l'area in oggetto :



### **ART. 3. DESTINAZIONI D'USO**

*Le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse sul territorio comunale sono indicate nelle schede normative. In tutto il territorio comunale il cambio di destinazione è ammesso a condizione che la nuova destinazione sia indicata nella Scheda Normativa tra le destinazioni d'uso ammissibili ed a condizione che siano soddisfatte le prescrizioni relative ai parcheggi e siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione.*

*E' necessario ottenere titolo edilizio al cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) quando la destinazione richiesta comporti la modificazione dei parametri degli standard urbanistici.*

*Le destinazioni d'uso sono raggruppate nelle seguenti classi di attività:*

#### **3.4 Attività del settore secondario**

##### **3.4.1 Attività artigianale**

###### **3.4.1.1 Artigianato di servizio;**

###### **3.4.1.2 Artigianato di produzione;**

##### **3.4.2 Attività industriale**

##### **3.4.3 Depositi e magazzini**

##### **3.4.4 Attività concernenti il trattamento dei rifiuti**

##### **3.4.5 Attività per la produzione, trasformazione, e distribuzione di energia.**



Fanno parte delle strutture destinate ad attività del settore secondario gli spazi di pertinenza (parcheggi) e le destinazioni accessorie, strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate all'unità produttiva stessa (mense, infermerie, locali per riunioni del personale e per la custodia, ecc.). Sono anche ammesse, entro il limite del 20% della superficie utile lorda della costruzione, la residenza del custode o del titolare (per una superficie max utile di 150 mq), uffici e spazi per la vendita all'ingrosso.

### **3.5 Attività del settore terziario**

3.5.1 - Attività commerciale al dettaglio in esercizi di vicinato (negozi, ristorante, bar / birreria / osteria, agenzia turistica);

3.5.2 - Commercio al dettaglio afferente ad insediamenti di medie e grandi dimensioni (supermercato, grande magazzino, centro commerciale, ipermercato);

3.5.3 - Attività commerciale all'ingrosso.

## **ART. 6 – AREE NORMATIVE**

### **6.4.1 Aree normative per attività produttive artigianali e commerciali consolidate DEAC**

In tali aree è previsto il mantenimento dell'edificato esistente, con possibilità di ricostruire le stesse quantità di superficie utile, nel rispetto delle norme di distanza e di superficie coperta e dietro presentazione di un preciso rilievo del preesistente, redatto e firmato da un professionista abilitato.

E' comunque possibile ampliare gli edifici esistenti che non utilizzino la capacità fondiaria dei lotti, o intervenire nei lotti liberi, nel rispetto degli indici fondiari e dei rapporti di copertura previsti dalle singole schede.

E' ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, con ampliamenti fino al 20% della superficie coperta, necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche oltre il limite del rapporto di copertura previsto dalle tabelle, ma con un massimo di mq. 200.

Per gli ampliamenti consentiti, è possibile continuare l'allineamento dell'edificio esistente, anche se non rispondente ad eventuali prescrizioni di arretramento dai fili stradali o anche dai confini, (in questo caso con assenso dei confinanti), nella misura strettamente determinata da inderogabili esigenze produttive, che devono essere documentate. Deve essere comunque fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada (D. Lgs 285/92).

Si rammenta che quanto riportato al presente articolo rappresenta soltanto una sintesi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Montechiaro d'Asti. Per una lettura completa delle Norme si rimanda agli allegati alla presente perizia.

## **QUESITO 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 urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al

combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

----- **RISPOSTA** -----

Il sottoscritto ha svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montechiaro d'Asti e a tale scopo si è recato presso la Conservatoria dei registri immobiliari per reperire i nominativi dei proprietari che si sono succeduti dal 1967 sino ad oggi.

