

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 312/2017

promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXX
(XXXXXXX)

Avv.to XXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it
contro:
DEBITORE:

XXXXXXX

Giudice Esecutore
Dottor XXXXXXX

Perito Stimatore
Geometra Enzo VALPREDA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. XXXXXXX nominava lo scrivente geom. Enzo VALPREDA con studio in Asti via Comentina n. 38, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al numero di posizione n. 723, libero professionista, quale Perito Stimatore nella presente procedura esecutiva, fissando per il giuramento ed il conferimento dell'incarico l'udienza del 14/05/2018.

In tale udienza (14/05/2018) il Perito Stimatore prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come formulati:

- 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, 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'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 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; alleggi, 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 d'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 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 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) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data



anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16) **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;

17) **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 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 ed 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 e 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).

- **Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.**

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **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 **trenta** giorni prima del 5/11/2018, data 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;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **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, in **via telematica** ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositati inoltre, sempre in via telematica altra copia del proprio elaborato redatto dei dettami della legge sulla privacy eliminando**



l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08;

- 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 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 espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire rilievi, verificandone le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili e/o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., riferisce segue, evidenziando che alla relazione sono allegare tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.



SINTETICA CRONOLOGIA DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Lo scrivente si attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici anagrafici del comune di Capriglio e di Moncucco Torinese riuscendo così ad instaurare contatto con la sig.ra XXXXXXXX.

Prima di disporre di sopralluogo presso l'immobile, sono stati presi contatti diretti con la sig.ra XXXXXXXX che è stata convocata per un incontro preliminare presso lo studio dello scrivente il giorno 16/04/2018 di cui si allega il verbale (**ALLEGATO 1 – Verbale operazioni**). In tale occasione si sono raccolte alcune prime informazioni e documentazione relativa all'immobile pignorato e si è fissato sopralluogo per il giorno 24/05/2018 alle ore 9. Successivamente al giuramento, in data 14/05/2018, è stata inviata Raccomandata A.R. all'esecutata sig.ra XXXXXXXXX recapitata al domicilio della destinataria in data 18/05/2018 come da ricevuta di ritorno, nella quale comunicazione veniva confermata la data di sopralluogo (**ALLEGATO 2 – Comunicazione di inizio operazioni peritali trasmessa a mezzo Raccomandata A.R. n.15334000487-5**).

Nel giorno ed ora fissata, veniva disposto sopralluogo sulla località al fine di poter eseguire primi accertamenti e procedere alle iniziali operazioni peritali (**ALLEGATO 1 – Verbale operazioni**).

Venivano disposti ulteriori indagini anche con sopralluoghi presso l'ufficio Anagrafico, l'ufficio tecnico del comune di Capriglio ed altri uffici pubblici al fine di acquisire documentazioni e informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Seguivano successivi contatti e comunicazioni anche a mezzo e-mail con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Capriglio Arch. XXXXXXXXX, in merito al reperimento dei provvedimenti autorizzativi depositati presso l'ufficio tecnico (**ALLEGATO 3 – Richiesta di presa visione ed estrazione copia provvedimenti autorizzativi del 18/04/2018**).

In seguito di preventivi accordi con l'Arch. XXXXXXXXX, veniva disposto accesso presso gli uffici tecnici comunali per la ricerca e l'esame della situazione edilizia urbanistica esistente ed il ritiro della documentazione relativa alla comunicazione di cessione dei fabbricati (**ALLEGATO 4 – Richiesta esistenza comunicazione di cessione fabbricati**), ed altri documenti come da preventive richieste inoltrate.



Contestualmente si procedeva con altre indagini (Agenzia Entrate, Territorio...) che sono illustrate nei singoli capitoli di competenza-riferimento.

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 1)

In risposta al quesito 1 si rimanda a quanto indicato nel paragrafo precedente della cronologia delle attività svolte precisando che nel corso dell' incontro preliminare del 16/04/2018 con l'esecutata effettuato presso lo studio dello scrivente, oltre che ad acquisire le prime informazioni e documentazioni relative all'immobile pignorato si sono fissate le modalità di sopralluogo, meglio definite nella raccomandata A.R. inviata all'esecutata in data 14/05/2018 e recapitata al domicilio del destinatario in data 18/05/2018 come da ricevuta di ritorno, nella quale comunicazione veniva confermata la data di sopralluogo (*ALLEGATO 2 – Comunicazione di inizio operazioni peritali trasmessa a mezzo Raccomandata A.R. n.15334000487-5*).

QUESITO 2

- 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 2)

Dall'esame del fascicolo della procedura depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Asti è stata esaminata la documentazione agli atti; è stato verificato quanto indicato nei certificati ipotecari agli atti ed accertata la corrispondenza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2° relativa all'immobile pignorato. E' stato altresì acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 18/09/2018, l'elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sotto riportate ed individuate nell'allegato 5 (**ALLEGATO 5 – Ispezioni Ipotecarie - Elenco sintetico delle formalità**).

- ISPEZIONE IPOTECARIA del 18/09/2018 n. 31444/3 – XXXXXXXXXXXXX;
- ISPEZIONE IPOTECARIA del 18/09/2018 n. 31443/3 – XXXXXXXXXXXXX;
- ISPEZIONE IPOTECARIA del 18/09/2018 n. 31459/3 – XXXXXXXXXXXXX;
- ISPEZIONE IPOTECARIA del 18/09/2018 n. 31460/3 – XXXXXXXXXXXXX;
- ISPEZIONE IPOTECARIA – NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. n. 925 Reg. Part. n. 649 del 04/02/1988 SENTENZA DI USUCAPIONE del 10/07/1987 Tribunale di Asti;

Sono stati inoltre acquisiti gli atti di provenienza ultraventennale (**ALLEGATO 6 – Provenienze ultraventennali**) e più precisamente:

- Sentenza per usucapione n. 377 Registro Sentenze Tribunale di Asti cronologico 4451; repertorio 7777 depositata in data 10/08/1987 trascritta presso la CC.RR.II. di Asti il 04/02/1988 Reg. Part. N. 649 Reg. Gen. N. 925;
- Cessione quote di comproprietà rogito notaio XXXXXXXXXXXX del 12/06/1955 trascritto presso la CC.RR.II. di Asti il 04/07/1955 Rg. 3707 Rp. 3300.



Sono altresì state acquisite presso L'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti -Territorio le visure catastali, relative agli immobili oggetto di valutazione e più precisamente:

- Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati della particella di cui al Fg. 5 part. 52 sub.1;
- Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati della particella di cui al Fg. 5 part. 52 sub.2;
- Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati della particella di cui al Fg. 5 part. 52 sub.3;
- Visura Storica per immobile Catasto Terreni della particella di cui al Fg. 5 part. 52;
- Visura Storica per immobile Catasto Terreni della particella di cui al Fg. 5 part. 53;
- Visura Storica per immobile Catasto Terreni della particella di cui al Fg. 5 part. 54;
- Visura Storica per immobile Catasto Terreni della particella di cui al Fg. 5 part. 55;
- Visura Storica per immobile Catasto Terreni della particella di cui al Fg. 5 part. 56,

ove si evidenzia la soppressione delle particelle n. 53-54-55-56 avvenute nel corso degli anni per fusione con la particella 52 (**ALLEGATO 7 – Documentazione catastale: 7a – Visure Catastali**).

Sono state richieste le planimetrie catastali depositate presso Agenzia delle Entrate ove si evince la consistenza del compendio immobiliare costituito da:

- particella 52 del foglio 5 sub. 1: planimetria presentata il 09/10/1985 a firma del geom. Pierino Corradino;
- particella 52 del foglio 5 sub. 2; planimetria presentata il 05/04/2006 a firma del geom. Pierino Corradino (**ALLEGATO 7 – Documentazione catastale: 7b – Planimetrie Catastali**).

Si allega estratto di mappa catastale presso Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 7 – Documentazione catastale: 7c - Estratto di Mappa**).

Altresì si unisce estratto di mappa dell'impianto (**ALLEGATO 7 - Documentazione catastale: 7d – Estratto Mappa d'impianto**).



QUESITO 3

- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

IN RISPOSTA AL QUESITO 3)

SITUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CAPRIGLIO - CATASTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE (mq)		
			ha	are	ca
5	52	ENTE URBANO		10	02

COMUNE DI CAPRIGLIO - CATASTO FABBRICATI – VIA SAN GIOVANNI N. 37 – PIANO T - 1

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
5	52	1	A/3	U	13 vani	Totale: 305 m ² Totale escluse aree scoperte: 305 m ²	Euro 335,70

COMUNE DI CAPRIGLIO - CATASTO FABBRICATI – VIA SAN GIOVANNI N. 37 – PIANO T

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
5	52	2	C/7	U	88 m ²	Totale: 96 m ²	Euro 27,27

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA	
5	52	3	Bene comune non censibile					



Gli immobili attualmente risultano catastalmente così intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXX nata aXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Vedasi allegato 7 (ALLEGATO 7 – Documentazione Catastale)

I beni oggetto di pignoramento, costituiranno un unico lotto e risultano confinanti con: strada comunale, particelle n. 51,50,57,59 del foglio 5.

