

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 250/2011

Promossa da:

- UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a. (Avv. Franco Grillo)

Contro: **

G.E.: dott. Pasquale PERFETTI

C.T.U.: ing. Gianluigi FALETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSA



Il sottoscritto ing. Gianluigi FALETTI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al N° A439 di posizione, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Pasquale Perfetti, in data 12/02/2013 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 09/04/2013, riceveva incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 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;
- 2) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza 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 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;

- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso,

la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 9 febbraio 1985, n. 47;

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

10) **dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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;

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

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto

riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

16) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo 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 di 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 od artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali ed 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 mq;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitativamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici od 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 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.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

b) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

c) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della

normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) depositi, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

f) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la

documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Al fine di portare a termine quanto richiesto dal Giudice si è provveduto:

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;
- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili simili.

L'estensore, reperiti gli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, riferisce quanto segue, segnalando che alla relazione sono allegati gli elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

1) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Con lettera raccomandata del 11/06/2013 notificata all'esecutata in data 14/06/2013, il sottoscritto comunicava alla stessa l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento in

data 21/06/2013. In tale data l'esecutata non era presente all'accesso. Si provvedeva, pertanto a fissare un nuovo appuntamento, previo contatto con la suddetta, in data 27/06/2013. In tale data all'accesso in loco era presente il sig. **, occupante dell'immobile e delegato verbalmente dalla proprietà. Si provvedeva, pertanto, alla presenza del citato sig. **, alla stesura dell'apposito verbale di sopralluogo con correlati adempimenti.

2) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. ED ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ALLEGATI AL FASCICOLO

Documenti depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:

a) atto di pignoramento immobiliare nascente da provvedimento del Tribunale di Asti del 06/12/2011, rep. N. 3140, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 24/12/2012 al n. 273/207 R.G. promossa da UNICREDIT S.P.A. (procedente) nei confronti di ** (depositato in data 20/12/2011) e relativa nota di trascrizione.

Documenti depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti in data 27/02/2012:

documentazione ipocatastale:

- Ispezione ipotecaria ordinaria del 19/03/2012 per dati anagrafici presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione Staccata di Acqui Terme a nome di ** dal 1979 al 16/03/2012 per trascrizioni a favore e contro.
- Ispezione ipotecaria ordinaria del 19/03/2012 per dati anagrafici presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione Staccata di Acqui Terme a nome di ** dal 1979 al 16/03/2012 per trascrizioni a favore e contro.

- Ispezione ipotecaria ordinaria del 22/03/2012 per dati anagrafici presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione Staccata di Acqui Terme a nome di dal 1979 al 21/03/2012 per trascrizioni a favore e contro.
- Ispezione ipotecaria ordinaria del 19/03/2012 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione Staccata di Acqui Terme relativa alla nota di iscrizione reg.Gen. 2273 e Reg.Part. 350 del 02/05/2008;
- Ispezione ipotecaria ordinaria del 19/03/2012 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione Staccata di Acqui Terme relativa alla nota di trascrizione reg.Gen. 718 e Reg.Part. 165 del 15/02/2010;
- Certificato notarile del 03/05/2012 a nome del Dr. Massimo Cagnacci Notaio in Casale Monferrato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- visura catastale storica per immobile al 02/05/2012 [*Cat. Fabbricati Comune di Cassinasco Foglio 8 Particella 28 subalterno 27*];
- visura catastale storica per immobile al 02/05/2012 [*Cat. Fabbricati Comune di Cassinasco Foglio 8 Particella 28 subalterno 44*];
- planimetrie catastali Catasto Fabbricati del 22/03/2012 [*Comune di Cassinasco Foglio 8 Particella 28 subalterni 27 e 44*];
- estratto di mappa catastale C.T. del 03/04/2012 [*Comune di Cassinasco F. 8 n. 28*];

Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrivente C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:

a) documentazione ipocatastale:

- visura catastale storica per immobile al 21/06/2013 [*Cat. Fabbricati Comune di Cassinasco Foglio 8 Particella 28 subalterni 27 e 44*];
- ispezione ipotecaria dal 1979 al 05/09/2013 a nome di **;

b) estratti di mappa e planimetrie:

- planimetrie catastali Catasto Fabbricati del 25/06/2013 [Comune di Cassinasco Foglio 8 Particella 28 subalterni 27 e 44];
- c) documentazione urbanistica:
 - Documentazione rilasciata dal Comune di Cassinasco in data 19/09/2013 relativa alla regolarità urbanistica dei fabbricati pignorati;
- d) verbale di accesso del 27/06/2013;
- e) documentazione fotografica del 27/06/2013;
- f) Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Acqui Terme in data 08/07/2013.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

immobili individuati in Comune di Cassinasco al Catasto Fabbricati al F. 8, particella 28 subalterni 27 e 44:

- trascrizione di atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) **a favore di UNICREDIT S.P.A. ROMA contro **** (1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni) *rogito Ufficiale Giudiziaro presso il Tribunale di Asti Rep. 3140 del 06/12/2011 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria (Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione Staccata di Acqui Terme) il 24/01/2012 ai nn. Reg. Part. 207 Reg. Gen. 273;*
- iscrizione di ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 del 26/01/2010 a favore di **EQUITALIA NOMOS S.P.A. TORINO contro **** (1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni) *iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria (Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione Staccata di Acqui Terme) al n. 718/165 del 15/02/2010 (di un capitale di € 15.032,84 per un totale di € 30.065,68);*
- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. contro **** (1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni) *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria al n. 2273/350 del 02/05/2008 (di un capitale di € 93.060,00 per un totale di € 186.120,00);*
- trascrizione di atto notarile pubblico di compravendita **a favore di **** (1/1 piena proprietà), *rogito notaio Bassetti Remo in Torino Rep. n. 24923/11539*

del 29/04/2008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme il 02/05/2008 al n. 2272/1635;

- alla società
pervenivano per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è avvenuto in data 27/06/2013 (comunicato mediante raccomandata A.R. del 11/06/2013 ritirata dalla parte in data 14/06/2013), in occasione del quale è stato eseguito il rilievo planimetrico (interno ed esterno) del fabbricato e scattata la documentazione fotografica (interna ed esterna) allegati alla presente relazione di perizia. Il tutto come da allegato verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dai presenti alle operazioni.

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato con relativa cantina al piano interrato e di un box al piano terra siti in un condominio del comune di Cassinasco, Piazza Caracco n. 5.

Caratteristiche dell'immobile ove è localizzato l'appartamento

L'edificio in oggetto è entrostante a terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Cassinasco (AT) al Foglio 8 Particella 28, avente accesso da Piazza Caracco e confinante con strada e piazza comunali (a sud), particella n. 42 (a ovest), particelle 32, 434, 30 e 29 (a nord) e 233 e 27 (ad est) dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti.

In particolare trattasi di zona centrale del Comune di Cassinasco, facilmente accessibile, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di fabbricati in condominio e villette isolate di varia tipologia ed epoca di costruzione.

Il fabbricato, in unico corpo di fabbrica indipendente, è a tre piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno sotto il piano stradale. E' composto da complessivi 12 alloggi, 12 autorimesse, 4 magazzini, 2 laboratori ed 1 negozio.

Attualmente tutto il complesso è individuato in Catasto dalla particella n. 28 del foglio 8 del Comune di Cassinasco con subalterni dal n. 7 al n.ro 48.

In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'edificio in oggetto si precisa quanto segue. La struttura portante verticale è in cemento armato; i solai sono in latero-cemento, i tamponamenti ed i tramezzi in laterizio. Il fabbricato è finito esternamente in intonaco tinteggiato. I balconi hanno soletta in c.a. e ringhiera metallica. La copertura è a tetto, con struttura portante in calcestruzzo armato e soprastante manto di copertura in tegole, gronde e pluviali in lamiera metallica; è in discrete condizioni.

La pavimentazione del cortile antistante l'edificio è in autobloccanti. I serramenti esterni degli accessi al fabbricato sono in metallo (portoncini a due battenti). L'immobile non è servito da ascensore e non ha impianto di riscaldamento centralizzato.

