

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dr. P. PERFETTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare. n° 230/2012 + n° 244/2012 + n° 323/2013

CREDITORI PROCEDENTI:

CREDITORE INTERVENUTO:

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:

RELAZIONE TECNICA

PERITO STIMATORE:
PORRATO SERGIO
GEOMETRA

14050 Costigliole d' Asti (At), via G. Scotti, 20
C.F.: PRR SRG 72S04 A479H - I.V.A.: 01130900051
Iscrizione Collegio dei Geometri della Provincia di Asti: n°1132
Tel. e Fax: 0141 961322
E-mail geom.sergio.porrato@alice.it



PAG. 3 - INCARICO PERITALE

1 - *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore.....*

PAG. 4

2/a - *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.*

2/b - *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....*

PAG. 7

2/c - *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica.....*

PAG. 8

2/d - *acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla.....)*

3/a - *identifichi, i beni oggetto di pignoramento con precisazione dei dati catastali, confini*

3/b - *descriva, ... indicando dettagliatamente: ...caratteristiche interne ed esterne*

PAG. 11

3/c - *descriva,, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,*

3/d - *descriva,..... le superfici (calpestabili), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....*

PAG. 15

4 - *indichi, il regime patrimoniale del debitore se coniugato.....*

5 - *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene...e quella contenuta*

6 - *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo.....*

7 - *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

PAG. 16

8 - *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di*

PAG. 17

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*

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*

PAG. 18

11 - *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando; verifichi se risultano registrati.....*

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

13/a - *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

13/b - *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se.....);*

PAG. 19

13/c - *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)*

o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14 - determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione

PAG. 21

15 - provveda a verificare il regime fiscale dell' immobile pignorato

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.....

PAG. 23 - ALLEGATI

< VERBALE D'UDIENZA del 02.12.2014

< RICHIESTA AL G.E. PER PROROGA TERMINI del 06.03.2015

< CONCESSIONE DEL G.E. PROROGA TERMINI DI 90 GIORNI del 07.03.2015

< VISURE CATASTALI del 08.01.2015

< VISURE STORICHE del 02.02.2015

< ISPEZIONE IPOTECARIA del 19.01.2015 e 20.01.2015

< NOTE DI TRASCRIZIONE E ISCRIZIONE del 19.01.2015 e 20.01.2015

< COPIA ATTO DI PROVENIENZA

< ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE IN SCALA 1:2000 del 08.01.2015

< ESTRATTO DI P.R.G.C. IN SCALA 1:5000

< STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.C.

< PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE del 08.01.2015

< DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

< RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE COMUNALE UTC del 02.02.2015

< RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE COMUNALE UFFICIO CONDONI EDILIZI – SANATORIA del 09.02.2015

< RICHIESTA DOCUMENTAZIONE COMUNALE UFFICIO SUAP del 09.02.2015

< CONCESSIONI EDILIZIE E SANATORIE

< ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

< TABELLE MILLESIMALI

< RACCOMANDATE CON RICEVUTA DI RITORNO PER COMUNICAZIONE DI INIZIO E LUOGO PER OPERAZIONI PERITALI

< VERBALI OPERAZIONI PERITALI DEL 1°SOPRALLUOGO del 12.01.2015

< RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE AL SOPRALLUOGO CON FORZA DELL'ORDINE del 12.01.2015

< AUTORIZZAZIONE DEL G.E. AL RICORSO ALLA FORZA PUBBLICA del 14.01.2015

< VERBALI OPERAZIONI PERITALI DEL 2°SOPRALLUOGO del 16.02.2015

< CERTIFICAZIONE ENERGETICA del 05.06.2015

< CONTRATTO DI LOCAZIONE

RELAZIONE DEL C.T.U.