Per le proprie peculiarità, caratteristiche, composizione architettonica, consistenza fisica, configurazione planimetrica ed ai soli fini di una semplificazione di lettura della presente ed alcuni relativi allegati, gli immobili oggetto di pignoramento verranno suddivisi e distinti in due corpi (corpo A, corpo B) e come tali verranno descritti. Considerato che i due corpi non andranno a costituire singoli lotti, essi verranno valutati nell'insieme e dovranno essere proposti in vendita come unico lotto, non essendo suscettibili ad essere trattati frazionati.

Il compendio verrà suddiviso sulla base della classificazione catastale così come segue:

CORPO A

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
T	5	52	-Ente Urbano-
F	5	52	1
F	5	52	3 - bene comune non censibile

CORPO B

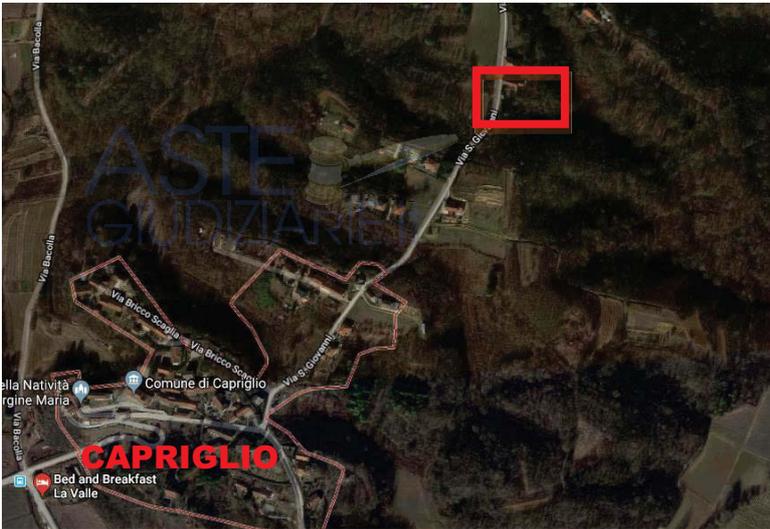
CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
F	5	52	2

UBICAZIONE

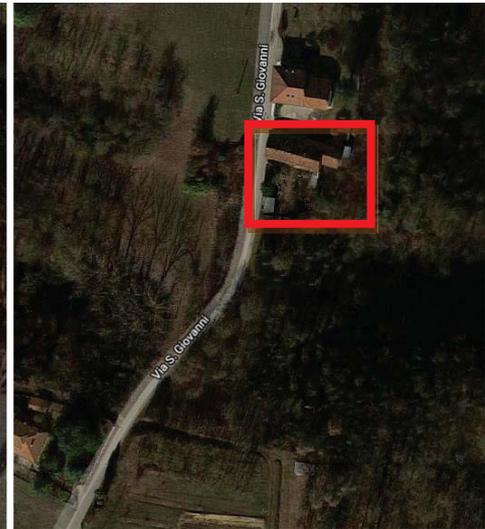
Il complesso immobiliare dista circa mt 500 dal concentrico del comune di Capriglio (Provincia di Asti) che risulta avere una popolazione di circa 280 abitanti; altitudine di circa mt. 230 s.l.m., posto a circa Km. 27 dal capoluogo provinciale di Asti e circa 35 da Torino (Capoluogo regionale).



Il suo posizionamento è rappresentato dalla ripresa aerea di seguito riportata:



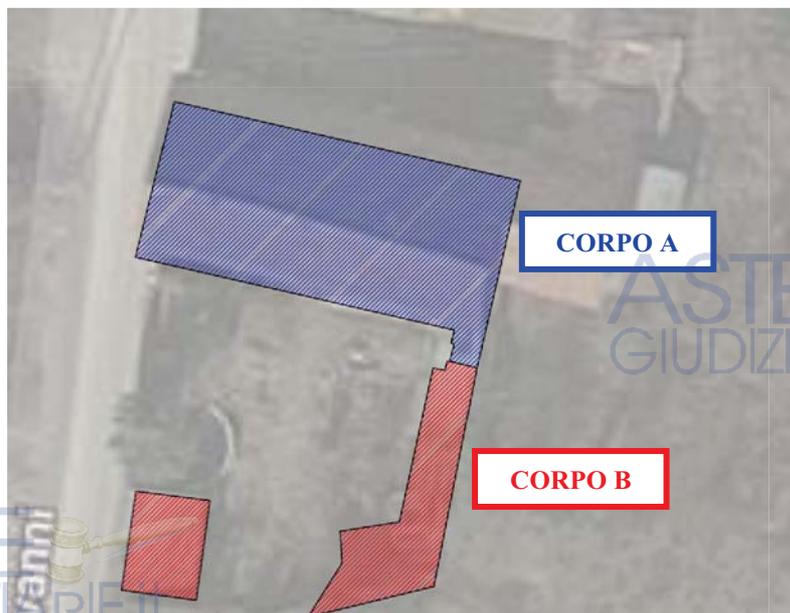
FOTOGRAMMA N.1



FOTOGRAMMA N.2

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/05/2018, per le ragioni già esposte, il compendio immobiliare oggetto di stima è stato suddiviso in due corpi (corpo A e corpo B) come rappresentato nell'estratto che segue:



FOTOGRAMMA N.3

ACCESSI E INDIVIDUAZIONE DEI CORPI

Il compendio immobiliare si suddivide, come indicato in precedenza, in due corpi distinti. Il corpo A, principale, è la parte catastalmente e di fatto individuata come destinazione residenziale che si eleva per due piani fuori terra con annessa area di pertinenza; il corpo B è costituito da tetterie aperte, che si elevano per un unico piano fuori terra.

L'accesso carraio e pedonale al compendio immobiliare avviene dalla pubblica via (Via San Giovanni): per mezzo di cancello carrabile di ingresso in ferro (fotogramma n. 4-5) su area di pertinenza del compendio immobiliare che permette l'accesso ai fabbricati (corpo A e corpo B) (fotogramma n. 6-7-8) e con altro accesso pedonale sempre dalla pubblica via (Via San Giovanni) mediante portoncino in ferro (fotogramma 9).



FOTOGRAMMA N.4



FOTOGRAMMA N.5



FOTOGRAMMA N.6





FOTOGRAMMA N.7

FOTOGRAMMA N.8



FOTOGRAMMA N.9



CORPO A

IDENTIFICAZIONE CORPO A



FOTOGRAMMA N. 10

Il corpo A risulta catastalmente identificato come segue:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
T	5	52	-Ente Urbano-
F	5	52	1
F	5	52	3 - bene comune non censibile



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per una corretta e semplificata lettura della presente, il bene identificato come CORPO A (fotogramma n.6) risulta meglio rappresentato, come da elaborato grafico conseguente a restituzione del rilievo effettuato durante i sopralluoghi, di cui all'allegato 8a (**ALLEGATO 8 – Elaborato grafico: 8a - Corpo A**) che si richiamerà più volte nel prosieguo della presente.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

L'immobile si sviluppa da cielo a terra, risulta indipendente su tre lati e si eleva per due piani fuori terra.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in mattoni pieni con la presenza anche di alcuni elementi in pietra; solai misti con voltine in laterizio e travi in ferro e solai piani in; le partiture interne sono in muratura prevalentemente intonacata; tetto a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi. Sono presenti nella struttura portante elementi strutturali in Cemento Armato e acciaio, in quanto all'edificio di cui trattasi erano stati dati corso interventi di consolidamento- ristrutturazione che interessano anche le strutture.

I prospetti esposti a Sud (prospetto principale) ed ad Ovest si presentano intonacati e tinteggiati con zoccolatura, quello a Nord è intonacato e tinteggiato; Il balcone del piano primo ha struttura in acciaio e laterizio ed è provvisto di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice.

Alcuni ambienti del piano terra sono stati oggetto di ristrutturazione, ad oggi non ultimata, risultando quindi privi parzialmente di completamenti, delle finiture, impianti e pavimentazione.

Gli ambienti del piano terra e primo, che costituiscono i locali residenziali, sono caratterizzati prevalentemente da infissi esterni in legno con vetro semplice, persiane con alette alla piemontese; tali infissi si presentano in pessimo stato di manutenzione. Gli infissi interni, dove presenti, sono in legno tamburato. La pavimentazione, dove esistente, è in piastrelle di gress porcellanato o battuto di cemento; le pareti interne sono parzialmente intonacate e tinteggiate.



La scala di collegamento tra piano terra e primo è costituita da struttura portante in laterizio di mattoni, alzate in laterizio e pedate in pietra.

Al piano terra sul lato Nord sono presenti locali adibiti a cantina-ripostiglio; le caratteristiche di tali ambienti verranno descritti successivamente.

Il portoncino che delimita l'accesso al corpo A è in legno massello a due battenti.

