

**Ing. Massimo Torchio**

C.so Galileo Ferraris n.98

14100 ASTI

tel/fax +39 0141 351574

e.mail [max.torchio@libero.it](mailto:max.torchio@libero.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare* Nr. 303/2013

*Creditore procedente:* CORDUSIO RMBS UCFIN S.r.l.  
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT  
BANK S.p.A.  
(Avv. Gianmaria Dalmasso e Avv. Enrico Sereno Argenta)

*Debitore:*

██  
██  
(c/o Cancelleria)

*Giudice dell'Esecuzione:* Dott. PASQUALE PERFETTI

Perito stimatore: Ing. MASSIMO TORCHIO

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dr. Pasquale Perfetti, il sottoscritto Ing. Massimo Torchio, nominato dalla S.V. Ill.ma perito stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 303/2013, prestato il giuramento di rito all'udienza del 14/04/2015, dopo avere effettuato le necessarie indagini di carattere amministrativo e gli opportuni sopralluoghi, espone le risposte ai vari quesiti, formulati nell'udienza del 14/04/2015, che qui di seguito si trascrivono:

- 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, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 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, superfici (calpestabili) in mq., confini e dati catastali



attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi 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'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 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 L. 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 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;
- 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 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 la 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 a 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 o artistici;
- b. fabbricati industriali, artigianali o 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 straordinario (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f. edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431);

**Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato.**



## RISPOSTA AI 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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

In data 20 luglio 2015 veniva inviata la raccomandata nr. 14998349407-1 all'esecutato Sig. [REDACTED] presso l'indirizzo di residenza in [REDACTED] [REDACTED] recante la comunicazione per l'accesso ed il sopralluogo al giorno 30/07/2015 degli immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare in oggetto; tale raccomandata a.r. non è mai stata ritirata ed è tornata allo scrivente.

Nella stessa data del 20/07/2015 veniva inviata la raccomandata internazionale a.r. nr. RA828574329IT all'esecutata Sig.ra [REDACTED] presso l'indirizzo di residenza in [REDACTED] recante la comunicazione per l'accesso ed il sopralluogo al giorno 30/07/2015 degli immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Da informazioni acquisite il Sig. [REDACTED] risulta irreperibile (vedasi certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di [REDACTED] e pare essere ricoverato presso un ospedale psichiatrico giudiziario.

La Sig.ra [REDACTED] è emigrata in [REDACTED] in data 17/02/2012 come risulta dall'attestato di emigrazione rilasciato dal Comune di Viarigi; la stessa, in data 29/07/2015, ha contattato telefonicamente lo scrivente per riferire che non avrebbe potuto intervenire al sopralluogo, ma che l'immobile era comunque accessibile.

Il giorno 30/07/2015 alle ore 9:30, pertanto iniziavano le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento e si concludevano alle ore 11:05.



- 2) **Verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

La documentazione prevista dall'art.567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto risultano già presenti agli atti l'estratto del catasto (visure storiche per immobile del 28/02/2014 e planimetrie catastali) e la relazione notarile del Notaio Benvenuto Gamba datata a tutto il 28/02/2014 corredata delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati.

Lo scrivente ha provveduto all'acquisizione dell'estratto di mappa catastale.



Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base della documentazione già presente in atti:



ISCRIZIONI CONTRO

<p>Nota di iscrizione del 20/05/2004 n. 3264/582 Atto Notarile Pubblico del 11/05/2004 Notaio Ratti Luciano</p>	<p>Comune di Viarigi (AT): Cat. U Fg. 13 Part 204 Cat. U Fg. 13 Part 305</p>	<p><b>IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b> A favore: <b>UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A.</b> quota 1/1  Contro: [REDACTED] quota ½ [REDACTED] quota ½</p>
---	--	---