INCARICO PERITALE

Il sottoscritto Sergio PORRATO, geometra, nato ad Asti il 04 novembre 1972, residente in San Martino Alfieri - via S.Anna n.22, con studio professionale in Costigliole d'Asti - via G.Scotti n.20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti con il numero di pos. 1132, C.F. PRRSRG72S04A479H, Partita IVA 01130900051, è stato nominato perito stimatore dall'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Asti, per l'Esecuzione Immobiliare N° 230/2012 + N° 244/2012 + N° 323/2013, promossa da

sito in _____, n. _____, con sede in _____ (_____), n. _____, nella loro qualità di creditori procedenti contro _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, residente in _____, n. _____ e _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, residente in _____, n. _____, nella qualità di creditore intervenuto e _____ nella qualità di creditore iscritto non intervenuto, per svolgere l'incarico descritto nell'allegato verbale d'udienza del 02.12.2014.

Esaminata la documentazione presente in atti, svolti i necessari accertamenti e rilievi sui luoghi di perizia, presso il Comune interessato, l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti - Territorio - servizi catastali e di pubblicità immobiliare, preso atto che non sono ad oggi pervenute osservazioni o contributi scritti di alcun genere dai soggetti interessati, lo scrivente riferisce quanto di seguito esposto in merito agli specifici punti del quesito peritale posto dal Giudice.

PUNTO 1

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

RISPOSTA

Lo scrivente ha provveduto previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno n. _____ del _____ ad avvisare i debitori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Non andando a buon fine il primo tentativo di sopralluogo, in quanto i debitori non hanno permesso l'accesso agli immobili, si è richiesta Autorizzazione al G.E. per sopralluogo con Forza dell'Ordine in data 12.01.2015 e con Autorizzazione del G.E. per tale sopralluogo in data 14.01.2015 ed in seguito si è provveduto ad avvisare gli stessi della data e luogo di inizio delle operazioni peritali fissando

PUNTO 2

2/a - 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.

RISPOSTA

La documentazione prevista dall'art.567, 2° comma c.p.c. è completa, poiché risultano già presenti agli atti l'estratto del catasto, oltre ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Gli elementi di cui sopra sono stati integrati dal perito scrivente con le allegate visure catastali degli stessi immobili e l'estratto di mappa aggiornato.

2/b - predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

RISPOSTA

Nel merito si espone la situazione seguente sulla base dei documenti in atti e si precisa che si è provveduto ad eseguire tale ispezione ipotecaria sia dati anagrafici che per dati catastali.

Di seguito verrà riportato l'elenco delle stesse in ordine cronologico.

TRASCRIZIONE A FAVORE:

a favore:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE A FAVORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONI CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE A FAVORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONE CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRASCRIZIONE A FAVORE:



a favore:



ISCRIZIONE CONTRO:



a favore:



ISCRIZIONE CONTRO:



a favore:



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2/c – 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. 06.06.2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 7 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTA

Lo scrivente, in data 08.01.2015, ha ottenuto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti - Territorio l'allegato estratto di mappa in scala 1/2000 della zona nella quale è collocata l'area degli immobili pignorati.

Lo scrivente ha inoltre avuto conferma dall'Ufficio Tecnico Comunale che i beni pignorati iscritti al Catasto di Asti (AT), comune di Asti al Foglio n.81, particella n.317 - 542 - 1595 - 1758, ricadono tutt'ora in "Area B 12.1 - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione (NTA art.18)",

2/d - 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) e relativi costi.

RISPOSTA

Si è reperito l'Atto di provenienza ultraventennale del notaio del n. di rep. Registrato ad il al n. volume in cui i Sig.ri acquistarono area edificabile sulla quale oggi sorge il condominio censito al NCEU al Fg. 81 mapp. 542, la tettoia Fg. 81 mapp. 1595 e i garage Fg. 81 mapp. 1758. in seguito con atto del notaio n. di rep. - Atti n. del si è provveduto alla vendita e costituzione del condominio. Per quanto riguarda il fabbricato che insiste sul Fg. 81 mapp. 317 non è stato reperito l'Atto di provenienza se non il primo permesso di edificazione risalente al 1893.

PUNTO 3

3/a - 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);

RISPOSTA

Il perito scrivente, dopo essersi recato in loco per il sopralluogo in data 12.01.2015 giorno della prima convocazione in sito, in cui la proprietà ha negato l'accesso agli immobili pignorati, pertanto si è provveduto ad una seconda convocazione in data 16.02.2015, accompagnato dalle Forze dell'Ordine come Autorizzato dal G.E., in cui era presente la Sig.ra , e si è provveduto alla verifica delle misure interne; i predetti sopralluoghi si sono resi necessari per effettuare l'APE e prendere visione che la situazione attuale fosse come quella autorizzata.

