



Architettura
Ingegneria
Bioedilizia
Urbanistica
Interior Design
Energy Saving

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 332/2016

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

(avv. R. e F. Marinetti)

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

(OMISSIS)

(avv. M. Venturino)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: dott. P. PERFETTI

CTU.: dott. arch. C. BALDI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina – Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141-353763
Partita IVA 01530740057 – email: info@aistudio.at - sito: www.aistudio.at

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

La sottoscritta arch. Cristina BALDI veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, in data 11/07/2017, con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Pasquale PERFETTI; comparsa innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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

- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 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 Provinciale del Territorio;
- 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 Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero

saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 14) **Informi** sull'importo annuo di 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);

- 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 D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 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 sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, 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 09/10/2018, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., dopo la proroga concessa in data 22/05/18, 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 ed 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, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti 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 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- f) allegghi 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) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su file informatico separato, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 1:

Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad avvisare il proprietario esecutato, residente nel Comune di Vinchio (AT) in via Ramaudio n.°8/A, tramite l'invio di una raccomandata A/R (n.° RA 15297723679-7 del 21/09/2017), fissando per il giorno 11/10/2017 alle ore 10.00 la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato.

In data 11/10/2017 alle ore 10.00, lo Scrivente Perito coadiuvato dall'arch. Lucia Boido suo collaboratore di fiducia, si è recato presso l'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Vinchio (AT) in via Ramaudio n.°8/A, compiendo l'accesso alla presenza della sig.ra (omissis), ex cognata dell'esecutato, accompagnata dal coniuge sig. (omissis), iniziando le operazioni tecnico-peritali e redigendo il Verbale di sopralluogo (in Allegato).

QUESITO 2:

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:

- **Atto di mutuo con ipoteca** rogito del notaio Giorgio Gili in data 03/04/2006, repertorio n. 26093 raccolta n. 7695, registrato ad Asti il 7/04/2006 al n. 1372, con cui la parte mutuante Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. concede al sig. (omissis) un mutuo fondiario per la somma di € 70.000,00 a fronte di ipoteca sugli immobili di proprietà del sig. (omissis) siti nel Comune di Vinchio (AT) in via Ramaudio n.° 8, individuato al C.F. al foglio 5, sub 133, sub. 6 e del terreno individuato al C.T. al foglio 5, sub 132;
- **Atto di precetto** del 09/09/2016, notificato in data 19/09/2016, con intimazione da parte della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. al sig. (omissis) di pagare la somma di € 52.760,44 oltre gli interessi di mora per i ratei scaduti (del mutuo ipotecario contratto in data 03/04/2006), oltre alla somma di € 650,94 per le spese dell'atto di precetto;

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 03/10/2016 notificato il 21/10/2016, promosso dalla Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro il sig. (omissis); notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Asti, trascritto in data 28/10/2016 ai nn. 9121/6953;
- **Istanza di vendita:** del 03/11/2016 con cui la Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. chiede che venga fissata udienza per disporre la vendita degli immobili pignorati in data 21/10/2016 di proprietà del sig. (omissis);
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale:** "procedura esecutiva a carico di: (omissis) nato il 20/10/1962 in Castagnole Monferrato (AT) codice fiscale (OMISSIS)

Oggetto: pignoramento del 21/10/2016 notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Asti, trascritto in data 28/10/2016 ai nn. 9121/6953 a favore di Cassa di risparmio di Asti SpA sede di Asti, codice fiscale 00060550050, sui seguenti immobili:

- Terreno in Vinchio (AT), in catasto fg.5 part. 132 di are 01,50

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Vinchio (AT), via Ramaudio n. 8 a piano S, in catasto fg. 5 part. 133 sub.6 consistenza vani 7.

Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Asti-Territori, Servizio Pubblicità immobiliare

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 08/11/2016 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Al suddetto sig. (omissis), libero da vincoli matrimoniali, gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 03/04/2006 rep. n. 26092/7694 in notar Gili Giorgio, trascritto il 07/04/2006 ai nn. 3841/2610, da potere di (omissis), Alessandria 08/08/1960 codice fiscale (OMISSIS) e (omissis), Torino 20/08/1968 codice fiscale (OMISSIS).

- Ai sigg. (omissis) e (omissis), gli immobili suddetti, già part. 132 (NCT) - 133/1-

133/4-133/5 (NCEU), erano così pervenuti:

in parte (per 1/2 ciascuno le part. 132 e 133/1, e per ¼ ciascuno la part. 133/5) per successione in morte di (omissis), Vinchio (AT) 27/05/1926 codice fiscale (OMISSIS) e deceduto il 14/03/2002, den. n. 40 vol. 790 del 23/09/2002 Ufficio del Registro di Nizza Monferrato (AT), trascritta il 19/12/2002 ai nn. 14389/10991, devoluta per testamento olografo in notar Gili reg.to il 01/10/2002 al n. 1126 serie 1 a Nizza Monferrato.

N.B. alla data dell'08/11/2016, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di (omissis).

- in parte (per 1/2 ciascuno, le part. 133/4) per successione in morte di (omissis), Vinchio (AT) 26/03/1918 codice fiscale (OMISSIS) e deceduto il 10/09/2002, den. n. 42 vol. 794 del 07/03/2003 Ufficio del registro di Nizza Monferrato (AT), trascritta il 05/04/2003 ai nn. 3663/2570, devoluta per testamento olografo notaio Gili reg.to 04/03/2003 al n. 255 serie IV ad Asti.