SERVIZI E ALLACCIAMENTI

L'immobile è dotato di allacciamento alla rete idrica pubblica (Acquedotto del Monferrato), non è provvisto di allacciamento alla fognatura comunale e pertanto dovrà essere realizzato prima della richiesta del certificati di Agibilità, di cui attualmente sprovvisto.

E' dotato di allacciamento alla rete elettrica; l'impianto elettrico è integralmente da revisionare, anche se in parte funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

Era provvisto di bombolone GPL per l'alimentazione degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria; attualmente è presente una caldaia a legna installata al piano terra per il riscaldamento del piano primo. Il piano terra non è provvisto di impianto di riscaldamento. Attualmente pertanto non esiste alimentazione di GAS o GPL.

Ai fini di una semplificazione nella descrizione e lettura della presente, le destinazioni dei locali sono individuate ed indicate come da situazione catastale, anche se alcuni ambienti, come emergerà nel prosieguo, potrebbero non avere requisiti nel rispetto delle norme.

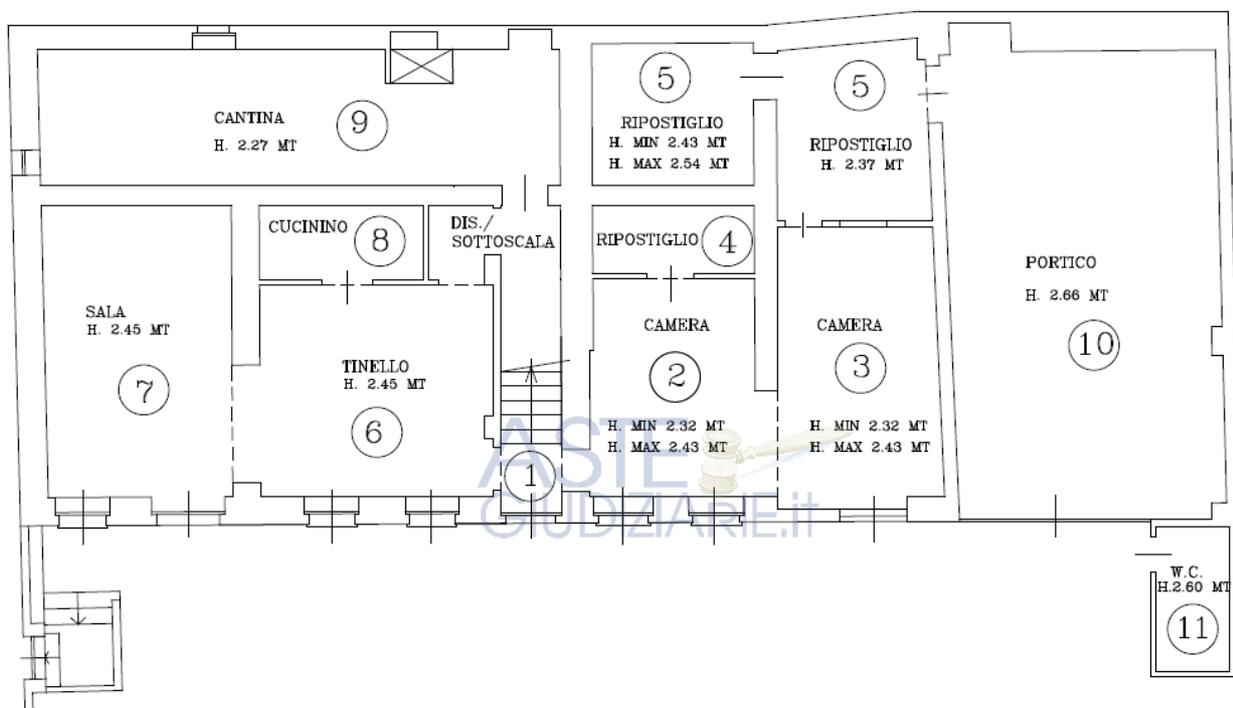
PIANO TERRA

Come già evidenziato precedentemente il piano terra è stato oggetto di parziale ristrutturazione mai completata.

Al piano terra, sempre con riferimento alle destinazioni catastali, sono presenti: cucinino, tinello, sala, due camere, tre ripostigli, cantina e portico, oltre al vano sottoscala (*ALLEGATO 8a – Elaborato grafico: 8A - Corpo A*).



PLANIMETRIA PIANO TERRENO



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE P. TERRENO mq			
1	P.T.	INGRESSO	1.45
2	P.T.	CAMERA	13.75
3	P.T.	CAMERA	15.70
4	P.T.	RIPOSTIGLIO	3.90
5	P.T.	RIPOSTIGLI	17.80
6	P.T.	TINELLO	18.50
7	P.T.	SALA	19.50
8	P.T.	CUCININO	4.35
9	P.T.	CANTINA/DIS./ SOTTOSCALA	29.90
10	P.T.	PORTICO	45.15
11	P.T.	W.C.	3.70



1 - INGRESSO

Al piano terra si accede da portoncino in legno massello al locale disimpegno/filtro da cui, oltre agli accessi ai locali del piano terra, si diparte la scala ad una rampa che consente l'accesso al piano superiore.

Tale ambiente si presenta con pavimentazione in gress porcellanato di colori vari e dimensioni 10x5 cm. Il locale in oggetto risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 1,45 mq. (fotogramma n.11).



FOTOGRAMMA N.11

2 - CAMERA

Il locale è stato oggetto di parziale ristrutturazione, mai terminata. Tale ambiente si presentava con pavimentazione in gress completamente rimossa per il passaggio-collocamento di condutture di impianti sottotraccia; le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e parzialmente con mattoni a vista non essendo state completate le opere edili. Le condutture degli impianti risultano a vista e non completate. Il solaio è in voltine di laterizio e travi in ferro



parzialmente intonacati. Il locale in oggetto risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 13,75 mq. (fotogrammi nn. 12-13).



FOTOGRAMMA N. 12



FOTOGRAMMA N. 13

3 - CAMERA

Dal locale descritto precedentemente si accede direttamente al locale 3 (camera). Tale ambiente presenta caratteristiche simili a quello precedentemente descritto; le pavimentazione, ancora parzialmente visibile, era in piastrelle di graniglia di marmo. Esiste porta-finestra esterna con infisso in legno e vetro che permette l'accesso dal cortile direttamente all'interno di questo ambiente. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 15,70 mq. (fotogrammi nn. 14-15).



FOTOGRAMMA N. 14



FOTOGRAMMA N. 15

4 - RIPOSTIGLIO



Dal locale 2 (camera) si accede al locale 4 (ripostiglio). Tale ambiente, privo di apertura esterna ex cucinino, presenta pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 7,5 x 15 cm e pavimentazione con piastrelle in gress di colore rosso di dimensioni 7,5 x 15 cm. circa. E' presente un lavello in marmo. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 3,90 mq. (fotogramma n. 16).



FOTOGRAMMA N. 16

5 - RIPOSTIGLI

Dalla camera (locale 3) si accede a due ambiente fra loro comunicanti destinati a ripostiglio. Tali locali, privi di aperture verso l'esterno, presentano pavimentazione in battuto di cls; pareti parzialmente intonacate; solai con travi in ferro e tavelloni di laterizio. Sono presenti le tubazioni a vista degli scarichi del bagno del piano primo. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 17,80 mq (fotogrammi nn. 17-18).





FOTOGRAMMA N. 17



FOTOGRAMMA N. 18

6 - TINELLO

Il locale è stato oggetto di parziale ristrutturazione, mai terminata. Tale ambiente si presenta con pavimentazione in gress colore rosso e bianco; le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, alcune rivestite con piastrelle di dimensioni 15x15 e parzialmente non intonacate con muratura a vista non essendo state completate le opere edili. Sono presenti due radiatori in ghisa. Il solaio è piano in laterizio e travi in ferro. Il locale in oggetto risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 18,50 mq. (fotogrammi nn. 19-20).



FOTOGRAMMA N. 19



FOTOGRAMMA N. 20



7 - SALA

Il locale comunica direttamente con il locale precedente ed è stata ampliata l'apertura esistente di comunicazione. L'ambiente è stato oggetto di parziale ristrutturazione, mai terminata. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo chiaro di dimensioni 30x30 cm; le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate. Esiste porta-finestra esterna con infisso in legno e vetro che permette l'accesso dal cortile direttamente all'interno di questo ambiente. E' presente un radiatore in ghisa. Il solaio è piano. Il locale in oggetto risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 19,50 mq. (fotogramma n. 21).



FOTOGRAMMA N. 21

8 - CUCININO

Dal locale 6 (tinello) si accede al locale 8 (cucinino). Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 15 x 15 cm di colore bianco e pavimentazione con piastrelle in graniglia di marmo di dimensioni 30 x 30 cm. Tale ambiente è dotato di un lavandino in ceramica di colore bianco. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 4,35 mq. (fotogramma n. 22).