3/b - 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).

RISPOSTA

Gli immobili pignorati si trovano nel comune di Asti, precisamente in Corso Casale.

Lo scrivente fa una premessa: la stima degli immobili sarà effettuata in base ai dati in suo possesso quali: planimetria catastale, estratto di mappa, rilevamenti interni del fabbricato e rilevamenti fotografici che si ritengono sufficienti per attribuire il più probabile valore di mercato ai beni pignorati di cui all'oggetto.

Gli immobili pignorati risultano essere composti da n.2 corpi di fabbrica, uno sito in Corso Casale n.6 composto da n. 3 unità immobiliari adibite a civile abitazione, l'altro sito in Corso Casale n.82 – 84 – 86 – 88 composto da n.2 unità immobiliari ad uso commerciale, una tettoia e n.3 garage situati nel cortile interno del condominio.

Il fabbricato ubicato in Corso Casale n.6 risulta essere stato edificato negli ultimi anni dell'Ottocento in quanto il primo permesso è risalente al 1893. La struttura portante è in muratura; la copertura realizzata con piccola e grande orditura in legno e manto di copertura in coppi vecchi; i balconi sono stati realizzati con pignatte e calcestruzzo; l'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione. (Ved. fotografie allegate).

Il suddetto fabbricato risulta essere composto da n. 3 unità immobiliare ad uso residenziale situate al piano secondo sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare n.1, censita al Fg.81 mapp. 317 sub.20, risulta essere composta da cucina, soggiorno, n.3 camere da letto, n.1 corridoio, n.2 bagni, un piccolo disimpegno tra zona giorno e zona notte, n.3 balconi e cantina situata al piano interrato.

La pavimentazione interna è in ceramica in tutti i locali tranne che nelle camere da letto che è in legno; i serramenti esterni sono in PVC con doppi vetri e chiusure oscuranti con tapparelle in plastica per quanto riguarda le finestre con affaccio su strada pubblica (lato NORD-EST) mentre quelli con affaccio su cortile (lato SUD-OVEST) sono provvisti di persiane in alluminio. Il portoncino di ingresso risulta essere blindato con pannellatura di rivestimento in legno; le porte interne in legno tamburato con la parte inferiore a pannello in legno e la parte superiore in vetro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e termosifoni come elementi radianti.

L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere di mt 3,10.

L'unità immobiliare n.2, censita al Fg.81 mapp. 317 sub.21, risulta essere composta da cucina, camera, bagno, un corridoio che porta al balcone che mette in comunicazione le tre unità immobiliari e un balcone di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in esame. Si porta a conoscenza che questa unità immobiliare risulta essere accatastata ma senza autorizzazioni alla realizzazione pertanto abusiva e verificati i parametri urbanistici risulta inedificabile pertanto la stessa non è sanabile.

La pavimentazione interna è in ceramica; i serramenti esterni sono in metallo senza oscuranti.

L'impianto di riscaldamento è assente, e l'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante boiler elettrico.

La copertura risulta essere con tetto a vista realizzato in legno perlinato.

L'altezza media interna dell'unità immobiliare risulta essere di mt 2,95.

L'unità immobiliare n.3, censita al Fg.81 mapp. 317 sub.22, risulta essere composta da cucina, n.1 camera da letto, un bagno e un piccolo corridoio/disimpegno e due balconi, di cui quello con affaccio sul cortile serve da ballatoio per accedere all'unità immobiliare. Al piano interrato si trova la cantina.

La pavimentazione interna è in ceramica; i serramenti esterni sono in PVC composti da doppi vetri e come l'unità immobiliare n.1 sono presenti le tapparelle in plastica per le finestre con affaccio sulla strada pubblica (lato NORD-EST) mentre le altre, con affaccio sul cortile (lato SUD-OVEST) sono provviste di persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano con termosifoni in ghisa come elementi radianti, e l'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante boiler elettrico.

L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere di mt 3,20 nei vani principali e di mt 3,10 nel servizio igienico.