In corpo di fabbrica staccato edificato in muratura ad un solo piano e copertura a tetto con travi di legno e manto in coppi è situata parte delle autorimesse facenti parte del compendio immobiliare. In tale fabbricato è situata l'autorimessa parimenti oggetto della presente vendita immobiliare.

Nel complesso il grado di finitura e lo stato di conservazione dell'edificio sono discrete in quanto stabile di recente costruzione.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto del pignoramento

Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 28 sub. 27

Unità immobiliare, sita al piano primo (secondo rispetto al piano del cortile), ad uso abitativo consistente attualmente in: alloggio composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno a vista, cucina, una camera, un bagno ed un ripostiglio. Ha accesso tramite scala comune con ingresso da piazza Caracco tramite ballatoio comune. Ha pure accesso autonomo tramite porta finestra su ballatoio comune. Le coerenze sono: ballatoio comune, scala comune, altra proprietà (sub. 22) e muro perimetrale su due lati salvo altri.

E', inoltre, fornita di cantina al piano terra (primo fuori terra) confinante con: corridoio comune, cantina di pertinenza del sub. 28, muro perimetrale e cantina di pertinenza del sub. 35 salvo altri.

Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su unico piano e cantina pertinenziale al piano interrato (Catasto dei Fabbricati del Comune di Cassinasco Foglio 8, Particella 28, subalterno 27).

La superficie utile (o calpestabile) complessiva è pari a 66,89 mq, mentre quella commerciale è pari a 79,22 mq, come meglio precisato nel seguito.

In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si riferisce quanto segue.

L'alloggio non è stato oggetto di modifiche interne rispetto al progetto originale. La pavimentazione attuale dei locali abitativi è in ceramica. Le pareti sono in intonaco verniciato, quelle del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle di materiale ceramico di impianto recente.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno, con vetro-camera, dotati di persiane. Le porte interne sono in legno tamburato di recente fattura.

Gli impianti tecnologici sono apparentemente in buono stato di conservazione, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaietta singola con radiatori in tutte le stanze.

La cantina è localizzata nel piano seminterrato con accesso da scala e corridoio comune. La pavimentazione è in battuto cementizio e le pareti sono con finitura in intonaco non verniciato. La porta di ingresso è in metallo.

Nel complesso il grado di finitura e lo stato di conservazione dell'immobile sono buoni; il fabbricato non è interessato da evidenti movimenti di assestamento, e non necessita di lavori di manutenzione e di installazione ed adeguamento degli impianti.

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato è la seguente:

- o Catasto dei Fabbricati

Comune di Cassinasco (AT) Foglio 12 Particella 28 subalterno 27

Categoria A/2 – Classe 1[^] – Consistenza vani 5 – Superficie catastale 79 mq – Rendita 232,41 €

Piazza Caracco n. 5 - Piano T-1

L'intestazione dell'unità immobiliare in oggetto è:

- o ** n. il ** C.F. ** proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Autorimessa individuata in Catasto al F. 8 n. 28 sub. 44

Una autorimessa al piano terreno in corpo staccato dall'edificio principale sede delle abitazioni, distinta con il numero interno 20, posta alle seguenti coerenze complessive: ad est cortile comune, a sud strada comunale, ad ovest autorimessa sub. 43, a nord area di manovra comune, sopra con il tetto del del corpo di fabbrica autonomo e sotto con sedime.

L'unità in esame è posta al piano terreno del condominio con accesso autonomo dal cortile comune tramite portone basculante in metallo. Non è fornita di servizi igienici. Il tutto in discrete condizioni. Non ha aree pertinentziali esclusive.

La superficie utile (o calpestabile) complessiva è pari a 12,72 mq, mentre quella commerciale è pari a 13,75 mq, come meglio precisato nel seguito.

Ha un'altezza interna pari a circa 2,80 m. La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo liscio. Le pareti ed il solaio sono intonacate e verniciate. L'accesso è agevole e ben disimpegnato.

Gli impianti tecnologici sono ridotti all'essenziale e consistono unicamente nell'impianto elettrico. Si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti.

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile è la seguente:

- o Catasto dei Fabbricati

Comune di Cassinasco Foglio 8 Particella 28 Subalterno 44

Categoria C/6 – Classe 1[^] – Consistenza 12 mq – Superficie catastale 14 mq – Rendita 17,97 €.