N.B.: alla data dell'08/11/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di (omissis).

Ai suddetti sigg. (omissis) e (omissis) gli immobili erano così pervenuti:

in parte per successione in morte di (omissis), Vinchio d'Asti 26/01/1886 e deceduto il 05/11/1969, den. n. 25 vol. 562 Ufficio del Registro di Nizza Monferrato, devoluta per legge, trascritta il 12/08/1970 ai nn. 5869/4546.

N.B.: alla data dell'08/11/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di (omissis).

- ed in parte per atto di divisione del 30/01/1990 rep. n. 16901 in notar Balbiano Giovanni Walter, trascritto il 05/03/1990 ai nn.1972/1532, da comproprietà con (omissis), Vinchio (AT) 04/04/1922 codice fiscale (OMISSIS), (omissis), Vinchio (AT) 26/03/1929 codice fiscale (OMISSIS).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 3844/742 del 07/04/2006 nascente da atto di mutuo fondiario del 03/04/2006 rep.n.26093/7695 in notar Gili Giorgio

A favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. sede di Asti codice fiscale 00060550050 (effettivamente domiciliata in Asti, piazza Libertà presso la propria sede)

Contro: (omissis), Castagnole Monferrato (AT) 20/10/1962

*Mutuo di Euro 70.000,00 – durata anni 25 - Ipoteca di Euro 140.000,00 su:
immobili in oggetto*

TRASCRIZIONE N. 9121/6953 del 28/10/2016 nascente da pignoramento
n.4406 del 21/10/2016 - UNEP presso il Tribunale di Asti

A favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. sede di Asti

Contro: (omissis), Castagnole Monferrato (AT) 20/10/1962

Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

*- Catasto terreni Comune di Vinchio (AT) **Fg. 5 part. 132**, qualità BOSCO CEDUO classe 2, superficie are 01.50, Reddito dominicale euro 0,15 e reddito agrario euro 0,09, in ditta: (omissis), Castagnole Monferrato (AT) 20/10/1962 (proprietà per 1/1).*

Detta unità ha mantenuto la stessa catastazione dall'impianto meccanografico del 03/01/1976.

*- Catasto fabbricati Comune di Vinchio (AT) **Fg. 5 part. 133 sub. 6**, cat. A/4 classe 2 consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 184 e totale escluse aree scoperte mq. 183, Rendita euro 195,22, Via Ramaudio n. 8, piano S1, in ditta: (omissis), Castagnole Monferrato (AT) 20/10/1962 (proprietà per 1/1).*

Detta unità è stata costituita l'08/07/2003 protocollo n. 121536 in atti dal 08/07/2003 COSTITUZIONE (n.961.1/2003).

La suddetta unità è stata edificata su area fg. 5 part. 133, trasferita all'urbano giusta tabella di variazione del 04/12/2006 protocollo n. AT0110579 in atti dal 04/12/2006 (n.110579.1/2006).

Detta particella era così censita sin dall'impianto meccanografico del 02/01/1976. Villafranca Tirrenia 17/11/2016."

➤ **Relazione notarile integrativa della Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale in data 17/11/2016:**

"Procedura esecutiva a carico di: (OMISSIS) nato il 20/10/1962 in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) codice fiscale (OMISSIS)

oggetto: pignoramento del 21/10/2016 notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Asti, trascritto in data 28/10/2016 si nn. 9121/6953 a favore Cassa di Risparmio di Asti SpA sede asti, codice fiscale 00060550050, sui seguenti immobili:

- *Terreno in Vinchio (AT), in catasto fg. 5 part. 132 di are 01.50*
- *Abitazione di tipo popolare (A4) in Vinchio (AT), via Ramaudio n. 8, a piano S1, in catasto fg. 5 part. 133 sub 6, consistenza vani 7*

Il sottoscritto Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/01/2017 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- *Al suddetto sig. (omissis), libero da vincoli matrimoniali, gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 03/04/2006 rep. n. 26092/7694 in notar Gili Giorgio, trascritto il 07/04/2006 ai nn. 3841/2610, da potere di (omissis), Alessandria 08/08/1960 codice fiscale (OMISSIS) e (omissis), Torino 20/08/1968 codice fiscale PRT MRA 68M20 L219G.*

- *Ai sigg. (omissis) e (omissis), gli immobili suddetti, già part. 132 (NCT) - 133/1-133/4-133/5 (NCEU), erano così pervenuti:*

in parte (per 1/2 ciascuno le part. 132 e 133/1, e per 1/4 ciascuno la part. 133/5) per successione in morte di (omissis), Vinchio (AT) 27/05/1926 codice fiscale (OMISSIS) e deceduto il 14/03/2002, den. n. 40 vol. 790 del 23/09/2002 Ufficio del Registro di Nizza Monferrato (AT), trascritta il 19/12/2002 ai nn. 14389/10991,

devoluta per testamento olografo in notar Gili reg.to il 01/10/2002 al n. 1126 serie 1 a Nizza Monferrato.

N.B. risulta trascritta in data 18/01/2017 ai nn. 494/404 accettazione tacita d'eredità in morte di (omissis), da parte degli eredi sigg.ri (omissis) e (omissis), nascente da atto Notaio Gili Giorgio del 3/4/2006.