## TRASCRIZIONI CONTRO

<p>Nota di trascrizione del 17/01/2014 n. 404/383</p> <p>Atto giudiziario del 05/12/2013 Ufficiale Giudiziario di Asti</p> 	<p>Comune di Viarigi (AT):</p> <p>Cat. U Fg. 13 Part 204 Cat. U Fg. 13 Part 305</p>	<p><b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p>A favore: CORDUSIO RMBS UNFIN SRL - quota 1/1</p> <p>Contro: [REDACTED] quota 1/2 [REDACTED] quota 1/2</p>
--	---	---

<p>Nota di trascrizione del 20/05/2004 n. 3262/2366</p> <p>Atto Notarile pubblico del 11/05/2004 Notaio Ratti Luciano</p>	<p>Comune di Viarigi (AT):</p> <p><u>Unità negoziale n.1</u> Cat. T Fg. 13 Part 205 Cat. U Fg. 13 Part 204</p> <p><u>Unità negoziale n.2</u> Cat. T Fg. 13 Part 306 Cat. U Fg. 13 Part 305</p> 	<p><b>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA</b></p> <p>A favore: [REDACTED] quota 1/2 in comunione legale [REDACTED] quota 1/2 in comunione legale</p> <p>Contro: [REDACTED] quota 1/2 unità negoziale 1 quota 1/4 unità negoziale 2 [REDACTED] quota 1/2 unità negoziale 1 quota 3/4 unità negoziale 2</p>
---	---	---

<p>Nota di trascrizione del 20/05/2004 n. 3263/2367</p> <p>Atto Notarile pubblico del 11/05/2004 Notaio Ratti Luciano</p>	<p>Comune di Viarigi (AT):</p> <p><u>Unità negoziale n.1</u> Cat. T Fg. 13 Part 205 Cat. U Fg. 13 Part 204</p> <p><u>Unità negoziale n.2</u> Cat. T Fg. 13 Part 306 Cat. U Fg. 13 Part 305</p> 	<p><b>ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b></p> <p>A favore: [REDACTED] quota 1/2 unità negoziale 1 quota 1/4 unità negoziale 2 [REDACTED] quota 1/2 unità negoziale 1 quota 1/4 unità negoziale 2</p> <p>Contro: [REDACTED] quota 1/1 unità negoziale 1 quota 1/2 unità negoziale 2</p>
---	--	--



<p>Nota di trascrizione del 11/05/2003 n. 6223/4578 Atto Amministrativo del 04/08/2003 Ufficio del Registro di Asti</p> 	<p>Comune di Viarigi (AT): <u>Unità negoziale n.1</u> Cat. U Fg. 13 Part 204 Cat. T Fg. 13 Part 196 Cat. T Fg. 13 Part 193 Cat. T Fg. 13 Part 205 <u>Unità negoziale n.2</u> Cat. U Fg. 13 Part 305 Cat. T Fg. 13 Part 306</p>	<p><b>ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b> A favore: [redacted] quota 1/2 unità negoziale 1 quota 1/4 unità negoziale 2 [redacted] quota 1/2 unità negoziale 1 quota 1/4 unità negoziale 2  Contro: [redacted] quota 1/1 unità negoziale 1 quota 1/2 unità negoziale 2</p>
---	--	---

<p>Nota di trascrizione del 23/09/1989 n. 4361/3250 Atto Notarile Pubblico del 09/12/1996 Notaio Arrabito Emanuele</p>	<p>Comune di Viarigi (AT): Cat. T Fg. 13 Part 305</p> 	<p><b>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA</b> A favore: [redacted] quota di 1/2 [redacted] quota di 1/2  Contro: [redacted] quota di 1/1</p>
--	--	--

Lo scrivente ha poi visionato le visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento già presenti in atti, acquisito presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa catastale e richiesto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato (AL) l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie sino al 02/09/2015 delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tale aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (riportato in allegato alla presente) non ha prodotto alcuna formalità.