FOTOGRAMMA N. 22

9 – DISIMPEGNO/SOTTOSCALA-CANTINA

Dal locale 6 (tinello) si accede, per mezzo di disimpegno alla cantina (locale 9). Il disimpegno (fotogramma n. 23) presenta pavimentazione in piastrelle di gress di colore rosso e bianco e pareti intonacate e tinteggiate. E' collegato al disimpegno anche il vano sottoscala (fotogramma n. 24). La cantina (fotogrammi nn. 25-26) presenta invece pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Sono presenti infissi in ferro e vetro semplice con affaccio su strada e su fondo vicino. Si rileva nel locale la presenza di tubazioni di scarico delle acque e dell'impianto di riscaldamento al servizio del piano superiore ed un pozzo-cisterna. Il solaio è piano con travi in ferro e laterizio. Sono presenti scaffalature fisse. La superficie calpestabile dei locali di disimpegno, sottoscala e cantina risulta essere pari complessivamente a circa 29,9 mq.



FOTOGRAMMA N. 23



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA N. 25

FOTOGRAMMA 26

10 - PORTICO

Dal ripostiglio (locale 5) si accede al portico (locale 11). Tale ambiente ha anche accesso dall'esterno e presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate; struttura portante verticale in cemento armato e solaio piano. Sono presenti tubazioni a vista. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 45,15 mq (fotogrammi nn. 27-28).



FOTOGRAMMA N. 27



FOTOGRAMMA 28

11 - WC



Attiguo al portico, con accesso dall'esterno, vi è il wc (locale 11). Tale ambiente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle multicolore. Sono presenti lavabo, vaso ed impianto per doccia, il tutto in pessimo stato di conservazione. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 3,70 mq (fotogrammi nn. 29-30).



FOTOGRAMMA N. 29



FOTOGRAMMA 30

PIANO PRIMO

Gli ambienti del piano primo sono stati oggetto di importante intervento di manutenzione. Sono caratterizzati prevalentemente da infissi esterni in legno con vetro semplice, persiane con alette alla piemontese; tali infissi si presentano in pessimo stato di manutenzione. Gli infissi interni, dove presenti, sono prevalentemente in legno tamburato. La pavimentazione è per la maggior estensione in piastrelle di gress porcellanato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento a radiatori (ad esclusione del locale ex-fienile).

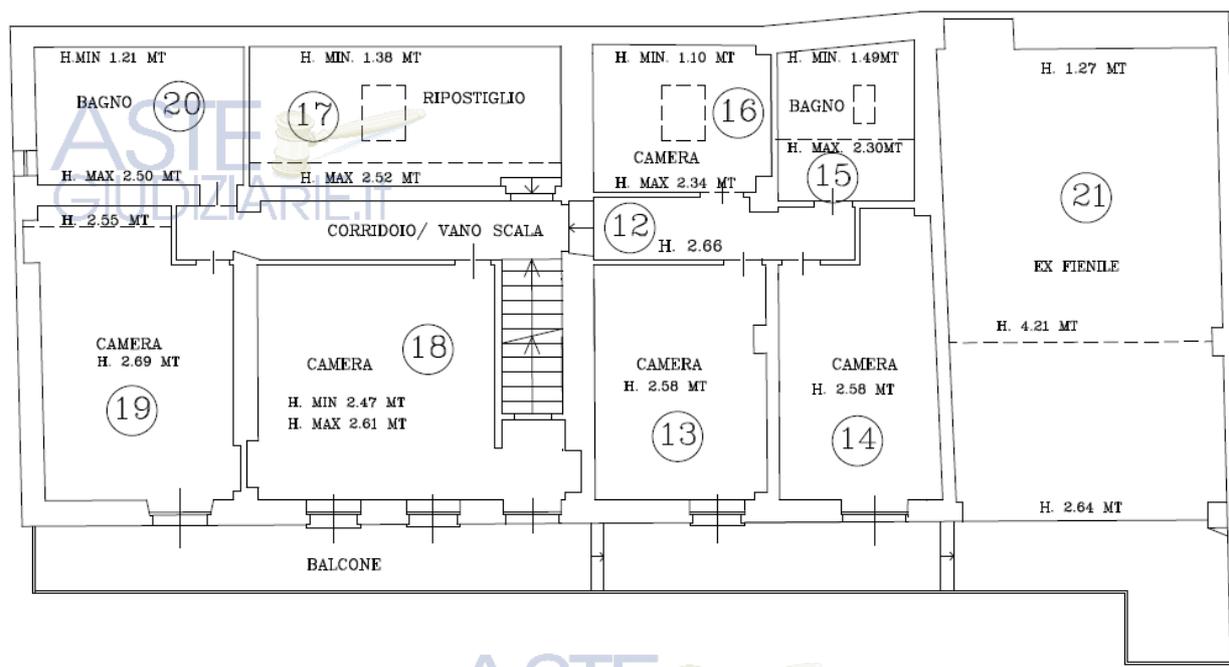
Lungo tutta la facciata principale (prospetto Sud) è presente un balcone-terrazzo avente lunghezza di circa 22 metri e larghezza variabile da circa 1,3 a circa 2,7 metri. Esso presenta struttura in acciaio e laterizio; essendo a quote diverse sono presenti alcuni scalini di collegamento ed è provvisto di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 30,60 mq.



Al piano primo, sempre con riferimento alle destinazioni indicate dalla planimetria catastale, è presente la zona notte costituita da cinque camere, oltre ad un corridoio, due bagni, un ripostiglio ed un balcone lungo tutto il prospetto principale (Sud). E' inoltre presente un locale ex-fienile. (ALLEGATO 8 – Elaborato grafico: 8a - Corpo A).



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE P. PRIMO mq			
12	P.1.	CORRIDOIO VANO SCALA	16.85
13	P.1.	CAMERA	14.10
14	P.1.	CAMERA	14.80
15	P.1.	BAGNO	7.40
16	P.1.	CAMERA	9.05
17	P.1.	RIPOSTIGLIO	15.50
18	P.1.	CAMERA	22.10
19	P.1.	CAMERA	19.20
20	P.1.	BAGNO	10.35
21	P.1.	EX FIENILE	45.90
	P.1.	BALCONE	30.60

12 – CORRIDOIO / VANO SCALA

Al piano primo si accede mediante scala interna che si diparte dal locale 1 - ingresso del piano terra. La scala interna (fotogramma n.31) raggiunge il piano primo nel locale corridoio; è composta da unica rampa e presenta alzate in laterizio e pedate in pietra.

Il corridoio consente l'accesso a tutti gli ambienti del piano primo (ad esclusione del locale ex-fienile); è caratterizzato da pavimentazioni in gress, pareti intonacate e tinteggiate. Presenta due alzate in quanto il piano primo è disposto su due livelli differenti.

Il locale corridoio risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 16,85 mq (fotogrammi nn. 32-33).



FOTOGRAMMA N. 31





FOTOGRAMMA N. 32



FOTOGRAMMA N. 33

13 - CAMERA

Dal corridoio si accede alla camera (locale 13) che presenta pavimentazione in piastrelle di gress porcellanato, pareti intonacate e tinte, controsoffitto con perline in legno. Essa è dotata di finestra e risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 14,10 mq. (fotogrammi nn. 34-35).



FOTOGRAMMA N. 34



FOTOGRAMMA N. 35



14 - CAMERA

Dal corridoio si accede alla camera (locale 14) che presenta caratteristiche simili all'ambiente precedentemente descritto (locale 13). Essa è dotata di porta-finestra con accesso sul balcone e risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 14,80 mq. (fotogrammi nn. 36-37).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTOGRAMMA N. 36



FOTOGRAMMA N. 37

15 - BAGNO

Dal corridoio, si accede al bagno, che si presenta con caratteristiche simili agli ambienti precedentemente descritti. Le pareti sono intonacate, tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm fino a un'altezza di circa metri 1,50. Esso è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia con impianto idraulico all'interno del box doccia. Il locale è finestrato: è presente un lucernario. Il controsoffitto è in legno. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 7,40 mq (fotogrammi nn. 38-39).

Si precisa che, come gli altri ambienti a Nord, non risulta avere altezze nel rispetto della normativa igienico sanitaria; viene inoltre rilevata la presenza di lucernari per i quali non sono emersi specifici provvedimenti autorizzativi, anche se esiste agibilità concessa in relazione alla concessione di sanatoria edilizia come meglio indicato nello specifico paragrafo 8.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





FOTOGRAMMA N. 38



FOTOGRAMMA 39

16 - CAMERA

Dal corridoio si accede alla camera (locale 16) che presenta caratteristiche simili agli ambienti precedentemente descritti; pavimentazione in piastrelle in cotto di dimensioni pari a circa cm 22x22 parzialmente danneggiate e pareti intonacate e tinteggiate di cui quella a est presenta prevalentemente rivestimento in piastrelle di ceramica fino a un'altezza pari a circa m 1,60. E' presente lavello in pietra e punto di adduzione gas. Il controsoffitto è in legno fortemente deteriorato a seguito di infiltrazioni provenienti dalla copertura; è presente un lucernario. Attualmente il locale è adibito a cucina. Risulta avere superficie calpestabile pari a circa 9,05 mq (fotogrammi nn. 40-41).