- in parte (per 1/2 ciascuno, le part. 133/4) per successione in morte di (omissis), Vinchio (AT) 26/03/1918 codice fiscale (OMISSIS) e deceduta il 10/09/2002, den. n. 42 vol. 794 del 07/03/2003 Ufficio del registro di Nizza Monferrato (AT), trascritta il 05/04/2003 ai nn. 3663/2570, devoluta per testamento olografo notaio Gili reg.to 04/03/2003 al n. 255 serie IV ad Asti.

N.B.: risulta trascritta in data 18/01/2017 ai nn. 495/405 accettazione tacita d'eredità in morte di (omissis), da parte degli eredi sigg.ri (omissis) e (omissis), nascente da atto Notaio Gili Giorgio del 3/4/2006.

Ai suddetti sigg. (omissis) e (omissis) gli immobili erano così pervenuti:

in parte per successione in morte di (omissis), Vinchio d'Asti 26/01/1886 e deceduto il 05/11/1969, den. n. 25 vol. 562 Ufficio del Registro di Nizza Monferrato, devoluta per legge, trascritta il 12/08/1970 ai nn. 5869/4546

N.B.: risulta trascritta in data 18/01/2017 ai nn. 493/403 accettazione tacita d'eredità in morte di (omissis), da parte dell'erede sig. (omissis), nascente da atto Notaio Gili Giorgio del 3/4/2006.

- ed in parte per atto di divisione del 30/01/1990 rep. n. 16901 in notar Balbiano Giovanni Walter, trascritto il 05/03/1990 ai nn.1972/1532, da comproprietà con (omissis), Vinchio (AT) 04/04/1922 codice fiscale (OMISSIS), (omissis), Vinchio (AT) 26/03/1929 codice fiscale (OMISSIS).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 3844/742 del 07/04/2006 nascente da atto di mutuo fondiario del 03/04/2006 rep.n.26093/7695 in notar Gili Giorgio

A favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. sede di Asti codice fiscale 00060550050 (effettivamente domiciliata in Asti, piazza Libertà presso la propria

sede)

Contro: (omissis), Castagnole Monferrato (AT) 20/10/1962

Mutuo di Euro 70.000,00 - durata anni 25 - Ipoteca di Euro 140.000,00 su:
immobili in oggetto

TRASCRIZIONE N.9121/6953 del 28/10/2016 nascente da pignoramento
n.4406 del 21/10/2016 - UNEP presso il Tribunale di Asti

A favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. sede di Asti

Contro: (omissis), Castagnole Monferrato (AT) 20/10/1962

Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli
immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

- Catasto terreni Comune di Vinchio (AT) **Fg. 5 part. 132**, qualità BOSCO CEDUO
classe 2, superficie are 01.50, Reddito dominicale euro 0,15 e reddito agrario
euro 0,09, in ditta: (omissis), Castagnole Monferrato (AT) 20/10/1962 (proprietà
per 1/1).

- Catasto fabbricati Comune di Vinchio (AT) **Fg. 5 part. 133 sub. 6**, cat. A/4 classe
2 consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 184 e totale escluse aree
scoperte mq. 183, Rendita euro 195,22, Via Ramaudio n. 8, piano S1, in ditta:
(omissis), Castagnole Monferrato (AT) 20/10/1962 (proprietà per 1/1).

Detta unità è stata costituita l'08/07/2003 protocollo n. 121536 in atti dal
08/07/2003 COSTITUZIONE (n.961.1/2003).

La suddetta unità è stata edificata su area fg.5 part. 133, trasferita all'urbano
giusta tabella di variazione del 04/12/2006 protocollo n.AT0110579 in atti dal
04/12/2006 (n.110579.1/2006).

Detta particella era così censita sin dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.
Villafranca Tirrenia 26/01/2017."

➤ **Trascrizione del 21/10/2016, registro generale n. 9121, registro particolare
n. 6953, presentazione n. 11 del 28/10/2016** presso il Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Asti dell'atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) del 21/10/2016 del Tribunale di Asti repertorio n. 4406 a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. per la quota di 1/1 per diritto di proprietà, CONTRO (omissis) per la quota di 1/1 per diritto di proprietà, degli immobili siti nel comune di Vinchio (AT), individuati al C.T. al foglio n. 5, part. 132 (terreno), ed al C.F. al foglio n. 5, part. 133, sub. 6 (abitazione di tipo popolare sita via Ramaudio n.8);

➤ **Visure catastali:**

- a. estratto di mappa del Catasto Terreni in data 05/11/2016, F. 5, n. 132, nel Comune di Vinchio (AT).

DOCUMENTI ACQUISITI O PRODOTTI DALLA SCRIVENTE C.T.U.:

➤ **documentazione catastale:**

- a. certificato catastale di visura storica per immobile n. T21688, in data 20/01/2017, al Catasto Fabbricati, F. 5, n. 133, sub. 6 nel Comune di Vinchio (AT);
- b. certificato catastale di visura per immobile n. T21236, in data 20/01/2017, al Catasto Fabbricati, F. 5, n. 133, sub. 6 nel Comune di Vinchio (AT);
- c. certificato catastale di visura per immobile n. T172330, in data 10/11/2017, al Catasto Terreni, F. 5, n. 132, nel Comune di Vinchio (AT);
- d. planimetria catastale dell'unità immobiliare F. 5, n. 133, sub. 6 nel Comune di Vinchio (AT); rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 29/09/2017, n. T146732;
- e. estratto di mappa del Catasto Terreni in data 20/10/2017, F. 5, n. 132 e 133, nel Comune di Vinchio (AT).