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 parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

**I dati catastali attuali a catasto fabbricati sono:**

**Comune di Viarigi (AT) al foglio 13:**

- **particella 204, cat A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 253,06**
- **particella 305, cat A/4, classe 1, consistenza 5,5 m<sup>2</sup>, rendita € 144,87**

In data 30 luglio 2015 è stato effettuato l'accesso alle unità immobiliari; nessuno è presente; come già citato precedentemente la Sig.ra [REDACTED] ha contattato telefonicamente lo scrivente per riferire che non avrebbe potuto intervenire al sopralluogo, ma che l'immobile sarebbe stato comunque accessibile.

Gli immobili sono ubicati nel comune di Viarigi (AT), Frazione Arrobbio (o Arrobbio) n.3 e sono composti prevalentemente da due fabbricati di corte fra loro addossati con locale di sgombero (ex portico) posto sull'area cortilizia.



Tali immobili, di vecchia edificazione con struttura in muratura portante, si elevano per due piani fuori terra senza interrati, risultano addossati alla Strada Provinciale 29 e sono da essa separati mediante muretto in cls e rete metallica;



l'accesso all'area è garantito da un cancello metallico carraio a doppia anta che risulta leggermente arretrato rispetto al filo della recinzione.

L'immobile identificato con la **particella 204** è composto dal fabbricato principale per civile abitazione e dal fabbricato "ex portico"; sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (DIA n.1673 del 24/07/2004 e DIA n.1750 del 06/04/2006) che, seppur iniziati, non sono mai stati portati a termine, presentando ad oggi, molte opere edilizie ed impiantistiche da completare.

L'immobile ad uso abitativo è composto da: ingresso su scala a rampa unica per l'accesso al piano superiore, cucina, sala, soggiorno (al grezzo), disimpegno e cantina; al piano primo vi sono due camera, servizio igienico, sgombero a nudo tetto, disimpegno, balcone e due locali ad uso ripostiglio; si rileva che il disimpegno non è realizzato completamente in muratura, ma in parte è realizzato con una semplice struttura in legno e pannelli rigidi di polistirene espanso.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai a voltini su travi in ferro e/o legno; alcuni solai sono stati resi piani all'intradosso con pannelli in cartongesso o riempimento con malta; la copertura è in struttura lignea con manto in coppi alla piemontese; la pavimentazione degli ambienti (con esclusione del soggiorno e della cantina che è in battuto di cemento) è con piastrelle in graniglia o ceramiche, la scala presenta pedate e alzate realizzate con lastre in graniglia. I serramenti esterni sono di vecchia fattura con telaio in legno e vetro singolo, il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta; si rileva che il soggiorno è sprovvisto della portafinestra sul fronte strada; le porte interne sono in legno tamburato con specchiature vetrate.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico ed idricosanitario, ma tali impianti dovranno essere verificati ed adeguati all'attuale normativa, poiché non completi ed in disuso da anni, inoltre l'immobile è sprovvisto dell'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria, sono state posate le tubazioni dell'impianto termico a radiatori, ma mancano sia la caldaia che la quasi totalità



dei radiatori.

Il locale di sgombero (ex portico) è sempre in muratura portante di due piani fuori terra con copertura a doppia falda in legno e manto in coppi alla piemontese; è presente un solaio interpiano in laterocemento che interessa solo la metà della costruzione. E' presente un unico portone metallico vetrato a doppia anta al piano terreno mentre le altre bucatore sono prive di serramenti. Anche tale immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che non risultano completati; vi sono porzioni di muratura portante rimossi ed una struttura in cls armato formata dalle fondazioni e da n.5 pilastri sez. 25x25 cm senza alcuna copertura addossata al fabbricato in muratura. Sul fronte strada è addossata una vecchia tettoia formata da pilastrini metallici e copertura in lastre ondulate in fibrocemento-amianto.

La superficie utile calpestabile del fabbricato per civile abitazione è di circa 117,50 m<sup>2</sup>, oltre al locale di sgombero a nudo tetto del piano primo pari a 23,17 m<sup>2</sup> ed al balcone sul fronte principale pari a 7,12 m<sup>2</sup>.