FOTOGRAMMA N. 40



FOTOGRAMMA 41



17 - RIPOSTIGLIO

Dal corridoio, si accede al locale adibito a ripostiglio (locale 17) che è posto a quota inferiore e raggiungibile mediante due scalini. Il locale presenta caratteristiche simili agli ambienti precedentemente descritti con pavimentazione in legno e pareti intonacate e tinteggiate. Il controsoffitto è in legno in condizioni fatiscenti con presenza di infiltrazioni dalla copertura; è presente un lucernario. Il locale risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 15,50 mq (fotogrammi nn. 42-43).



FOTOGRAMMA N. 42



FOTOGRAMMA 43

18 - CAMERA

Dal corridoio si accede alla camera (locale 18) che presenta pavimentazione in piastrelle di gress porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, solai in voltine di ferro e laterizio intonacate; da tale ambiente si raggiunge pianerottolo da cui si diparte la scala per raggiungere il sottotetto. Il locale n.18 è dotato di due finestre e risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 22,10 mq. (fotogrammi nn. 44-45-46).





FOTOGRAMMA N. 44



FOTOGRAMMA 45



FOTOGRAMMA 46

19 - CAMERA

Dal corridoio si accede alla camera (locale 19) che presenta caratteristiche simili all'ambiente descritto precedentemente. Esso è dotato di porta-finestra che dà accesso al balcone esterno; il solaio risulta piano per quasi la totalità dell'estensione. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 19,20 mq. (fotogrammi nn. 47-48).





FOTOGRAMMA 47



FOTOGRAMMA 48

20 - BAGNO

Dal corridoio, si accede al bagno che si presenta con caratteristiche simili agli ambienti precedentemente descritti. Le pareti sono intonacate. il locale è finestrato con infisso esterno in ferro e vetro. Occorre precisare che come destinazione è indicato “bagno” ma risulta solo predisposto con impianti per l’utilizzo come locale adibito a bagno, attualmente è privo di sanitari-rubinerie. E’ presente controsoffitto in legno in pessimo stato di conservazione. Esso risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 10,35 mq (fotogrammi nn. 49-50).



FOTOGRAMMA 49



FOTOGRAMMA 50



21 – FIENILE A NUDO TETTO

Dal balcone esterno (prospetto Sud) si accede al locale ex fienile che si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti non intonacate, copertura a vista con struttura in legno e manto di copertura in coppi. Non sono presenti impianti a servizio del locale in oggetto; si rileva la presenza di condutture dell'impianto di riscaldamento. Da tale ambiente si accede mediante scala a pioli al restante sottotetto. Esso (locale 21) risulta avere una superficie calpestabile pari a circa 45,90 mq (fotogrammi nn. 51-52).



FOTOGRAMMA 51



FOTOGRAMMA 52



CORPO B

IDENTIFICAZIONE CORPO B



FOTOGRAMMA N. 53

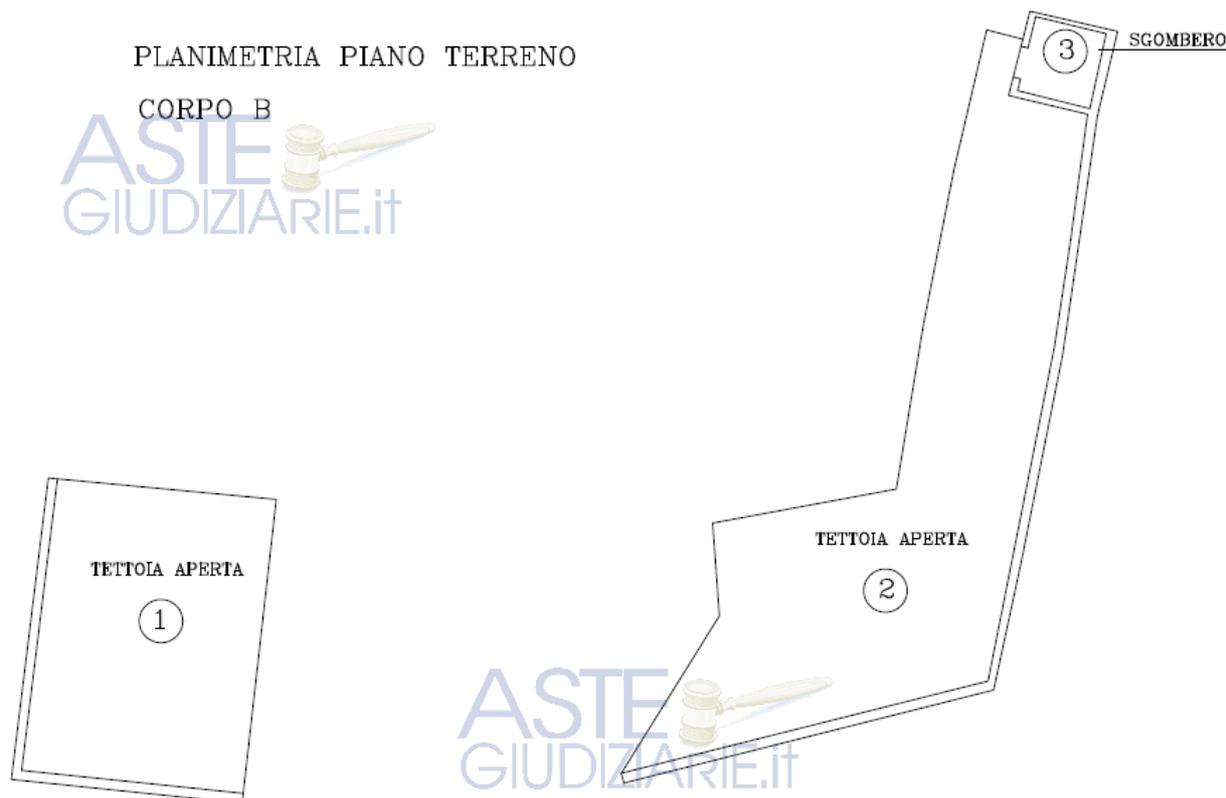
Il corpo B risulta catastalmente identificato come segue:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
F	5	52	2



PLANIMETRIA PIANO TERRENO

CORPO B



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE P. TERRENO mq			
1	P.T.	TETTOIA APERTA	30.50
2	P.T.	TETTOIA APERTA	56.20
3	P.T.	SGOMBERO	già considerato nella superficie del corpo A

La superficie calpestabile è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali per l'impossibilità di accesso come evidenziato nel proseguo della presente.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI CUI AL CORPO B

Per una corretta e semplificata lettura della presente, il bene identificato come CORPO B (vedasi fotogramma n.7-8) risulta meglio rappresentato come da elaborato grafico allegato (**ALLEGATO 8 – Elaborato grafico: 8b - Corpo B**).



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Gli immobili costituenti il corpo B risultano essere distinti in:

- LOCALE 1: tettoia aperta in aderenza al corpo principale già descritto in precedenza (corpo A);
- LOCALE 2: tettoia aperta collocata a ridosso della strada comunale, prospettantesi verso l'interno dell'area del compendio immobiliare.

Entrambi i manufatti si elevano per un unico piano fuori terra; presentano struttura portante in acciaio e copertura con materiali vari deteriorati non escludendo la presenza di fibrocemento. Essi si presentano in pessimo stato di conservazione ed in condizioni di precarietà statica tale da non garantire sicurezza neanche per l'accesso finalizzato ai rilievi. Tali immobili non presentano impianti particolari.

Non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi e per le loro caratteristiche sopra descritte non verranno considerati per la determinazione del valore del compendio immobiliare e dovranno essere pertanto rimossi.

CONSIDERAZIONI

Relativamente al corpo A descritto, si precisa che risulta in parte dotato di impianti (elettrico, idraulico, sanitario di riscaldamento) non certificati, non provvisti di dichiarazioni di conformità e non rispondenti alla vigente normativa: necessitano di rilascio delle relative certificazioni con conseguenti completamenti, realizzazioni e verifiche eseguite da tecnici abilitati certificatori.

Tutti gli impianti sono da sottoporre a verifiche in quanto non sono state consegnate allo scrivente le dichiarazioni di conformità.

QUESITO 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;



IN RISPOSTA AL QUESITO 4)

Ai fini di poter rispondere al quesito, in data 14.05.2018 è stato richiesto al comune di Capriglio – Ufficio anagrafe il regime patrimoniale della sig.ra XXXXXXXXXXXX (**ALLEGATO 9 - Regime patrimoniale: 9a – Richiesta regime patrimoniale al Comune di Capriglio**). In riscontro all'istanza avanzata, perveniva comunicazione dal comune di Capriglio nella quale viene dichiarato che l'esecutata aveva contratto matrimonio presso il comune di Moncalieri (atto di matrimonio n. 13 P.2 S.A. Anno 1996). (**ALLEGATO 9 - Regime patrimoniale: 9b – Risposta del Comune di Capriglio relativo a regime patrimoniale**).