➤ **certificati:**

- a. Certificato di Destinazione Urbanistica n.17/2017, riferito al terreno censito al C.T. al F. 5 particella n. 132, rilasciato dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Vinchio in data 14/11/2017.

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati comprendenti le unità immobiliari site nel Comune di Vinchio (AT) individuate al Catasto Fabbricati al F. 5, n. 133, sub. 6 e al Catasto Terreni al F. 5, n. 132:

Io Scrivente C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.

QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente:

(omissis), nato a Castagnole Monferrato (AT) il 20/10/1962,

C.F.: (OMISSIS),

proprietario per la quota di 1/1.

Catasto Terreni, Comune di Vinchio (AT):

- Fg. 5 part. 132, qualità BOSCO CEDUO classe 2, superficie are 01.50, Reddito dominicale euro 0,15 e reddito agrario euro 0,09.

Catasto Fabbricati Comune di Vinchio (AT):

- Fg.5 part. 133 sub.6, cat. A/4 classe 2 consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 193 e totale escluse aree scoperte mq. 191, Rendita euro 195,22, Via Ramaudio n. 8, piano S1-T-1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

A. Ubicazione e descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari pignorate sono site nel Comune di Vinchio (AT), in via Ramaudio n.°8/A, e ubicate nella porzione terminale di un ampio caseggiato, collocato sul crinale del versante collinare a ovest rispetto al centro storico della città, che si

affaccia su un ampio cortile suddiviso su confine da una recinzione in legno.

Il compendio immobiliare, identificato a Catasto Fabbricati al Fg. 5, part. 133 sub. 6, è costituito da due corpi di fabbrica conformati a "L", entrambi disposti su due piani, di cui uno ad uso residenziale, l'altro ad uso sgombero, separati dal subalterno 3 di altra proprietà.

Il mappale identificato a Catasto Terreni al Fg. 5, part. 132, costituisce invece la porzione adibita a cortile e giardino situata sul retro del fabbricato.

Il centro del Comune di Vinchio è facilmente raggiungibile spostandosi verso est, provenendo da Mombercelli, lungo la strada provinciale SP40, l'arteria principale che, nel concentrico del comune, assume il nome di via Ramaudio e che consente di raggiungere, proseguendo lungo via Lajolo, il cuore del comune (200 m, circa 2 minuti a piedi); proseguendo a est, sempre sulla strada provinciale SP40, si raggiunge il comune di Vaglio Serra.

L'unità immobiliare pignorata è inserita nella parte terminale d'angolo di un caseggiato presumibilmente realizzato nei primi anni del '900 e recentemente ristrutturato nella porzione adibita a sgombero; planimetricamente ha un impianto ad "L" composto da maniche con tetto a falde e manto in coppi e confina su due lati con altre proprietà; è libero su due facciate (doppia aria) per la porzione residenziale, su una sola facciata per la porzione a sgombero; entrambe le porzioni si sviluppano su due livelli fuori terra; è inoltre presente un livello inferiore interrato, adibito a cantina, sottostante uno dei locali residenziali, accessibile attraverso una scala esterna, oltre che una cantina di altra proprietà accessibile direttamente dalla strada.

I due corpi di fabbrica si distinguono anche per le finiture e i materiali di facciata:

- La porzione non residenziale costituiva, nell'impianto originario, quella adibita a stalla e fienile e ha conservato alcuni degli elementi peculiari di tali destinazioni d'uso come i mattoni a vista e la lavorazione a nido d'ape al piano primo che ospitava il fienile.
- La porzione residenziale presenta invece le finiture a civile e ha tipologia costruttiva più recente, con facciate intonacate e balconi in cemento.

L'accesso all'area cortilizia dell'immobile pignorato avviene da via Ramaudio tramite un ampio cancello di ferro, attraversando il mappale confinante n. 374 del F. 5, su cui esiste una servitù di passaggio; i due mappali confinanti sono separati da una recinzione di legno che divide in due il cortile, originariamente in comune all'intero complesso immobiliare, delimitato verso la via da un muretto di recinzione in mattoni, alto circa due metri, intonacato sui due lati.

Il cortile è pavimentato per la maggior parte con un battuto di cemento e presenta una limitata porzione a verde lungo il muretto di recinzione.

Si precisa che le due porzioni dell'unità immobiliare in oggetto, facenti parte di un edificio più esteso comprendente anche il subalterno 3, in precedenza di proprietà dello stesso nucleo familiare, sono autonome e ben individuate, ma la porzione di fabbricato ad uso sgombero situata al piano primo è accessibile solo dal vano scala del subalterno 3 di altra proprietà.

Descrizione unità immobiliare F. 5 particella n. 133 sub. 6

E' un'unità immobiliare costituita da due corpi di fabbrica disposti ortogonalmente tra loro e separati dal sub 3, di altra proprietà, così composti:

- Quello a destinazione residenziale, con orientamento est-ovest, disposto su tre piani, di cui due fuori terra, destinati all'abitazione, e uno interrato, adibito a cantina.
- Quello a destinazione sgombero, con orientamento nord-sud, disposto su due piani collegati da una scala di altra proprietà.