Piazza Caracco n. 5 - piano T

- o Situazione degli intestati dal 29/04/2008:
** n. il ** C.F. ** proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti dall'atto pubblico di compravendita notaio Bassetti Remo di Torino Rep. 24923 del 29/04/2008 in atti dal 02/05/2008;

- o Situazione degli intestati dal 12/12/2007 al 29/04/2008:

c.f.

proprietà per 1/1.

Dati derivanti da variazione catastale di ampliamento, ristrutturazione, del 12/12/2007 n. 9451.1.2007 in atti dal 12/12/2007.

- o Situazione degli intestati dal 21/02/1989 al 12/12/2007 delle particelle F. 8 n. 28 sub.6, sub. 9, sub. 10 e sub. 11, che hanno dato origine agli attuali sub. 27 e 44:

c.f.

proprietà per 1/1.

Dati derivanti da rettifica di intestazione all'attualità del 21/02/1989 derivante da compravendita rogante notaio Bertelli di Canelli Rep. n. 21323 - Voltura n. 6587.1/2006 in atti dal 23/11/2006.

- o Situazione degli intestati dal 13/06/1986 al 21/02/1989:

c.f.

proprietà per 1/1.

Dati derivanti da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/06/1986 - Voltura n. 588/1988 in atti dal 23/07/1988 registrato presso l'Ufficio del Registro di Canelli il 04/02/1988 n. 51.

(Atto di acquisizione ultraventennale).

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Esaminata la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Cassinasco (AT), in particolare la cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato accertato che il fabbricato oggetto della presente relazione di perizia è compreso in area "Aree ed edifici di tipo B" in cui sono consentite destinazioni d'uso compatibili con la destinazione "destinazione residenziale". In tali aree sono ammessi, conformemente alle definizioni di cui all'art. 6 del PRGCM i seguenti interventi:

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Risanamento conservativo anche con rifacimento dei solai esistenti
4. Demolizioni ed eventuali successivi recuperi di volumi preesistenti, purché legittimi o legittimati, ricompresi nell'originario lotto asservito all'edificio residenziale principale a cui verranno giustapposti nel rispetto dei parametri edilizi di area
5. Ristrutturazione
6. Ampliamenti contenuti entro un incremento pari al 20% della superficie utile di pavimento, limitatamente ad un volume totale di 75 mc
7. Realizzazione di nuovi volumi destinati a funzioni pertinenti con l'attività residenziale, entro un limite massimo di 75 mc
8. Mutamento del tipo di utilizzo in corso, entro i limiti previsti dall'art. "Definizione delle destinazioni d'uso" delle norme.

In tale zone sono consentite interventi di recupero a fini abitativi sui rustici abbandonati dall'attività agricola, secondo quanto stabilito dalla L.R. 9/2003.

Tutti gli interventi sopraelencati anche nei casi in cui si operi su edifici già esistenti dovranno comportare un adeguamento dell'intero complesso ai seguenti parametri:

a. densità edilizia fondiaria:

nei casi di nuova edificazione, che saranno possibili solo nei lotti cartograficamente delimitati: 1,0 mc/mq

nei casi di ampliamento e sopraelevazione: 1,5 mc/mq

- b. densità edilizia territoriale:
nei casi di nuova edificazione, che saranno possibili solo nei lotti cartograficamente delimitati: 1,0 mc/mq
nei casi di ampliamento e sopraelevazione: 1,5 mc/mq
- c. altezza massima dei fabbricati: ml 7,50
- d. superficie coperta: 50% della superficie fondiaria
- e. superficie da destinare a parcheggio privato sita all'esterno della recinzione: mq 12,5 ogni singola unità abitativa.

8) CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE ED ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dagli accertamenti effettuati in occasione del sopralluogo presso l'unità oggetto dell'esecuzione del 21/06/2013, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco, è emerso quanto segue in merito all'uniformità dell'immobile pignorato alle leggi urbanistiche vigenti.