Immediatamente lo scrivente prendeva contatti con l'ufficio anagrafico del comune di Moncalieri (TO) e dopo avere avanzato formale richiesta scritta del 23.05.2018 (**ALLEGATO 9 - Regime patrimoniale: 9c – Richiesta regime patrimoniale al Comune di Moncalieri**), il comune di Moncalieri trasmetteva comunicazione attestante l'estratto di matrimonio sul quale è riportata l'annotazione della sentenza di separazione giudiziale del Tribunale Ordinario di Asti n. 593/2014 in data 28/08/2015 e annotata il 24/09/2015. (**ALLEGATO 9 - Regime patrimoniale: 9d – Estratto dell'atto di matrimonio pervenuto dal Comune di Moncalieri**).

QUESITO 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 indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

IN RISPOSTA AL QUESITO 5)

E' stata verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento. I dati risultano trovare conformità.



QUESITO 6

- 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 6)

A seguito dei raffronti eseguiti tra la documentazione catastale richiesta dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio e lo stato riscontrato sui luoghi, sono state rilevate modeste difformità nella rappresentazione grafica della planimetria catastale, ovvero imprecisioni grafiche ininfluenti ai fini della rendita: non è indicata la chiusura del portico al piano terra e del fienile al piano primo; imprecisioni grafiche nel locale wc-sgombero al piano terreno; parziali demolizioni di murature interne al piano terreno, ma considerato che alcune delle opere indicate dovranno essere rimosse ed alcune completate, non si è presentata variazione catastale; questa dovrà poi essere presentata ad opere ultimate.

Il compendio immobiliare, pertanto, attualmente, è catastalmente identificato a catasto fabbricati come da visure allegate (*ALLEGATO 7 - Documentazione catastale: 7a – Visure catastali*).

QUESITO 7

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 7)

A seguito delle indagini eseguite si sono reperiti: estratto di P.R.G.C. e relative N.T.A. e si è preso atto che, dallo strumento urbanistico comunale, il compendio immobiliare in oggetto ricade all'interno di area classificata dal P.R.G.C. vigente come "Area Agricola – art.29" con le prescrizioni contenute nell'art. 29 delle N.T.A. che definiscono gli interventi ammessi, il tutto



come meglio precisato nell'allegato 10 (**ALLEGATO 10 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio dell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione**).

Altresì viene precisato che il compendio risulta ricadere in "Zona a vincolo idrogeologico – Art. 33". Parte del compendio immobiliare (indicata in colore verde) ricade in "Classe 2 – Area di collina"; parte (indicata in colore azzurro) ricade in "Classe 3 a – Pericolosità geomorfologica tale da rendere inidonee a nuovi insediamenti"; parte (indicata in colore viola) ricade in "Classe 3 a – Pericolosità geomorfologica tale da impedirne l'utilizzo" vedasi allegato 10 (**ALLEGATO 10 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio dell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione**).

QUESITO 8

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 8)

Si evidenzia che relativamente alla richiesta inoltrata al comune di Capriglio di cui al Protocollo 824 del 20.04.2018, dalle ricerche effettuate dall'ufficio tecnico, si aveva riscontro con comunicazione del 11.05.2018, prot. 944 (Comune di Capriglio) (**ALLEGATO 11 – Richiesta di presa visione ed estrazione copia provvedimenti autorizzativi del 11/05/2018 e provvedimenti autorizzativi**), con la quale il tecnico del comune di Capriglio, responsabile del servizio geom. XXXXXXXXXX, in data 11/05/2018 con propria comunicazione prot. 944/2018 comunicava elenco delle pratiche edilizie che si riportano integralmente:

- Licenza di costruzione numero 24 in data 3 luglio 1976 (pratica n°45) a nome di XXXXXXXXXXXXXX per la ristrutturazione facciata esterna e stalla;



- concessione di costruzione numero 47 in data 18/28 novembre 1977 (pratica edilizia numero 68) a nome di XXXXXXXXXX per la sistemazione stalla, ricostruzione solaio, ricostruzione copertura
- Concessione n. 4 del 02/04/1979 (pratica 8) a nome di XXXXXXXXXX per la costruzione di balcone e intonacatura facciata ovest;
- Concessione edilizia in sanatoria - certificato di Agibilità numero 17/S, a seguito di domanda di sanatoria edilizia presentata al Comune di Capriglio in data 28 marzo 1986 protocollo generale numero 324 e registro delle domande di Condono Edilizio numero 17; a nome di XXXXXXXXXX per costruzione di latrina al piano terreno esterna al fabbricato principale e demolizione di muro al piano terra di divisione della stalla dal porticato;
- DIA prot. 1144 del 04/07/2006 a nome di XXXXXXXXXXXXX per opere interne a scopo tecnico funzionale ed igienico sanitario e realizzazione rete disperdente in subirrigazione (a tal fine si precisa che detta pratica risulta sospesa per dimissioni del direttore lavori, non ultimata e l'immobile privo di autorizzazione allo scarico reflui su suolo).

Non vi sono tracce di provvedimenti edilizi relativamente alle opere esterne (murature di recinzione, cancello ingresso, scaletta ingresso) e non vi è certezza del periodo di realizzazione che potrebbe risalire agli anni '60 se non precedenti con probabili opere di manutenzione avvenute negli anni successivi.

Le chiusure-tamponamento del portico al piano terra e del fienile al piano primo non risultano autorizzate e pertanto dovranno essere rimosse, considerata anche la precarietà e la tipologia degli elementi e dei materiali che le costituiscono.

Le tettoie poste all'esterno, insistenti sulla particella 52 ed individuate come sub. 2, considerata la loro precaria staticità per gli elementi che la costituiscono e che non sono stati rilevati provvedimenti autorizzativi, risultano da rimuovere.

La rappresentazione riportata dall'elaborato grafico depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Capriglio allegato alla concessione Edilizia in sanatoria n.° 17-S di Condono Edilizio e di Agibilità, contiene alcune imprecisioni grafiche.

Per le opere in corso, come da DIA prot. 1144 del 4/7/2006, queste non sono state ultimate; la pratica risulta sospesa; l'immobile non è provvisto di regolare autorizzazione per lo scarico reflui



e pertanto attualmente è inagibile (comunicazione del responsabile del procedimento geom. XXXXXXXXXX del 24/09/2008 prot. 1568).

Ai fini di poter valutare se gli interventi posti in essere possono essere suscettibili di sanatoria edilizia, lo scrivente ha esaminato la situazione relativa ai provvedimenti autorizzativi.

E' stato condotto un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale geom. XXXXXXXXX ed è stata in linea di massima circoscritta la procedura per l'ottenimento della sanatoria edilizia.

Si evidenzia che le eventuali possibilità di ottenimento di provvedimento in sanatoria con le indicazioni di larga massima dei costi per il rilascio, sempre se possibile la regolarizzazione in sanatoria, devono intendersi indicativi.

Occorrerà procedere con SCIA a Sanatoria per regolarizzare le opere realizzate nel "corpo A"; la pratica dovrà essere completa di ogni elaborato e certificazione, compresa certificazione di idoneità statica per quanto attiene le opere strutturali. La pratica dovrà essere presentata a firma di tecnico abilitato; la sanzione ipotizzata a titolo di oblazione di € 516,00.

Occorre verificare per le restanti opere esterne se possono rientrare in tale pratica a sanatoria.

Occorrerà provvedere alla realizzazione di regolare scarico reflui come da indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Capriglio con nota del 24.09.2008 prot. 1568 che rende attualmente l'immobile inagibile.

Dall'importo indicato dovranno aggiungersi le spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in € 3.000,00.

Totale costo sanatoria indicativo di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

RISERVA: Il tutto da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi. In particolare viene evidenziato che alcuni ambienti non rispettano i requisiti della normativa igienico sanitaria, del rapporto aereo illuminante ed altezze minime anche se è stata rilasciata agibilità a seguito di presentazione di concessione edilizia a sanatoria (condono edilizio). Nella fattispecie più



limitante, si potrà intervenire con limitazioni di destinazioni di alcuni ambienti. Situazioni che vanno valutate al momento della presentazione della pratica.

Si precisa altresì che il compendio immobiliare è sprovvisto di certificazioni degli impianti che dovranno essere sottoposti a verifica, rifacimenti, eventuali completamenti, integrazioni ed interventi con costi al momento non determinabili.

Occorre precisare che, considerata la situazione particolare per tutte le procedure e costi indicati, “questi hanno solo carattere indicativo di possibilità, ma dovranno essere verificati predisponendo uno o più dettagliati raffronti di consistenza, corredati di tavole grafiche e documentazione relativa; dovranno essere presentate presso gli uffici competenti le relative istanze per rilascio di sanatorie e/o compatibilità e quindi sottoposti alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego, eventuali integrazioni-demolizioni, quantificazione anche più dettagliata delle sanzioni. Pertanto quanto riportato in merito deve intendersi solamente e puramente indicativo e con tutte le riserve di cui infra, quindi da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici necessari e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l’effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi”.