I locali della porzione residenziale sono i seguenti:

Al piano terra:

- ingresso: di limitate dimensioni funge da disimpegno alle due camere al piano terra e alla scala che conduce al piano primo. Vi si accede dall'esterno tramite un portoncino blindato con rivestimento di legno lavorato e sopraluce vetrato,

protetto da inferriata di ferro battuto. Ha pavimento in ceramica monocottura di colore chiaro impreziosito da un rosone realizzato con tozzetti ceramici colorati.

- Camera 1: a destra dell'ingresso, vi si accede attraverso una porta vetrata di legno; il locale è oggetto di un'ordinanza di inagibilità parziale del Comune di Vinchio (n.° 12 del 15/12/2014) *"a causa del cedimento del terreno sottostante la pavimentazione... e l'apertura di una voragine sotto il muro di confine con l'unità immobiliare sita al civico 8/b di proprietà della sig.ra (omissis); tale cedimento si estende anche sotto la camera ed il vano scala dell'unità immobiliare confinante"*.

Nell'ordinanza è richiamato il parere dei Vigili del Fuoco di Asti nel quale è specificato che *"sarebbe opportuno valutare la possibilità di eseguire una perizia geologica e strutturale ... al fine di procedere all'eventuale realizzazione di opere di consolidamento e messa in sicurezza."*

Il sottoscritto perito ha pertanto chiesto l'autorizzazione all'Ill.mo G.E., che l'ha concessa, per fare eseguire le indagini geologiche e, sulla base di queste, un progetto delle opere strutturali necessarie per il consolidamento. Tali elaborati sono allegati alla presente relazione, unitamente al computo metrico estimativo del costo delle opere, che sarà portato in detrazione al valore stimato dell'immobile.

Il locale di ampie dimensioni, circa 22 mq netti, è pavimentato con le stesse piastrelle in monocottura dell'ingresso, che dovranno essere rimosse e sostituite al termine dei lavori di consolidamento; è dotato di un'ampia finestra che si affaccia verso il cortile.

L'intonaco alle pareti presenta segni di umidità ascendente dovuta all'assenza di cantina in quella zona; occorrerà rimuoverlo e ripristinarlo utilizzando un intonaco anti umido.

- Camera 2: a sinistra dell'ingresso vi si accede attraverso una porta vetrata di legno; misura circa 16 mq, è pavimentata con le stesse piastrelle in monocottura dell'ingresso ed è dotata di un'ampia finestra che si affaccia verso il cortile; anche in questa camera vi sono tracce di umidità ascendente sull'intonaco, che andrà anche in questo caso sostituito con intonaco anti umido.

- Bagno: situato nel sottoscala, misura circa 3 mq; si ha accesso a questo locale direttamente dalla camera 2; è munito di water, doccia e attacco per la lavatrice, è dotato di una finestra che si affaccia sul locale centrale termica, ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica 20x20, così come il pavimento.
- Cucina/soggiorno: ha dimensioni nette di circa 22 mq, vi si accede sia dalla camera 2, sia direttamente dall'esterno, attraverso un portoncino vetrato di legno affiancato da una finestra con cui costituisce un unico portale di legno; è dotato, inoltre, di una porta finestra che ha affaccio sul cortile posteriore, cui si accede scendendo una scala di 5 gradini, e di una piccola finestra, parzialmente oscurata, che si affaccia sulla proprietà confinante. Il locale era, in origine, diviso in due vani, di cui uno destinato a sgombero; è stata demolita la parete che li divideva, creando un unico locale ad uso abitativo. Tale opera si configura come un abuso edilizio e pertanto sarà necessaria una sanatoria. Conseguentemente alla suddetta demolizione il solaio piano presenta una trave ribassata in corrispondenza di quella che era la parete divisoria; la parete verso confine è attrezzata con tutti gli impianti per la cucina, con alcune tubazioni a vista che dovranno essere incassate, ed è rivestita con tozzetti di ceramica da un'altezza di 80 cm da terra sino a circa 2,40 metri; il pavimento è lo stesso in piastrelle di ceramica di colore chiaro dell'ingresso e delle altre camere.
- Cortile posteriore: vi si accede solo dal locale cucina/soggiorno attraverso una scala esterna in cemento, con parapetto di legno precario e non a norma, che supera il dislivello esistente tra i due cortili. E' coperto da un porticato costituito da un solaio in laterocemento, poggiante su un pilastro in c.a., sotto il quale è stata realizzata una tettoia precaria con pilastri e travi in metallo che sostengono una copertura in fibrocemento poggiante su listelli di legno. Tale tettoia, realizzata abusivamente con materiali incongrui, andrà rimossa a spese dell'acquirente e il costo della rimozione sarà defalcato dal valore stimato dell'immobile.

Sotto il porticato è collocata la centrale termica che è costituita da un locale di circa 3 mq rifinito al rustico, alto circa 2,20 m, che ospitava la caldaia che è stata

rimossa. Il pavimento è in battuto di cemento. Le dimensioni del locale sono superiori di quelle riportate sulle tavole progettuali delle pratiche edilizie depositate in Comune e pertanto sarà necessario sanare la superficie in eccesso realizzata abusivamente. Anche in questo caso si terrà conto del costo della pratica di sanatoria, defalcandolo dal valore stimato dell'immobile.