Tramite ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco e conformemente alla documentazione rilasciata dallo stesso, allegata alla perizia, si è riscontrato che per l'immobile in oggetto la costruzione risulta iniziata in parte in data anteriore al primo settembre 1967 ed in forza dei seguenti "procedimenti edilizi":

Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 28 sub. 27

- Concessione onerosa n. 21 rilasciata in data 30/08/1991 e 10 del 28/07/1995. Tipo di intervento "Parziale demolizione di fabbricato ad uso magazzino e ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione".
I lavori relativi non sono stati portati a termine e le relative concessioni sono scadute.
- Permesso di costruire n. 1231 rilasciato in data 15/09/2006 a seguito di domanda n. 2756 del 07/12/2005. Tipo di intervento "Completamento e

- rifinitura di fabbricato di civile abitazione” con progettista Geom. D.I.A. in variante per modifiche n. 164 a seguito di domanda prot. n. 1193 del 09/06/2007. Tipo di intervento “Cambio destinazione d’uso per costruzione autorimesse” con progettista geom.
- D.I.A. in variante per modifiche n. 175 a seguito di domanda prot. n. 1857 del 25/09/2007. Tipo di intervento “Costruzione di muro di recinzione” con progettista geom.
- D.I.A. in variante per modifiche n. 182 a seguito di domanda prot. n. 2650 del 18/12/2007. Tipo di intervento “Variante a permesso di costruire n. 1231/2006 (modifiche interne)” con progettista geom.
- La fine lavori è stata comunicata al Comune di Cassinasco in data 21/02/2008 ed al medesimo comune è stata presentata la richiesta di agibilità protocollo n. 441, definita con silenzio assenso.

Autorimessa individuata in Catasto al F. 8 n. 28 sub. 44

- D.I.A. n. 53 del 15/09/2006 a seguito di domanda del 15/09/2006 e D.I.A. in variante n. 64 del 08/02/2007. Tipo di intervento “Ristrutturazione di fabbricato ad uso magazzino e conseguente trasformazione in autorimesse” con progettista geom.
- La fine lavori è stata comunicata al Comune di Cassinasco in data 21/02/2008 ed al medesimo comune è stata presentata la richiesta di agibilità protocollo n. 442, definita con silenzio assenso.

L’attuale distribuzione interna delle unità immobiliari oggetto della presente stima rilevata al momento del sopralluogo corrisponde a quella denunciata con le citate D.I.A. n. 182 (prot. n. 2650) del 18/12/2007 per l’unità abitativa e n. 164 (prot. n. 1193) del 09/06/2007 per l’autorimessa.

Di conseguenza le costruzioni in oggetto possono considerarsi conformi alla normativa urbanistico – edilizia ed agibili.

9) VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI



In ordine alle unità in perizia si ritiene possibile formare due lotti per la vendita frazionata trattandosi di due distinte unità immobiliari esitabili autonomamente.

Un lotto può consistere nell'appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 28 sub. 27.

L'altro lotto consisterà nell'autorimessa in Catasto al F. 8 n. 28 sub. 44.

10) IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Gli immobili non sono pignorati solo pro quota, bensì per intero.

11) IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'unità abitativa di cui al sub. 27 è attualmente in uso al sig. ** che ha presidiato alle operazioni di sopralluogo e che ha fornito dichiarazioni in merito. Il regime legale dell'utilizzo degli immobili dichiarato dallo stesso nel verbale, e poi confermato verbalmente dalla proprietà, è quello di "occupante a titolo gratuito". Regime che si ritiene assimilabile a quello del "comodato gratuito" di cui all'art. 1803 e sgg. del Codice Civile.

L'autorimessa di cui al sub. 44 è risultata al momento dell'accesso libera.

12) IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

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

13) ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI VINCOLI, ONERI, DIRITTI, USI, ECC.

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alber-

ghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di alcun vincolo o onere di natura condominiale, diritto demaniale (di superficie o servitù pubblica) o uso civico salvo quanto esposto qui di seguito.

Su dichiarazione di parte sull'immobile non graverebbero attualmente spese condominiali. Sempre da dichiarazioni di parte risulterebbe che per il condominio in cui sono localizzati gli immobili in vendita non sia mai stato nominato un amministratore e, pertanto, non si è nelle condizioni di produrre eventuale documentazione in merito.

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili trattati si adotta il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul mercato locale.