Il fabbricato ubicato in Corso Casale n. 82 – 84 – 86 – 88 risulta essere stato edificato negli anni Cinquanta. La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in muratura e tetto realizzato in cemento armato con manto di copertura in tegole; i balconi sono stati realizzati con pignatte e calcestruzzo; l'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione. (Ved. fotografie allegate).

Nel suddetto fabbricato le unità immobiliari oggetto di pignoramento, tutte situate al piano terreno, sono n.2 unità ad uso commerciale, n.3 garage e una tettoia situati nel cortile interno del condominio.

L'unità immobiliare n.1 censita al Fg. 81 mapp. 542 sub.1 corrispondente al numero civico 82 – 84, è composto da locale di vendita con ufficio, spogliatoio, un bagno e cantina situata nel piano interrato.

All'unità si accede direttamente dal corso oppure dal cortile interno che è un bene comune non censibile dell'intero condominio. I locali presentano una pavimentazione e un rivestimento delle pareti per un'altezza di 2,00 mt con piastrelle in ceramica; i serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice per quanto riguarda la vetrata con affaccio sulla pubblica via mentre i serramenti con affaccio al cortile interno sono in legno, con vetro semplice e come oscuranti tapparelle in ferro. L'impianto di riscaldamento, combinato con l'acqua calda sanitaria, è autonomo servito da caldaia a metano con termosifoni in ghisa. I locali hanno un'altezza media di 3,00 mt, ribassato a 2,90 mt, mentre nello spogliatoio l'altezza è di 2,66 mt.

L'unità immobiliare n.2 censita al Fg. 81 mapp. 542 sub.2, corrispondente al numero civico 86, è composto dal negozio con retro e da una cantina al piano interrato, anch'esso ha accesso dalla strada e dal cortile interno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni come per l'altra unità sono in ferro con vetro semplice per la vetrata con affaccio sulla pubblica via mentre i serramenti del retro sono in legno a vetro semplice e con oscuranti tapparelle in ferro. L'impianto di riscaldamento è assente. L'altezza dei locali è di 3,00 mt.

Le due unità immobiliari sopra descritte hanno diretto accesso al cortile condominiale, nel quale si trovano la tettoia, attualmente priva di copertura in quanto oggetto di sanatoria edilizia, realizzata in ferro e

pannelli prefabbricati leggeri censiti al Fig.81 mapp. 1595, e n. 3 garage con struttura in muratura e come copertura solaio piano censiti al Fig. 81 mapp. 1758 sub.1 – 2 – 3, di cui il sub. 2 e 3 sono stati uniti in un unico garage. Alle suddette unità è possibile accedervi tramite l'androne condominiale corrispondente al numero civico 88.

3/c - 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);

RISPOSTA

- Comune di Asti (Provincia di Asti);
- Corso Casale - numero civico,6;
- Piano secondo (3 alloggi); piano interrato (cantine)

- Corso Casale – numero civico, 82 – 84 – 86 – 88;
- Piano terreno (2 negozi, 3 garage e tettoia); piano interrato (cantine).

3/d - 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);

RISPOSTA

Superficie calpestabile (Misurata al netto dei muri con verifiche esterne ed interne)