Il locale di sgombero (ex portico) presenta una superficie utile calpestabile di circa 58,73 m<sup>2</sup>, oltre alla tettoia/ripostiglio pari a circa 9,50 m<sup>2</sup> ed alla struttura in calcestruzzo non completata pari a circa 13,40 m<sup>2</sup>.

L'immobile identificato con la particella 305 è stato anch'esso ricompreso nella pratica edilizia di ristrutturazione (DIA n.1673 del 24/07/2004) ma sullo stesso non sono state intraprese opere edilizie, pertanto è rimasto nello stato originale. Lo stesso è composto da una ridotta porzione abitativa e da porzioni a rustico (ex stalla, locale di ricovero attrezzature ed ex fienile). La struttura è in muratura portante – con evidenti problemi di umidità di risalita capillare) e solai a voltini in laterizio; in parte della porzione a rustico sono presenti solo i vecchi travi lignei del solaio senza il tavolato; la copertura è a doppia falda con struttura lignea e manto in coppi alla piemontese.



L'immobile è distribuito al piano terreno in: scala a rampa unica per l'accesso al piano primo, camera, cantina ex stalla e locale di sgombero, al piano primo sono presenti due camere, ed un ampio locale di sgombero con tetto a vista (ex fienile).

Gli ambienti abitativi presentano la pavimentazione in piastrelle di cemento o in laterizio, serramenti esterni di vecchia fattura con tavolato in legno e vetro singolo dotato di persiane e porte interne in legno a doppia anta.

L'immobile è sprovvisto di impianti; vi è solo l'impianto elettrico ormai vetusto e non più recuperabile.

Sull'area di pertinenza è presente inoltre una piccola struttura in muratura ad uso ripostiglio.

La superficie utile calpestabile della porzione abitativa è di circa 52 m<sup>2</sup>, mentre gli ambienti cantina ed ex rustici, comprendendo anche la porzione del piano primo sprovvista di tavolato ligneo, ammontano a circa 157 m<sup>2</sup>.

In generale lo stato conservativo è mediocre/pessimo in quanto sono necessarie opere di ristrutturazione edilizia importante ed il completo rifacimento o nuova realizzazione degli impianti.

I confini sono: Strada Provinciale 29, particella 161, particella 208, particella 306 e particella 205.



- 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;

I debitori Sigg. [REDACTED] risultano coniugati; da informazioni assunte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Viarigi il matrimonio fu celebrato in [REDACTED]. Nonostante siano state inviate richieste in merito all'acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati con eventuali annotazioni marginali, sia al Consolato Generale della [REDACTED] sia al municipio della città di [REDACTED], ad oggi nulla è stato trasmesso allo scrivente.

- 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento (atto di pignoramento trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 17/01/2014 ai n.ri RG 404 RP 383, a favore della CORDUSIO RMBS UCFIN SRL con sede in Verona).



- 6) **Provveda**, 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;

Il sopralluogo sugli immobili ha permesso di rilevare difformità, per quanto riguarda gli immobili individuati al foglio 13 particella 204, rispetto alla planimetria catastale in atti, dovuti agli interventi edilizi intrapresi; per tale motivo lo scrivente ha provveduto a presentare la necessaria variazione catastale presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti (protocollo AT0065100 del 15/09/2015); tale variazione non ha apportato modifiche agli identificativi catastali, né alla rendita.

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

Esaminata presso l'ufficio tecnico del comune di Viarigi (AT) la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale, in particolare la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione, si è accertato quanto segue:

l'immobile in oggetto ricade in zona che il vigente P.R.G.C. classifica "Zona agricola"; inoltre è ricompreso nella fascia di rispetto dei 150 metri delle acque pubbliche – Rio Chiesetta; l'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta i parametri urbanistici, gli interventi ammessi e le indicazioni specifiche previsti in questa determinata zona di PRGC.