Di seguito è riportato l'elenco delle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Montechiaro per i fabbricati oggetto di pignoramento :

- Licenza edilizia n. 143 del 20-06-1968 richiesta dai Sig.ri *omissis* per la costruzione di un capannone prefabbricato.
- Licenza edilizia n. 268 del 23-11-1972 richiesta dal Sig. *omissis* per costruzione di ricovero attrezzi, porcilaia e muro di cinta.
- Licenza edilizia n. 368 del 29-03-1975 richiesta dal Sig. *omissis* per la trasformazione di un magazzino ricovero attrezzi in stalla.
- Concessione Edilizia n. 522 del 17-12-1979 richiesta dal Sig. *omissis* per impianto di produzione mangimi, capannone ad uso ricovero macchine ed attrezzature agricole e muro di sostegno.
- Concessione Edilizia n. 794 del 23-10-1985 richiesta dal Sig. *omissis* per costruzione di cabina elettrica.
- Concessione Edilizia n. 914 del 14-10-1988 richiesta dal Sig. *omissis* amministratore della Società *omissis* per costruzione di pensilina, basso fabbricato ad uso locale caldaia e prosecuzione muro di sostegno.
- Concessione Edilizia n. 942 del 30-05-1989 richiesta dal Sig. *omissis* amministratore della Società MACS srl per variante alla C.E. 914/88.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 81 del 11-12-1999 presentata dal Sig. *omissis* per la rimozione di sili metallici, pesa a ponte e demolizione copertura fossa.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 50 del 04-08-2001 presentata dal Sig. *omissis* per realizzazione di servizio igienico all'interno dell'officina.
- Concessione Edilizia 1372/2002 del 29-04-2002 presentata dal Sig. *omissis* per ampliamento magazzino e laboratorio artigianale.  
Contiene anche richiesta di agibilità del fabbricato sub. 6
- Denuncia di Inizio Attività prot. 318 del 07-10-2003 presentata dal Sig. *omissis* per chiusura tettoia aperta su due lati per la realizzazione di un ufficio con annessi servizi igienici.
- Concessione Edilizia 10/2004 del 24-06-2004 presentata dal Sig. *omissis* per ampliamento capannone e costruzione uffici.

Si ritiene che la cabina elettrica sia conforme ai progetti presentati in Comune. Le unità immobiliari sub. 5 e sub. 6 presentano invece delle modifiche interne che si considerano sanabili mediante una C.I.L.A. in sanatoria previo pagamento di una sanzione pari ad **Euro 1.000,00** per ciascuna unità immobiliare.

Come già accennato in risposta a precedenti quesiti, il subalterno 5 è stato ampliato in assenza di permesso edilizio. Gli ampliamenti realizzati ricadono però su un lotto di terreno censito con il subalterno 7 comune a



tutte le unità immobiliari, per cui si ritiene che tali porzioni non ricadano tra gli immobili oggetto di pignoramento in quanto edificate su terreno di proprietà di tutti gli aventi diritto (nello specifico l'esecutato e la moglie).

Si è verificato come gli ampliamenti realizzati siano comunque sanabili in quanto sommando la loro superficie a quella dei fabbricati esistenti, viene rispettato il limite del 35% della superficie fondiaria.

Gli assegnatari delle unità immobiliari oggetto di pignoramento avranno anche diritto ad una quota parte del sub. 7, pertanto diventeranno anche comproprietari delle porzioni di fabbricato in ampliamento.

Oltre agli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione per la C.I.L.A. in sanatoria, sarà necessario considerare spese tecniche per la redazione della pratica quantificabili in **Euro 700,00** compresa IVA per ciascuna unità immobiliare.

Nel corso delle ricerche effettuate presso il Comune di Montechiaro è stata rinvenuta una richiesta di agibilità relativa al subalerno 6. Si ritiene pertanto che il sub. 6 sia dotato di certificato di agibilità ottenuto con la procedura del silenzio-assenso.

## QUESITO 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;*

### ----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ritiene che allo scopo di massimizzare l'appetibilità dei fabbricati oggetto di pignoramento, sia opportuno che questi vengano venduti separatamente.

E' preferibile in particolare, che i subalterni 5 e 6 vengano venduti separatamente, mentre la cabina elettrica viene accorpata al subalerno 5 in quanto si considera non vendibile singolarmente.

I due lotti saranno pertanto così costituiti :

- **LOTTO 1** : subalerno 3 e subalerno 5
- **LOTTO 2** : subalerno 6

Questa divisione in lotti non comporta nessun frazionamento in quanto i lotti sono già catastalmente e fisicamente divisi.

Si ritiene questo aspetto importante al fine di limitare i costi delle operazioni di vendita.