Foglio 81 Mappale 317 sub.20

Vani principali

CUCINA: mt. (1,66 x 4,48) = mq. 7,43

SOGGIORNO: mt. (4,61 x 4,75) = mq. 21,90

BAGNO n.1: mt. (1,27 x 3,30) = mq. 4,19

CORRIDOIO: mt. (1,09 x 5,42) = mq. 5,91

DISIMPEGNO: mt. (1,48 x 1,77) + mt. (1,07 x 1,15) = mq. 3,85

CAMERA n.1: mt. (3,70 x 3,30) = mq. 12,21

CAMERA n.2: mt. (4,63 x 2,40) = mq. 11,12

CAMERA n.3: mt. (2,52 x 4,63) = mq. 11,67

BAGNO n.2: mt. (1,77 x 2,97) = mq. 5,26

BALCONE n.1: mt. (4,30 x 0,75) = mq. 3,23

BALCONE n.2: mt. $(10,63 \times 1,00) =$ mq. 10,63

BALCONE n.3: mt. $(1,80 \times 0,75) =$ mq. 1,35

□ **Mq. Alloggio mq. 98,75 comprensivo di balconi**

Vani accessori

CANTINA: mt. $(4,20 \times 5,00) =$ mq. 21,00

□ **Mq. Vani accessori piano interrato mq. 21,00**

Foglio 81 Mappale 317 sub.21

Vani principali

CUCINA: mt. $\{[(3,07 + 2,19)/2] \times 3,30\} =$ mq. 8,68

BAGNO: mt. $\{[(2,70 + 3,01)/2] \times 1,10\} =$ mq. 3,14

CORRIDOIO: mt. $(4,54 \times 1,10) =$ mq. 5,00

CAMERA: mt. $\{[(4,18 + 3,07)/2] \times 4,53\} +$ mt. $(2,63 \times 1,25) +$ mt. $(2,88 \times 1,25) =$ mq. 23,31

BALCONE: mt. $(5,74 \times 0,50) =$ mq. 2,87

□ **Mq. Alloggio mq. 43,00 comprensivo di balconi**

Foglio 81 Mappale 317 sub.22

Vani principali

CUCINA: mt. $(3,40 \times 3,26) =$ mq. 11,08

BAGNO: mt. $(3,04 \times 2,17) =$ mq. 6,60

DISIMPEGNO: mt. $(2,27 \times 2,18) =$ mq. 4,95

CAMERA: mt. $(3,40 \times 4,00) =$ mq. 13,60

BALCONE n.1: mt. $(7,87 \times 0,90) + (3,10 \times 1,60) =$ mq. 12,04

BALCONE n.2: mt. $(2,80 \times 0,75) =$ mq. 2,10

□ **Mq. Alloggio mq. 50,37 comprensivo di balconi**

Vani accessori

CANTINA: mt. $\{[(4,00 + 3,20)/2] \times 4,00\} =$ mq. 14,40

□ **Mq. Vani accessori piano interrato mq. 14,40**

Foglio 81 Mappale 542 sub.1

Vani principali

AREA VENDITA: mt. $(6,60 \times 6,85) =$ mq. 45,21

SPOGLAITOIO: mt. $(2,00 \times 3,00) =$ mq. 6,00

UFFICIO: mt. $(4,35 \times 2,96) =$ mq. 12,88

WC: mt. $(1,90 \times 1,00) =$ mq. 1,90

ASTE GIUDIZIARIE
 Mq. Negozio mq. 66,00

Vani accessori

CANTINA: mt. (1,50 x 3,60) = mq. 5,40

Mq. Vani accessori piano interrato mq. 5,40

Foglio 81 Mappale 542 sub.2

Vani principali

NEGOZIO: mt. (3,92 x 6,87) = mq. 27,00

RETRO: mt. (3,00 x 3,70) = mq. 11,10

Mq. Negozio mq. 38,10

Vani accessori

CANTINA: mt. (1,50 x 3,80) = mq. 5,70

Mq. Vani accessori piano interrato mq. 5,70

Foglio 81 Mappale 1595

Superficie coperta

TETTOIA: mt. $\{[(5,47 + 13,04)/ 2] \times 13,71\}$ = mq. 127,00

Mq. Tettoia mq. 127,00

Foglio 81 Mappale 1758 sub. 1

Vani principali

AUTORIMESSA: mt. (2,50 x 3,62) = mq. 9,05

Mq. Autorimessa mq. 9,05

Foglio 81 Mappale 1758 sub. 2 e 3

Vani principali

AUTORIMESSA: mt. (7,38 x 4,28) = mq. 31,59

Mq. Autorimessa mq. 31,59

3/d - 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);

PUNTO 4

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

Si è provveduto a reperire notizie in merito al regime patrimoniale dei debitori presso l'Ufficio dello Stato Civile del comune di Asti e ne è risultato che gli esecutati risultano

PUNTO 5

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....b); c)

RISPOSTA

La descrizione dei beni contenuti nel pignoramento è conforme con quella attuale dei beni.

PUNTO 6

6 - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonee planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

RISPOSTA

Non si è provveduto ad eseguire un aggiornamento catastale al N.C.E.U. per le unità immobiliari quali garage e alloggi in quanto bisognerebbe fare prima la sanatoria per le modifiche interne che sono avvenute e successivamente fare le variazioni catastali.