QUESITO 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 9)

I beni oggetto di valutazione, così come si presentano, costituiscono un compendio immobiliare che per le proprie peculiarità, caratteristiche, contesto di ubicazione, composizione architettonica, ragioni economiche, non si ritengono suscettibili ad essere venduti in lotti distinti



in quanto trattasi di unico immobile valutabile (corpo A), mentre il corpo B, per le ragioni già esposte, dovrà considerarsi da demolire.

Pertanto si procederà alla valutazione per la costituzione di unico lotto, composto da una singola unità immobiliare residenziale con accessori, così come catastalmente censita ed utilizzata.

QUESITO 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 congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio d'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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 10)

Gli immobili, come da atto di pignoramento, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà.

QUESITO 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 risultano 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 11)



A) ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO UFFICI DEL COMUNE DI CAPRIGLIO

Con prima istanza in data 14/05/2018 (**ALLEGATO 4 – Richiesta esistenza comunicazione di cessione fabbricati**) circa l'esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978 n. 191, sono seguite indagini presso la Pubblica Amministrazione di Capriglio (AT).

In riscontro agli accertamenti svolti, lo scrivente può affermare che il comune di Capriglio ha ufficialmente dato riscontro alla richiesta del 14/05/2018 con trasmissione di copia di documento di "Comunicazione di cessione fabbricato" depositata il 20/06/2006, riconducibile al trasferimento di proprietà (**ALLEGATO 12 - Risposta del Comune di Capriglio relativo a cessione fabbricati**).

B) ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 26/04/2018 è stata presentata istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Asti circa l'esistenza di avvenuta registrazione di contratti di locazione (**ALLEGATO 13 – Contratti di locazione: 13a - Richiesta di avvenuta registrazione di contratti di locazione e/o altro titolo presso Ufficio del Registro**).

In risposta a quanto richiesto, l'Agenzia delle Entrate non attesta presenza di contratti di locazione o altro registrati. Il tutto meglio indicato nell'allegato 13b (**ALLEGATO 13 – Contratti di locazione: 13b - Comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate in merito all'avvenuta registrazione di contratti di locazione e/o altro titolo**).

In riscontro pertanto a tutti gli accertamenti svolti, non sono pervenuti documenti significativi. Lo scrivente rileva che durante l'incontro preliminare del 16/04/2018, la sig. ra XXXXXXXXXXXX ha dichiarato che l'immobile dal 2010 non è stato più abitato e non sono stati stipulati contratti di locazione o comunque vincolanti con terzi ed è pertanto nella sua piena disponibilità. Vedasi punti 2, 3 e 4 del verbale dell'incontro preliminare del 16/04/2018 (**ALLEGATO 1 – Verbale operazioni**) e pertanto "gli immobili in oggetto saranno da considerarsi liberi per la vendita".



QUESITO 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 12)

Non si rientra in tali condizioni.

QUESITO 13

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sui beni pignorati non risultano esistenti particolari vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ma solo i vincoli richiamati dagli strumenti urbanistici, dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. attualmente vigente ed in particolare si rileva che la zona in cui risulta ubicato il complesso immobiliare risulta ricadere in "Zona a vincolo idrogeologico – Art. 33" (ALLEGATO 10 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio dell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Non esistono oneri e vincoli particolare di natura condominiale.

QUESITO 14

- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese



condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

IN RISPOSTA AL QUESITO 14)

Trattasi di immobili non facenti parte di edificio condominiale. Si richiama quanto riportato nell'ultimo paragrafo del capitolo 13.

QUESITO 15

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



IN RISPOSTA AL QUESITO 15)

Lo scrivente, a completamento di tutte le operazioni peritali propedeutiche alla determinazione dei valori, procede con la valutazione del compendio immobiliare così come precedentemente descritto.

Al fine di determinare i valori degli immobili ha considerato il loro stato di fatto, condotto separatamente sia indagini di mercato sia stime comparative mono-parametriche con le opportune considerazioni.

La procedura adottata ha consentito di determinare il valore di mercato così come definito dagli "I.V.S." (International Valuation Standards): *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione, al netto delle spese di transazione, di intermediazione"*.

E stata pertanto condotta anche singolarmente e separatamente la valutazione con la metodologia monoparametrica e per tale determinazione si è effettuata una stima con la metodologia M.C.A. (Market Comparison Approach) che come base deve assumere a comparabili immobili che hanno caratteristiche simili al bene Subjet posti nella zona, che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo periodo, o offerti sul mercato, o comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Sono state considerate in entrambi i casi le varie caratteristiche, ovvero: la localizzazione, il contesto, la destinazione d'uso dei singoli ambienti; i piani sui quali si articolano e si distribuiscono le superfici e gli stessi ambienti, dei beni oggetto di valutazione; le singole tipologie immobiliari ed edilizie, lo stato di conservazione e manutenzione, gli eventuali rapporti mercantili, il carattere della domanda e dell'offerta condizionati anche dalla mobilità della popolazione, le forme di mercato ed i livelli di prezzo tenuto conto del segmento immobiliare all'interno del quale ci si misura.



Come già accennato sono state effettuate ricerche con indagini di mercato relative ad immobili offerti in vendita e per i quali si conosce solo la richiesta economica e sulla base di indicazioni fotografiche, di superfici, di caratteristiche si sono potuti assumere a comparabili con il parametro della superficie e quindi del metro quadrato, quei beni che hanno caratteristiche simili come ubicazione, localizzazione, che sono proposti sul mercato nello stato di fatto e di conservazione come descritti.

Sono stati apportati gli opportuni correttivi al fine di poter, con il sistema M.C.A., rettificare, per quanto possibile, i valori dei comparabili ed adottarli in funzione del bene Subjet.

Ai fini della determinazione dei valori, occorre considerare l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare ove i valori dei beni risultano da oltre un quinquennio in sensibile contrazione, successivamente ad un periodo di stagnazione, in conseguenza di costante abbondante presenza di offerte di immobili che contribuiscono alla contrazione dei valori e conseguentemente dei prezzi, contrapposti a carenze di proposte di acquisto, anche accompagnate da una sempre maggiore ricerca di qualità, con conseguenze dirette di eccedenza nelle offerte di vendita.

La particolare situazione di congiuntura economica, nella fattispecie quella della provincia di Asti e quindi conseguentemente anche dei comuni non prossimi ai grossi centri urbani, non favorisce altresì le dinamiche del mercato immobiliare sia nel numero delle transazioni che nei prezzi dei beni compravenduti.

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione delle superfici commerciali del compendio immobiliare oggetto di valutazione, ovvero le superfici dei diversi ambienti, comprensive di: tutti i muri interni; muri perimetrali sino a 40 cm circa ed un mezzo dei muri di confine quando esistenti, con l'approssimazione del caso in conseguenza delle difficoltà di rilevamento degli spessori delle singole murature.

Sono state considerate le superfici dei diversi ambienti con destinazione residenziale e delle superfici accessorie, tutte rettificate con applicazione di corretto rapporto mercantile come nella tabella nel prosieguo riportata. Sono state valutate le componenti qualificanti di apprezzamento e deprezzamento nella configurazione dei valori per l'assunzione del "valore a metro quadrato", raffrontate anche con i beni comparabili reperibili come offerti dal mercato, tenuto conto della



scarsità dei comparabili derivanti dalle compravendite di immobili simili, nel periodo in esame quasi inesistenti. Alle superfici commerciali così come sopra determinate, anche in funzione del rapporto mercantile, sono stati attribuiti valori di mercato al metro quadrato ricavate dalle indagini di cui sopra, considerata anche la Classificazione ai fini Energetici (ACE) e quindi è stato determinato il valore di mercato.

Ai fini della determinazione dei valori, non si sono trascurate altre caratteristiche che influiscono con peso non trascurabile, ovvero che il compendio immobiliare si prospetta direttamente sulla corte.

Il complesso immobiliare dista circa mt 500 dal concentrico del comune di Capriglio, zona non particolarmente appetibile dal mercato per le ragioni già espresse anche in quanto distante non pochi chilometri dal capoluogo di provincia (Asti), e dal capoluogo di regione (Torino).

La zona, non solo all'interno del comune di Capriglio, ma anche di quelli limitrofi, non è a grande vocazione turistica e quantomeno industriale. Essa si trova in zona con un'economia piuttosto stagnante, con mobilità di popolazione quasi assente, situazioni che contribuiscono a compromettere e limitare l'interessamento di numerosi potenziali acquirenti.