## QUESITO 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.*

### ----- RISPOSTA -----

Gli immobili sono stati pignorati per intero.

## QUESITO 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 Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

### ----- RISPOSTA -----

Gli immobili distinti con i subalterni 5 e 6 risultano occupati dall'esecutato. Il sottoscritto ha comunque svolto le proprie ricerche presso l'Ufficio del Registro e l'Autorità di Pubblica Sicurezza.

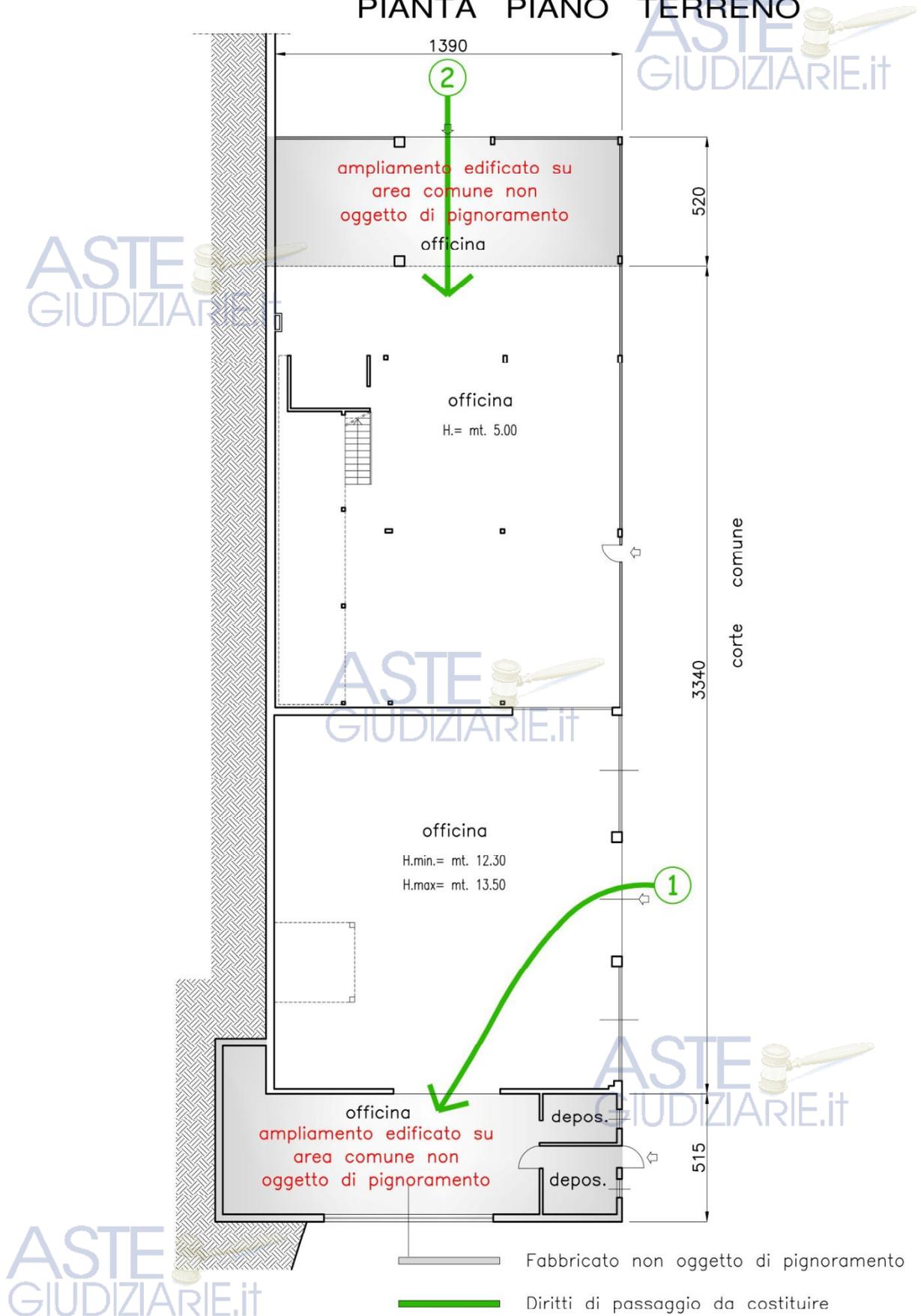
Dalle ricerche effettuate non si è evidenziata la presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