PUNTO 7

7 - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA

In seguito a verifica svolta dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che i fabbricati ricadono in "Area B1.2 – Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione" di cui si allega stralcio delle NTA.

Dai rilievi effettuati in loco si sono riscontrate modeste variazioni :

Mapp. 317 sub22 spostamento di tramezze interne, apertura di porta ingresso su balcone lato cortile e trasformazione di porta balcone in finestra.

Pertanto dovendo sanare l'abuso urbanisticamente, viene stimato un costo per redigere le pratiche a sanatoria e relativo accatastamento di circa € 2.000,00 con l'aggiunta delle sanzioni che il Comune applicherà in merito alle disposizioni vigenti.

Mapp.317 sub21 risulta che l'intera opera di trasformazione di terrazzo scoperto ad abitazione è stata realizzata senza autorizzazione comunale e verificati i parametri di zona di PRGC non risulta sanabile quindi soggetta al ripristino dello stato dei luoghi. Il costo della demolizione viene computato con prezzario regionale e quantificabile in €. 6.000,00. E variazione catastale per ripristino stato di fatto di €. 1.000,00.

Mapp.1758 sub2 e 3 si riscontra la demolizione della tramezza interna di divisione dei due garage trasformandolo in un unico locale avente accesso con unica basculante dal cortile interno, viene stimato un costo per redigere le pratiche a sanatoria e relativo accatastamento di circa € 1.500,00 con l'aggiunta delle sanzioni che il Comune applicherà in merito alle disposizioni vigenti.

PUNTO 9

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

In considerazione delle caratteristiche fisiche e funzionali dei beni pignorati, il perito scrivente si permette di sottolineare come a suo giudizio, che la vendita in lotti sarebbe possibile in quanto i numeri di mappa sono già distinti in subalterni catastali.

Verranno creati sette lotti di vendita.

PUNTO 10

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 risultano essere pignorati per la quota di ½ a e ½ a entrambi soggetti dell'esecuzione immobiliare e non divisibili in natura.

PUNTO 11

11 - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

RISPOSTA

Dagli accertamenti svolti in loco e per quanto esposto in precedenza gli immobili a destinazione residenziale, con le relative pertinenze, i garage, la tettoia e un negozio è occupato dalla proprietà, mentre il locale commerciale censito al Fg. 81 mapp. 542 sub 1 risulta essere locato a titolare della Ditta (come da contratto di locazione allegato).

PUNTO 12

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

Si ribadisce il concetto di cui al precedente punto 11 evidenziando che i soggetti pur essendo separati continuano a vivere sotto lo stesso tetto coniugale.

PUNTO 13

13/a - 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... ..) ; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13/b - 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... ..) ; rilevi

l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13/c - 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... ..) ; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA – (a-b-c)

Non è emersa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di vincoli o oneri di natura condominiale, né di diritti demaniali o di usi civici.

PUNTO 14

14 - determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove 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).

RISPOSTA

CRITERIO DI STIMA E LETTERATURA DI RIFERIMENTO

Il giudizio estimativo che lo scrivente si appresta a formulare attraverso la presente relazione tecnica, è finalizzato all'attribuzione del più probabile valore di mercato agli immobili pignorati, attraverso il metodo comparativo diretto della stima sintetica ad impressione o a vista (Giuseppe Medici), confrontando il bene in oggetto con beni ad esso tendenzialmente assimilabili per età, tipologia costruttiva ed edilizia e stato di conservazione, appartenenti allo stesso contesto ambientale, e tenendo altresì conto di specifici aspetti peculiari (collocazione fisica, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione, condizioni di stabilità e di salubrità, classificazione urbanistica del contesto, caratteristiche ambientali, grado di autonomia funzionale, grado di accessibilità e di funzionalità, livello di appetibilità commerciale).