Le ricerche di mercato svolte nella zona hanno rilevato un'offerta di abitazioni, comparabili - con i dovuti adattamenti - al bene oggetto di stima, adeguata al mercato della domanda. L'ubicazione e la tipologia dell'immobile, posto in zona centrale del comune di Cassinasco, lo rendono adatto sia come abitazione principale che da destinare ad affitto. Si ritiene di ipotizzare per il cespite oggetto della presente stima una buona commerciabilità con tempi di collocamento non lunghi, in quanto, essendo localizzato in zona appetibile, di taglio ridotto e oggetto di recente costruzione risulta rispondente alla richiesta degli utenti del mercato di riferimento.

So procede alla determinazione del valore per ogni singolo lotto individuato.

LOTTO 1

Appartamento individuato in Catasto al F. 8 n. 28 sub. 27

Il sottoscritto, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, procede alla stima adoperando come parametro il valore di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza

del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata e attribuisce il seguente prezzo medio:

€/mq 800,00

Le fonti di reperimento dati alle quali si è fatto ricorso sono pubblicazioni specializzate e ricerche presso agenzie immobiliari.

Si riportano nel seguito i valori unitari indicati dall'Ufficio Provinciale di Asti (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Asti) per il 1° semestre del 2013 e dal Borsino Immobiliare della Città di Asti (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari) per il 2012 – ultimo listino disponibile per il comune di Cassinasco.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (1° semestre 2013)

Comune di Cassinasco – Centro abitato

Tipologia	minimo	massimo
Abitaz. Civili	570 €/mq	850 €/mq
Box	430 €/mq	620 €/mq

BORSINO IMMOBILIARE (anno 2012)

Provincia di Asti

Appartamenti	Seminuovo (max 25 anni)	Usato
Canelli – periferia	1.200 -1.400 €/mq	900 – 1.250 €/mq

Calcolo superficie dell' immobile

Tipologia	Sup. utile	Sup. lorda	Coeff. di riduzione	Sup. comm.le
Vani principali	60,59	77,22	1,00	77,22
Cantina	6,30	8,00	0,25	2,00
Balconi	0,00	0,00	0,50	0,00
Totale	66,89	85,22		79,22

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del beni oggetto di stima per la superficie commerciale del bene stesso.

Si indica, pertanto, il più probabile **valore di mercato** dell'immobile libero da persone o cose, riferito all'attualità, in:

$$\text{mq } 79,22 * 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 63.376,00$$

pari a **€ 63.000,00 in c.t.**

LOTTO 2

Autorimessa individuata in Catasto al F. 8 n. 28 sub. 44

Calcolo superficie dell' immobile

Tipologia	Sup. utile	Sup. lorda	Coeff. di riduzione	Sup. comm.le
Vani principali	12,72	13,75	1,00	13,75
Totale	12,72	13,75		13,75

Per la tipologia di fabbricato si ritiene più corretto ed aderente al mercato immobiliare determinare il valore dello stesso a corpo.

Pertanto, da indagini effettuate presso professionisti ed agenzie immobiliari che trattano immobili del luogo, si ritiene corretto attribuire un valore complessivo all'immobile sottoposto a vendita giudiziaria pari a

€ 10.000,00 in c.t.

Valore, peraltro, confermato dai valori unitari rinvenibili nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

15) REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dagli elementi emersi in sede di verifica, l'immobile parrebbe essere assoggettato, in caso di vendita, unicamente all'imposta di registro in quanto acquistato non in ambito di attività imprenditoriale. L'esecutata non risulta essere attualmente in possesso di partita IVA.

16) OBBLIGO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base a quanto rilevato nei sopralluoghi e dall'analisi degli atti a disposizione si può affermare che l'unità oggetto dell'esecuzione immobiliare è soggetta all'obbligo di certificazione energetica di cui alla Legge Regionale Piemonte 28/05/2007 n. 13 e successivo regolamento attuativo.

Si allega, pertanto come da richiesta, l'attestato di certificazione energetica predisposta dall'ing. Adorno Claudio di Cessole, tecnico abilitato.

Avendo ottemperato a quanto richiesto, si rilascia la presente sottoscrivendola.

Asti, li 23/09/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In Fede,
Ing. Gianluigi Faletti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it