Tutta l'area esterna posteriore si presenta in stato di degrado e di disordine costruttivo, con tubazioni e discendenti pluviali a vista, solai non intonacati, finiture assenti e richiede un importante lavoro di riordino e ripulitura.

Al piano primo:

- camera: salendo la scala con pedate in marmo e alzate intonacate, a destra della stessa, attraverso una porta di legno vetrata, si accede a un locale di circa 22 mq con pavimento in piastrelle di marmo con lavorazione alla palladiana, dotato di ampia finestra verso il cortile e la via e, attraverso il disimpegno sopra la scala, di accesso a un balcone di circa 5 mq.
- Camera: a sinistra della scala vi è un altro locale di circa 16 mq con pavimento in piastrelle di marmo con lavorazione alla palladiana, dotato di ampia finestra verso il cortile e la via. Presenta una porta di collegamento con il sub 3 che dovrà essere murata.
- Bagno: situato di fronte alla scala, è sovrapposto alla centrale termica; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, non è presente rivestimento a parete; le apparecchiature igienico sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino.

Al piano interrato:

- cantina: cui si accede attraverso una ripida scala, chiusa da una botola di ferro, dotata di pedate in mattoni posati di taglio, sino al portoncino di legno, poi attraverso una scala di legno quasi verticale che termina in un piccolo disimpegno e da questo in un unico locale con una volta a botte in mattoni a vista perfettamente conservata. Il locale misura circa 22 mq, non è pavimentato ed è dotato di una finestrella priva di serramento, protetta da una inferriata metallica, che grazie a una lunetta nella volta, si affaccia verso il cortile posteriore.

I locali della porzione non residenziale sono i seguenti:al piano terra:

- locale di sgombero: è un locale che complessivamente ha superficie netta pari a circa 41 mq, che è stato oggetto di una ristrutturazione recente e presenta un discreto livello di finiture, con pavimentazione in klinker; metà del soffitto è costituito da travi in legno a vista e voltine in mattoni non intonacate perfettamente restaurate, la parte restante è un solaio piano a travetti e blocchi intonacati.

Vi si accede direttamente dall'esterno da due portoncini: uno di legno pieno con finitura ad arco, l'altro vetrato, inserito in una parete di legno a doghe orizzontali che comprende anche una finestra. È presente anche un'altra finestra a lato del portoncino ad arco.

Il locale presenta una parete parzialmente rivestita con tozzetti in ceramica su cui sono stati predisposti gli attacchi degli impianti per una cucina; trattandosi di un locale di sgombero tali attacchi dovranno essere rimossi nelle parti a vista e completamente murati.

In facciata è presente una cisterna per l'acqua/pozzo nascosta da un serramento di chiusura.

Al piano primo:

- Locale di sgombero: ora vi si accede solo dalla scala che conduce al subalterno 3. Il locale misura circa 44 mq e, come quello sottostante, presenta un discreto livello di finitura conseguente alla recente ristrutturazione; il pavimento è in klinker e il soffitto è costituito da travi di legno a vista con soprastante tavolato coibentato con isolamento in lana di roccia; la parte centrale della parete verso cortile è stata realizzata con mattoni vecchi lavorati a faccia a vista mentre le parti laterali, che tamponano dall'interno i grigliati a nido d'ape conservati all'esterno, sono intonacate.

Sono presenti due ampie finestre e una portafinestra che si affaccia su un balcone realizzato con mensole e tavolato di legno e parapetto in ferro battuto.

Una delle pareti laterali ospita un imponente camino/forno realizzato con mattoni vecchi lavorati a faccia a vista. La parete opposta è stata parzialmente rivestita con tozzetti di ceramica e attrezzata con gli impianti funzionali all'installazione di una cucina; trattandosi di un locale di sgombero tali impianti non possono essere conservati e dovranno essere rimossi nelle parti a vista e completamente murati. A lato di tale parete è presente la porta che da accesso alla scala di legno che conduce al sottotetto.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e finiture sono:

- Serramenti esterni: di legno (alcuni in alluminio), con vetri camera, dotati di persiane oscuranti in legno nella porzione residenziale;
- Serramenti interni: di legno, con partizioni in verto (ad alcuni sono state rimosse le maniglie);
- Portoncino d'ingresso: porta blindata con pannellature di legno verso il vano scala, di legno normale verso la cucina e locale di sgombero.

Gli impianti tecnologici:

In merito all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria occorre premettere che l'edificio è munito d'impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in metallo e che la caldaia è stata rimossa. Pertanto, occorrerà dotare tutti i corpi radianti di valvole al fine di consentire la contabilizzazione del calore e la suddivisione delle spese di riscaldamento con il subalterno 3 di altra proprietà.

Si stima che tale intervento di adeguamento complessivamente incida per un costo di circa € 3.500,00.

Essendo il fabbricato disabitato e le forniture disabilitate non si è potuto verificare il funzionamento degli altri impianti e l'indipendenza delle reti fra i sub 3 e 6; tale verifica sarà possibile solo riallacciando le forniture.

Eventuali costi di adeguamento e separazione degli impianti dovranno essere ripartiti fra i proprietari delle due unità immobiliari.

Sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto di acqua potabile;

- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Rete di scarico delle acque reflue con allacciamento alla rete fognaria comunale.