La cabina elettrica censita con il subalterno 3 risulta invece gravata di una servitù di elettrodotto costituita con atto del Notaio *omissis* in data 22 gennaio 2003 Rep. 10802. Con tale atto alla Società ENEL Distribuzione SPA veniva concessa la possibilità di mantenere apparecchiature e condutture elettriche all'interno della cabina a tempo indeterminato. L'accesso alla cabina veniva consentito soltanto al personale ENEL, mentre la proprietà rimaneva al Sig. *omissis* il quale si impegnava a curare la manutenzione straordinaria. La servitù veniva costituita per una cifra simbolica di 10,00 Euro "una tantum" e si stabiliva una durata perpetua sino a quando la società ENEL Distribuzione SPA o chi per essa, avrà necessità di utilizzo della cabina.

Quanto sopra riportato comporta che nonostante la proprietà della cabina rimanga in capo al Sig. *omissis*, di fatto l'utilizzo è concesso soltanto ad ENEL Distribuzione a tempo indeterminato.

Per quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti sarà necessario costituire due servitù sul subalterno 5, di cui una attiva ed una passiva. La servitù "attiva" è indicata con il numero 2 nella planimetria allegata, mentre quella passiva è indicata con il numero 1. La servitù attiva consentirà l'accesso al subalterno 5 dall'area comune identificata con il subalterno 7, mentre quella passiva consentirà l'accesso alla porzione di officina che non può essere oggetto del presente pignoramento e che rimarrebbe diversamente interclusa o accessibile solo mediante accesso pedonale dall'esterno, limitandone di fatto l'utilizzo.

PIANTA PIANO TERRENO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



## QUESITO 12

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

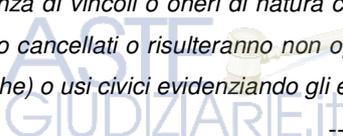
----- RISPOSTA -----

Non ricorre la fattispecie di cui al quesito numero 12.



## QUESITO 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.



----- RISPOSTA -----

Dalle ricerche effettuate non si è riscontrata la presenza di vincoli riconducibili alla fattispecie di cui al quesito numero 13.

## QUESITO 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.

----- RISPOSTA -----

Al fine di rispondere al presente quesito, si procede innanzitutto al calcolo della consistenza dell'immobile, seguendo i criteri di seguito specificati :



Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: **a)** il 100% delle superfici calpestabili; **b)** 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); **c)** il 100% delle pareti portanti interne e perimetrali sino ad un massimo del 10% della superficie di cui ai punti a) + b); oltre al 25% di balconi e terrazzi scoperti ed al 35% di balconi e terrazzi coperti così come previsto dalla norma UNI 10750.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPRESIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPRESIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
<b>SUBALTERNO 5</b>			
PIANO TERRENO	mq. 453,90	mq. 464,26	mq. 464,26
PIANO AMMEZZATO	mq. 38,00	mq. 43,00	mq. 41,80
<b>SUBALTERNO 6</b>			
PIANO TERRENO	mq. 355,60	mq. 372,15	mq. 372,15
TETTOIA	mq. 35,00	mq. 35,00	mq. 35,00



Il sottoscritto decide di adottare il metodo di stima sintetico comparativo, utilizzando parametri tecnici (in questo caso il mq), adottando come valori di riferimento quelli indicati dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

L'ultimo dato disponibile si riferisce al primo semestre 2014 stimando un valore di mercato compreso tra i 300 ed i 450 Euro al metro quadro per i capannoni a destinazione produttiva ubicati in zona rurale nel Comune di Montechiaro d'Asti.

Il sottoscritto, avendo valutato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, la loro ubicazione, lo stato di conservazione, la presenza di servitù ed altri elementi che influiscono sul valore di mercato, decide di adottare un valore di riferimento al metro quadro pari ad **Euro 180,00** per il Lotto 1 ed **Euro 170,00** per il Lotto 2.