Si rimanda per migliori precisazioni all'estratto delle Norme tecniche di Attuazione e di P.R.G.C. riportati in allegato alla presente.





- 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;

Pur trattandosi di due edifici che possono essere individuati singolarmente, ma considerato che si tratta di due immobili addossati l'uno all'altro, con area cortilizia in comune ed unico accesso carraio, lo scrivente ritiene che non possano essere considerati singolarmente ma debbano essere trattati nella loro globalità e quindi in un unico lotto di vendita.

- 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;

Come da certificazioni della Conservatoria in atti, gli immobili di cui trattasi sono di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del Sig. [REDACTED] e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  della Sig.ra [REDACTED].  
Pertanto gli immobili sono pignorati per l'intero.



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

Gli immobili pignorati risultano alla data attuale liberi.

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

Gli immobili non ricadono in questa condizione.

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

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Viarigi (AT) non risultano, sui beni pignorati, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o





caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consisterà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali adottando le seguenti unità di misura:

il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: lo spessore dei muri esterni e dei muricci divisorii interni; metà dello spessore dei muri di confine con unità immobiliari adiacenti e metà della superficie dei balconi.

Per quanto riguarda le pertinenze si riferisce quanto segue: i locali di sgombero (compreso il portico) viene quantificato con un coefficiente riduttivo pari a 0,33, le cantine con un coefficiente pari a 0,10 ed il balcone con un coefficiente riduttivo pari a 0,50; l'area cortilizia ed il piccolo fabbricato sulla stessa sono conglobati nella porzione principale.

Adottando tale criterio si ottiene la seguente **superficie commerciale**:

- porzione abitativa: 227,80 mq
- balcone:  $7,12 \times 0,50 = 3,56$  mq
- sgomberi e portico:  $297,20 \times 0,33 = 98,08$  mq
- cantine:  $36,0 \times 0,10 = 3,60$  mq

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a: 333,04 mq



## VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale dell'immobile riguardano: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche e le qualità costruttive del fabbricato, il suo stato di conservazione, l'eventuale stato locativo e la consistenza in relazione ai dati metrici sviluppati.

Al fine di determinare il valore medio unitario di mercato si è fatto ricorso alla banca dati delle quotazioni immobiliari – quotazioni immobiliari OMI, rilevabile sul sito dell'Agenzia del Territorio, oltre che alla consultazione di alcune agenzie immobiliari; si riportano le quotazioni rilevate:

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2014)

Provincia di Asti – Comune di Viarigi – Destinazione Residenziale

Fascia extraurbana / Zona rurale / codice di zona R1

Abitazioni civili: 415 ÷ 620 €/mq

Considerato che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive delle "stime", ma soltanto un ausilio alle stesse, e che sono riferite all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata, ai fini della presente valutazione si adottano i valori unitari che lo scrivente ritiene più corretti acquisiti dalle agenzie immobiliari, opportunamente corretti con adeguati coefficienti che tengono conto dell'età del bene, della sua qualità e dello stato conservativo.

$$V_A = S \times V_{UM} \times K_1$$

$V_A$  = valore attuale

$S$  = superficie commerciale

$V_{UM}$  = valore unitario di mercato

$K_1$  = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

$$V_A = 333,04 \times 1.200,00 \times 0,35^{(1)} = \text{€ } 139.876,80$$

<sup>(1)</sup> edificio con età oltre 60 anni, qualità ultrapopolare, stato pessimo;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Detraendo dal valore sopra rilevato la spesa necessaria per la sanatoria edilizia (euro 5000,00) la valutazione definitiva diviene di € 134.876,80 che viene arrotondata in € 134.500,00 (euro centotrentaquattromilacinquecento/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In merito alla letteratura tecnica cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la **bibliografia essenziale**:

- F. Tamborrino - Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili, Il Sole 24 Ore, 1999.
- I. Michieli, M. Michieli - Trattato di estimo, Edagricole, 2004.
- M. Tamborrino - Come si stima il valore degli immobili, Il Sole 24 Ore, 2012.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro trattandosi di beni intestati a soggetti privati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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.