Al fine di estendere le analisi di mercato con la raccolta di maggiori elementi di valutazione, con le riserve e con tutte le considerazioni necessarie contenute anche nella legenda delle tabelle OMI, si è anche consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) elaborato e pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate con riferimento all'ultimo periodo disponibile (Secondo semestre 2017) ove emergono i valori che si riportano di seguito:





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: CAPRIGLIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	340	495	L	,8	1,1	L
Ville e Villini	Normale	510	730	L	1,1	1,3	L

Per i beni oggetto di valutazione costituenti unico compendio immobiliare, si è proceduto come da tabella sotto riportata.

Si precisa che i manufatti costituenti il corpo B per le ragioni espresse nella presente (precarietà statica, assenza di provvedimenti autorizzativi...) non verranno considerati nella determinazione del valore ma dovranno intendersi manufatti da rimuovere con relativi smaltimenti delle macerie. Nella valutazione attribuita al corpo A sono stati implicitamente considerati i costi incidenti per tale onere ed il maggior valore derivante al compendio immobiliare a rimozione avvenuta.

CORPO A - PORZIONE DI IMMOBILE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

CORPO B - PORZIONE DI IMMOBILE CHE SARÀ OGGETTO DI RIMOZIONE



Per la determinazione delle superfici commerciali si farà riferimento all'allegato 14 (**ALLEGATO 14 - Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali**) oltre che alla tabella sotto riportata:

RIF.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq.)
1	P.T.	cantina	33,6	0,25	8,4
2	P.T.	locali residenziale	128,4	0,9	115,56
3	P.T.	portico	51,5	0,25	12,875
4	P.T.	w.c. esterno	5	0,3	1,5
5	P.1.	balcone	30,6	0,15	4,59
6	P.1.	locali residenziale zona sud	105,8	1	105,8
7	P.1.	locali residenziale zona nord	55,5	0,6	33,3
8	P.1.	ex fienile	51,8	0,25	12,95
TOTALE			462,2		294,98

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini dell'assunzione del valore unitario al mq, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione che comunque consente di essere raffrontato con valori di richiesta di offerenti e non prezzi di mercato ed il ridotto numero dei beni compravenduti, si è ritenuto di considerare anche i valori espressi dall'OMI, frutto di reali prezzi derivanti da trattative consolidate.

Considerato che la tabella OMI nell'ultimo semestre per abitazioni civili poste nel concentrico del comune di Capriglio sono ricomprese fra € 340,00 ed € 495,00 al mq; tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra descritte del compendio immobiliare oggetto di valutazione (in particolare lo stato di conservazione) e dei rapporti mercantili applicati, si è ritenuto di assumere quale valore unitario al mq € 300,00.

SUPERFICIE VIRTUALE (mq.)	VALORE al mq	VALORE DI MERCATO €
294,98	300	88.492,50

Arrotondato ad €. 88.500,00 (euro ottantottomilacinquecento/00)



Il valore di mercato del compendio edilizio oggetto di valutazione di cui, risulta essere pertanto determinato in **€. 88.500,00 (Euro ottantottomilacinquecento/00)**

DEDUZIONI

Dai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto esposto al capitolo 8 della presente relazione relativamente alla situazione edilizio-urbanistica ove veniva individuato il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia indicativamente in **€ 3.500,00 (tremilacinquecento/00)** il tutto naturalmente con le riserve illustrate e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliata istanza come meglio precisato nel capitolo di cui trattasi.

Si precisa che nell'attribuire il valore unitario al metro quadro si è considerata anche implicitamente l'incidenza positiva dell'area della corte di pertinenza e la componente negativa costituita dagli oneri derivanti dalla rimozione del corpo B nonché l'incidenza positiva a rimozione avvenuta per maggior disponibilità di area libera in un contesto più apprezzabile.

QUESITO 16

16) **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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 16)

Il trasferimento del compendio immobiliare è fiscalmente soggetto ad imposta di registro risultando l'attuale proprietaria persona fisica e non rientrando come bene di impresa.

QUESITO 17

17) **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:

- g) 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;
- h) 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;
- i) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- j) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- k) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- l) 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 prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.**

IN RISPOSTA AL QUESITO 17)

In risposta al quesito di cui sopra, a seguito di ricerche presso il SICEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte, si individuava Attestato di Certificazione Energetica n. 2012 100426 0049 redatto dall'Ing. XXXXXXXX relativamente al Fg. 5 Part. 52 sub. 1.



Si sono immediatamente presi contatti con l'ing. A. Gorgerino il quale ha provveduto a trasmettere via email copia dell'Attestato di Certificazione Energetica presentato il 04/06/2012 e con scadenza il 04/06/2022 (**ALLEGATO 15 – Attestato di Certificazione Energetica n. 2012 100426 0049**). L'immobile risulta classificato in Classe Energetica "NC"; Indice di Prestazione Energetica Reale: 485,2902 kWh/m²anno.

In data 04 Ottobre 2018, come da incarico conferito dall'Ill.mo G.E., è stato trasmesso a mezzo posta elettronica ai legali del creditore procedente o intervenuti (Prof. Avv. XXXXXXXXXXXX e Avv. XXXXXXXXXXXX), ed all'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXX, il presente elaborato (**ALLEGATO 16 – Trasmissione dell'elaborato peritale ai legali del creditore procedente o intervenuti ed alla debitrice**), invitando le Parti a far pervenire presso lo studio dello scrivente eventuali osservazioni nei termini fissati.

Lo scrivente si riserva altresì di introdurre comunque modifiche migliorative che si rilevano utili per una migliore lettura della presente, ma influenti sostanzialmente per il giudizio.

Il documento è stato ricevuto dal legale del creditore procedente e/o intervenuto come da comunicazione pervenuta dagli studi legali dell'Avv. XXXXXXXXXXXX e dell'Avv. XXXXXXXXXXXX come riportato nell'allegato 17 (**ALLEGATO 17 – Comunicazione pervenuta dallo studio legale XXXXXXXX e dallo studio legale XXXXXXXXXXXX**). L'elaborato peritale è stato altresì trasmesso al debitore, come da comunicazione di avvenuta ricezione di cui all'allegato 18 (**ALLEGATO 18 – Copia della documentazione di avvenuta ricezione da parte del debitore sig.ra XXXXXXXXXXXX dell'elaborato peritale -**).

Nel termine fissato per presentazione di eventuali osservazioni (15/10/2018) come da allegato 16 ed anche alla data odierna, nulla perveniva allo scrivente in merito al presente elaborato peritale.



VALPREDA GEOM. ENZO

VALPREDA ARCH. ELISA

Come da incarico conferito, a corredo della presente, vengono trasmessi:

- a) elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare;
- c) documentazione fotografica redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- d) descrizione del bene con la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- e) descrizione del bene redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito.

Asti, 17 Ottobre 2018

Il Perito Estimatore
Valpreda geom. Enzo



ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Verbale operazioni

*ALLEGATO 2 – Comunicazione di inizio operazioni periti
n.15334000487-5*

*ALLEGATO 3 – Richiesta di presa visione ed estrazione copia provvedimenti autorizzativi del
18/04/2018*

ALLEGATO 4 – Richiesta esistenza comunicazione di cessione fabbricati

ALLEGATO 5 – Ispezioni Ipotecarie - Elenco sintetico delle formalità

ALLEGATO 6 – Provenienze ultraventennali



- ALLEGATO 7 – Documentazione catastale: 7a – Visure Catastali
7b – Planimetrie Catastali
7c - Estratto di Mappa
7d – Estratto Mappa d’impianto
- ALLEGATO 8 – Elaborato grafico: 8a - Corpo A
8b - Corpo B
- ALLEGATO 9 – Regime patrimoniale: 9a – Richiesta regime patrimoniale al Comune di Capriglio
9b – Risposta del Comune di Capriglio relativo a regime patrimoniale
9c – Richiesta regime patrimoniale al Comune di Moncalieri
9d – Estratto dell’atto di matrimonio pervenuto dal Comune di Moncalieri
- ALLEGATO 10 – Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio dell’art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione
- ALLEGATO 11 – Richiesta di presa visione ed estrazione copia provvedimenti autorizzativi del 11/05/2018 e provvedimenti autorizzativi
- ALLEGATO 12 – Risposta del Comune di Capriglio relativo a cessione fabbricati
- ALLEGATO 13 – Contratti di locazione: 13a - Richiesta di avvenuta registrazione di contratti di locazione e/o altro titolo presso Ufficio del Registro
13b - Comunicazione pervenuta dall’Agenzia delle Entrate in merito all’avvenuta registrazione di contratti di locazione e/o altro titolo
- ALLEGATO 14 – Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali
- ALLEGATO 15 – Attestato di Certificazione Energetica n. 2012 100426 0049



VALPREDA GEOM. ENZO

VALPREDA ARCH. ELISA

ALLEGATO 16 – *Trasmissione dell'elaborato peritale ai legali del creditore procedente o intervenuti ed alla debitrice*

ALLEGATO 17 – *Ricevuta di avvenuta ricezione dell'elaborato peritale da parte del creditore Procedente*

ALLEGATO 18 – *Copia della documentazione di avvenuta ricezione da parte del debitore dell'elaborato peritale*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