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima divisi per lotto :

### LOTTO 1

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENTUALE CONSIDERATA (%)	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
SUBALTERNO 3	-	-	-	1.000,00
SUB.5 - PIANO TERRENO	464,26	100 %	180,00	83.566,80
SUB.5 - PIANO AMMEZZATO	41,80	40 %	180,00	3.009,60
			<b>TOTALE = Euro</b>	<b>87.576,40</b>

### LOTTO 2

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENTUALE CONSIDERATA (%)	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
SUB.6- PIANO TERRENO	372,15	100 %	170,00	63.265,50
SUB.6 - TETTOIA	35,00	40 %	170,00	2.380,00
			<b>TOTALE = Euro</b>	<b>65.645,50</b>

Dai valori sopra riportati debbono essere decurtati gli oneri per la regolarizzazione degli abusi edilizi evidenziati in risposta al quesito numero otto.

Vengono di seguito riportati i valori dei due lotti al netto delle relative decurtazioni :

### LOTTO 1

Valore stimato	:	Euro	87.576,40	-
Oblazione per sanatoria	:	Euro	1.000,00	-
Spese tecniche	:	Euro	700,00	=

-----  
 Valore a base d'asta : Euro 85.876,40 arrotondato ad Euro **86.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 2

Valore stimato	:	Euro	65.645,50	-
Oblazione per sanatoria	:	Euro	1.000,00	-
Spese tecniche	:	Euro	700,00	=
-----				
Valore a base d'asta	:	Euro	63.945,50	arrotondato ad Euro <b>64.000,00</b>



Il sottoscritto ha pertanto valutato il prezzo degli immobili a base d'asta come segue :

**LOTTO 1 : Euro 86.000,00** (diconsi Euro **ottantaseimila/00**)  
**LOTTO 2 : Euro 64.000,00** (diconsi Euro **sessantaquattromila/00**)



## QUESITO 15

*Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o I.V.A.).*

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

----- **RISPOSTA** -----

Gli immobili pignorati sono soggetti al pagamento dell'imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale in quanto trattasi di trasferimento che avviene da privato e pertanto non soggetto ad I.V.A..

Le imposte sopra indicate saranno dovute nelle seguenti percentuali :

- imposta di registro : 9% del prezzo di aggiudicazione
- imposta ipotecaria : Euro 50,00
- imposta catastale : Euro 50,00



## QUESITO 16

*Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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 10/07/2009) 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2 :*

- 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;*
- 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;*
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a cinquanta metri quadrati;*
- 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 inagibili gli edifici che presentano un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante o fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/1998 n. 431).

Predisponga l'attestato di prestazione 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.



----- RISPOSTA -----

La cabina elettrica rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Le unità immobiliari censite con i subalterni 5 e 6 sono invece soggette all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto il sottoscritto, essendo iscritto all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte, ha provveduto alla redazione degli Attestati che vengono prodotti in allegato alla perizia.

Dai calcoli effettuati, gli immobili presentano le seguenti prestazioni energetiche :

- subalterno 5 – Classe : G – indice di prestazione energetica : 141,4278 Kwh/mc.
- subalterno 6 – Classe : NC – indice di prestazione energetica : 161,0857 kwh/mc.



Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Asti, li 01 aprile 2015

IL PERITO



## ELENCO ALLEGATI

- 1) Incarico peritale.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 4) Planimetrie degli immobili.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria relativa a trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli dalla data del pignoramento al 05-02-2015.
- 7) Situazione catastale :
  - a) Visura catastale aggiornata.
  - b) Ricevuta DOCFA per variazioni catastali
  - c) Planimetrie catastali precedenti ed aggiornate
- 8) Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montechiaro :
  - a) Estratto planimetria di Piano Regolatore.
  - b) Estratto delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
  - c) Frontespizio licenze edilizie.
  - d) Richiesta agibilità
- 9) Ricerca contratti di locazione :
  - a) Comunicazione Agenzia Entrate di Asti.
  - b) Comunicazione Questura di Asti.
  - c) Costituzione servitù di elettrodotto
- 10) Attestati di Prestazione Energetica con ricevute di invio.
- 11) Varie :
  - a) Copia dell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Calliano.
  - b) Verbale di accesso effettuato in data 13 gennaio 2015.