Descrizione unità immobiliare Fg. 5 part. 132

E' il terreno posto a nord in continuità con il fabbricato residenziale; ha dimensione trapezoidale, quasi triangolare, di circa 150 mq, e dovrebbe costituire il giardino di pertinenza del fabbricato. Di fatto, si presenta come un gerbido incolto e richiede un importante lavoro di disboscamento e ripulitura per renderlo idoneo a svolgere tale funzione, previa autorizzazione edilizia ed ambientale.

Nel complesso trattasi di un fabbricato che si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con tipologia e finiture tipiche di un fabbricato ristrutturato da una decina d'anni, che richiede modesti interventi di completamento delle finiture nella porzione al rustico, eventualmente un po' più estesi nei locali residenziali, a prescindere dai lavori di rinforzo strutturali necessari per la staticità delle parti inagibili.

Di primaria importanza è l'aspetto legato all'assenza della caldaia che dovrà essere installata a cura e spese dell'acquirente.

COERENZE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

1) Immobile individuato al Catasto Fabbricati al Fg. 5 part. 133 sub. 6, con destinazione residenziale e sgombero, ubicato di Comune di Vinchio (AT), Via Ramaudio n. 8, con le seguenti coerenze: a nord il mappale n. 132, della stessa proprietà; a est i mappali n. 340 e 374, a sud con la S.P. 40 (via Ramaudio); a ovest con il mappale n. 131.

2) Terreno individuato al Catasto Terreni al Fg. 5 part. 132, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie are 01.50, Reddito dominicale euro 0,15 e reddito agrario euro 0,09, situato in continuità a sud con il fabbricato oggetto di pignoramento, con le seguenti coerenze: a est con i mappali n. 340 e 374 al Fg. 5, di proprietà di (omissis), a ovest con il mappale n. 131 al Fg. 5 di proprietà di (omissis) e (omissis), (omissis) e (omissis), a nord con il mappale n. 263 al F. 4 di proprietà (omissis).

QUESITO 4:

Indicare il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Lo Scrivente C.T.U. ha verificato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Vinchio che il sig. (omissis) è celibe e pertanto risulta in stato libero.

QUESITO 5:

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e delle planimetrie acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che gli identificativi catastali e i dati censuari delle unità immobiliari pignorate presenti negli archivi informatici catastali attuali sono quelli indicati nell'atto di pignoramento del 28/10/2016 con trascrizione n. 9121/6953.

QUESITO 6:

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione, dal sopralluogo effettuato in data 11/10/2017 e dal successivo sopralluogo in data 21/11/2017, presso gli immobili pignorati lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato la presenza di alcune divergenze fra le planimetrie depositate in Catasto e lo stato di fatto riscontrato sul posto.

Sostanzialmente, le difformità rilevate sulla porzione residenziale sono le seguenti:

Al piano terra:

- la cucina è stata collocata nel locale precedentemente adibito a sgombero ed è stata rimossa la parte divisoria verso la camera adiacente al fine di realizzazione di un unico locale ad uso abitativo;
- Il locale precedentemente adibito a cucina è diventato una camera;
- Dimensioni maggiori del locale centrale termica;
- Presenza di un wc al piano terra nel locale sottoscala privo di antibagno.

Al piano primo:

- il balcone ha dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato in planimetria.

Le difformità rilevate sulla porzione adibita a sgombero sono invece relative al mancato aggiornamento conseguente ai lavori realizzati in attuazione alla D.I.A. 21 del 01/09/09 e riguardano sostanzialmente la chiusura delle porzioni di facciata verso il cortile e la demolizione del muro di separazione fra i due locali al piano terra.

Il sottoscritto perito ha pertanto depositato un modello di aggiornamento DOCFA per diversa distribuzione spazi interni in data 13/06/2018, protocollo n.° AT0030262.

QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il compendio immobiliare pignorato, costituito da un fabbricato sito nel Comune di Vinchio (AT) in Via Ramaudio n. 8 censito al C.F. al Fg. 5 part. 133 sub 6 e da un terreno adiacente censito al C.T. al Fg. 5 part. 132, ricade in due diverse classificazioni di P.R.G.C. (variante strutturale n.1, approvata con deliberazione C.C. n. 29 in data 14/11/2013).

Il fabbricato residenziale e il terreno nella porzione in continuità con esso (circa il 70% del mappale) sono classificati nel seguente modo:

- **Area di P.R.G.C.:** Aree omogenee di ristrutturazione ed utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente (a capacità insediativa esaurita) contraddistinte dalla sigla RT e normate dall'Art. 12 delle N.t.A.
- **Vincolo di PRGC:** Fasce di rispetto stradali - normate dall' Art. 19 N.t.A.
- **Vincolo di PRGC:** Zone di eccellenza del sito UNESCO dei PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO - normate dall'Art. 10 bis N.t.A.
- **Vincolo di P.R.G.C.:** Classificazione acustica - Classe 3: Aree di tipo misto - normate dall'Art.39 N.t.A.
- **Carta di Sintesi:** Cl.2a-Area morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree con dissesti a piccola scala, aree con fenomeni di dilavamento

Il terreno nella rimanente porzione (circa il 30% del mappale) posto a valle del

fabbricato:

Area di P.R.G.C.: Aree omogenee agricole - AG . normate dall'Art. 17 N.t.A.

Vincolo di P.R.G.C.: Aree boscate D.Lgs. 42-2004 - normate dall'Art. 19 N.t.A.