In altre parole, si tratta di esaminare i beni da stimare, di confrontarli con altri beni simili, dei quali si è conosciuto il prezzo di compravendita e, tenuto conto delle principali caratteristiche che li distinguono, con applicazione delle decurtazioni del caso, di formularne un equo giudizio di stima finale. Non si segnalano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano essere già identificati mediante subalterni, si è scelto di ripartire la proprietà in lotti in quanto, considerato il momento di crisi economica, lo scrivente ritiene che detta suddivisione possa facilitarne la vendita.

LOTTO N.1

Fg.81 Mapp.317 Sub 20 e 21 (relativamente al sub 21 si ritiene più esatto valutarlo come terrazzo scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare identificata come sub20 in quanto attualmente abusivo non avrebbe valore di mercato)

Superficie residenziale mq.86,77 x €/mq.900,00 = €.78.093,00

Balconi e Terrazzo (sub21) mq.54,98 x 1/3 = mq.18,32 x €/mq. 900,00 = €. 16.488,00

Cantina (se ne determina il valore in quanto di superficie rilevante)

mq.21,00 x 1/3 = mq.7,00 x €/mq.100,00 = €.700,00

TOTALE : €. 95.281,00 Arrotondato €.95.000,00

A dedurre spese per Demolizione e Variazione Catastale €.7.000,00

Totale €. 88.000,00

LOTTO N.2

Fg.81 Mapp.317 Sub 22

Superficie residenziale mq.36,23 x €/mq.900,00 = €.32.607,00

Balconi mq.14,14 x 1/3 = mq.4,71 x €/mq. 900,00 = €. 4.239,00

TOTALE : €. 36.846,00 Arrotondato €. 37.000,00

A dedurre spese per Sanatoria Edilizia €.2.000,00

Totale €. 35.000,00

LOTTO N.3

Fg.81 Mapp.542 Sub 1

Superficie commerciale mq.66,00 x €/mq.1.000,00 = €.66.000,00

TOTALE : €. 66.000,00 Arrotondato €. 66.000,00

LOTTO N.4

Fg.81 Mapp.542 Sub 2

Superficie commerciale mq.38,10 x €/mq.1.000,00 = €.38.100,00

TOTALE : €. 38.100,00 Arrotondato €. 38.000,00



LOTTO N.5

Fg.81 Mapp.1595

Superficie tettoia mq.127,00 x €/mq.300,00 = €.38.100,00

TOTALE : €. 38.100,00 Arrotondato €. 38.000,00

LOTTO N.6

Fg.81 Mapp.1758 sub1

Superficie garage mq.9,05 x €/mq.700,00 = €.6.335,00

TOTALE : €. 6.335,00 Arrotondato €. 6.500,00

LOTTO N.7

Fg.81 Mapp.1758 sub2 e 3

Superficie garage mq.31,59 x €/mq.700,00 = €.22.113,00

TOTALE : €. 22.113,00 Arrotondato €. 22.000,00

A dedurre spese per Sanatoria Edilizia e Variazione Catastale €.1.500,00

Totale €. 20.500,00

PUNTO 15

15 – provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA) Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

RISPOSTA

Trattasi di immobile detenuto da persona fisica quindi non assoggettato a IVA.

PUNTO 16

16 – accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una categoria di cui all'articolo 3 comma 3° 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 n. 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della L.R. del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04 agosto 2009 n. 431195 (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



ASTE GIUDIZIARIE codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché 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 livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

RISPOSTA


Si accerta che il fabbricato non appartiene ad una delle categorie indicate, pertanto prima di qualsiasi Atto di trasferimento della proprietà, l'immobile necessita del certificato energetico come previsto dalla vigente normativa. Si precisa inoltre che lo scrivente ha provveduto alla realizzazione di tali certificati su due unità immobiliari in quanto le altre, che non rientrano nelle categorie indicate, sono già in possesso di certificato di prestazione energetico. L'APE è stata effettuata sull'unità immobiliare che ricade sul Fg. 81 Mapp. 317 sub. 20 con codice APE n. del e sull'unità censita al Fg. 81 Mapp. 542 sub. 1 con codice APE n. del di cui si allegano copie.

Tanto si rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Costigliole d'Asti, lì 15 Giugno 2015

Il perito stimatore

Geom. Sergio PORRATO

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Asti	
	Iscrizione Albo N° 1132
Geometra Sergio Porrato	



ALLEGATI