Gli immobili pignorati ad uso abitativo individuati al N.C.E.U. al foglio 13, particelle 204 e305, non appartengono a nessuna delle cause di esclusione 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 n4 agosto 2009 n.43-11965, pertanto si è provveduto alla redazione degli Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della L.R. n.13 e s.m.i..

Per l'immobile individuato al foglio 13, particella 204, l'Attestato di Prestazione Energetica redatto presenta il codice n. 2015 100204 0010; Classe Energetica regionale G; Indice di prestazione energetica 429,8408 kWh/m<sup>2</sup>;

per l'immobile individuato al foglio 13, particella 305, l'Attestato di Prestazione Energetica redatto presenta il codice n. 2015 100204 0011; Classe Energetica regionale NC; Indice di prestazione energetica 570,1796 kWh/m<sup>2</sup>;

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 18 settembre 2015

Ing. Massimo Torchio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Come previsto al p.to b) dell'incarico, con invio a mezzo posta elettronica certificata al legale del creditore procedente (Avv. Enrico Sereno Argenta per "CORDUSIO RMBM") ed a mezzo raccomandata a.r. ai debitori, in data 18/09/2015, è stata trasmessa copia dell'elaborato peritale dando termine sino al 19/10/2015 per far pervenire note di osservazione.

***Nessuna delle parti indicate ha provveduto a far pervenire allo scrivente stimatore note alla relazione.***

*Con riferimento all'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati, di cui al quesito n.4, nonostante varie richieste e solleciti (sia in lingua italiana che rumena) inviate al Consolato Generale della Romania in Torino, al Municipio della città di [REDACTED] ed all'Ambasciata d'Italia a [REDACTED] - vedasi allegato n. 14 -, ad oggi nulla è pervenuto allo scrivente, che pertanto rimane a disposizione del G.E. per le eventuali ulteriori necessità.*

Allegati alla relazione depositanda in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, nei termini prescritti, vengono trasmessi il documento per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento e copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.

Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si rendessero necessarie, lo scrivente depositerà entro la data già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il fascicolo dei documenti in restituzione.

Asti, li 23 ottobre 2015

Ing. Massimo Torchio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Estratto di mappa del foglio n.13 del Comune di Viarigi (AT), rilasciato in data 01/09/2015;
3. Visura catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento;
4. DOCFA per variazione catastale (diversa distribuzione degli spazi interni) e ricevuta di avvenuta di variazione;
5. Certificato ipotecario di aggiornamento al 02/09/2015 relativo alle iscrizioni e trascrizioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato;
6. Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e della tavola grafica del PRGC vigente del Comune di Viarigi (AT);
7. Estratto della D.I.A. n.1673 del 24/07/2004 per *“Ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso di un ex edificio rurale da adibire ad abitazione privata”* con relativa Autorizzazione Paesaggistica;
8. Estratto della D.I.A. n.1750 del 06/04/2006 per *“Recupero di locali di sgombero e cambio della destinazione d’uso da residenziale in artigianale”* con relativa Autorizzazione Paesaggistica;
9. Copia delle comunicazioni di inizio delle operazioni peritali, con relative ricevute;
10. Copia del verbale di accesso/sopralluogo effettuato sugli immobili;
11. Copia dell’attestazione degli invii, con ricevuta, dell’elaborato peritale al creditore procedente ed ai debitori.
12. Copia dell’Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 100204 0010 con ricevuta di trasmissione – relativo alla particella 204;
13. Copia dell’Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 100204 0011 con ricevuta di trasmissione – relativo alla particella 305;
14. Copia delle richieste dell’estratto dell’atto di matrimonio degli esecutati;
15. Certificati di residenza degli esecutati.