Vincolo di P.R.G.C.: Classificazione acustica - Classe 3: Aree di tipo misto - normate dall'Art. 39 N.t.A.

Vincolo di P.R.G.C.: Zone di eccellenza del sito UNESCO dei PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO - normate dall'Art. 10 bis N.t.A.

Carta di Sintesi: Cl.3° - Aree elevata acclività, aree boscate con equilibrio instabile della coltre.

L'art. 12 "AREE OMOGENEE DI RISTRUTTURAZIONE ED UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (a capacità insediativa esaurita) prevede le seguenti destinazioni d'uso:

In tali aree, previste ad uso residenziale, si intende propria la destinazione abitativa, sia permanente che temporanea.

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso.
- attività terziarie quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici servizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde..) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive;
- attività connesse con l'agricoltura quali stalle per l'allevamento bovino, allevamento di animali da cortile per uso domestico, quando tali attività siano già esercitate alla data di approvazione del presente P.R.G.C. (sono da escludersi gli allevamenti suini); - attrezzature pubbliche e riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'abitabilità o agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi in tali aree sono:

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia di tipo A e tipo B*
- *Demolizione Ricostruzione senza ricostruzione / con ricostruzione*
- *Ampliamento*
- *Restauro e/o ristrutturazione di bassi fabbricati*
- *Mutamento di destinazione d'uso*
- *Ristrutturazione urbanistica*
- *Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

Nuove costruzioni per ampliamento di abitazioni unifamiliari sono ammissibili unatantum solo in assenza di preesistenze ex-agricole, recuperabili con le modalità di cui alle precedenti destinazioni d'uso e con il rispetto delle tipologie edilizie proprie della zona.

Le aree libere risultanti dalla demolizione di corpi di fabbrica incongrui con i fabbricati originari sono inedificabili. Queste devono essere adibite a parcheggio o a verde privato nonché a giardino o ad orti.

Gli interventi di Ampliamento saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria massima ammissibile:

20% della superficie utile esistente, con un massimo di 300 mq nel rispetto del rapporto di copertura; 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;

- altezza massima ammissibile:

non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;

- piani fuori terra massimi ammessi:

non superiori a quelli degli edifici circostanti;

- distanze minime inderogabili:

da strade: 6.00 m o nel rispetto del filo edilizio esistente all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al Codice della Strada;

da confini: 5.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo

di scrittura privata registrata e trascritta; i fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m rispetto all'originario piano di campagna potranno sorgere a confine. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza.

da fabbricati: 10,00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti per entrambe le pareti non finestate.

Prescrizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo è inoltre ammessa una-tantum la realizzazione di autorimesse, nel caso in cui non sia possibile recuperare a tale scopo strutture ex agricole, soggette ai seguenti parametri edilizi:

- superficie massima ammissibile:

30 mq di superficie utile;

- altezza massima ammissibile:

2,40 m altezza utile interna e 3 m al colmo dall'originario piano di campagna;

- aperture:

sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra.

- rapporto di copertura:

la superficie coperta dell'autorimessa, sommata a quella degli eventuali edifici esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;

- distanze minime inderogabili:

da strade:

all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada, 1.50 m o nel rispetto del filo edilizio esistente; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al Codice della Strada;

da confini:

trattandosi di bassi fabbricati (con altezza al colmo non superiore a 3,00 m dall'originario piano di campagna) potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., senza assenso dei

confinanti;

da fabbricati:

10,00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata e trascritta, per entrambe le pareti non finestate.”

QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

In data 09/11/2017, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vinchio (AT), è stato effettuato un accesso agli atti per visionare le eventuali pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di pignoramento e verificarne pertanto la conformità rispetto a quanto riscontrato durante il sopralluogo.

E' stata reperita la seguente pratica edilizia:

Denuncia di Inizio Attività n. 21/2009 in data 01/09/2009 prot. 2504, presentata dal proprietario esecutato, per "opere di manutenzione straordinaria in fabbricato di civile abitazione".

La Denuncia di Inizio Attività n. 21/2009 ha riguardato soltanto la porzione originariamente rustica del complesso edilizio, l'ex fienile al piano primo e al piano terra, entrambi locali sgombero, lasciandone immutata la destinazione d'uso e prevedendone sostanzialmente la chiusura attraverso il tamponamento delle aperture in facciata ed il rifacimento completo della copertura.

Altri interventi previsti erano: al piano terra la demolizione di un muro di divisione di due locali adiacenti al fine di unificarli; al piano primo, il collegamento dello sgombero al vano scala esistente (di altra proprietà sub 3) e la realizzazione di un balconcino.

In generale non era prevista la realizzazione di nuovi impianti.

Nella pratica non è stata reperita alcuna documentazione di fine lavori e collaudo.

Dagli accertamenti effettuati sul posto e dal confronto con l'ufficio tecnico del

Comune di Vinchio (AT), si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto del pignoramento individuate al Catasto Fabbricati al F. 5 n. 133, sub. 6 risultano essere lievemente difformi, rispetto a quanto indicato nella Denuncia di Inizio Attività n. 21/2009; entrambi i locali, pur privi di impianto di riscaldamento, presentano finiture tipiche di un locale adibito a soggiorno munito di parete piastrellata attrezzata di impianti per accogliere una cucina, oltre ad avere altezze in parte differenti da quanto indicato.

La rimanente porzione di fabbricato adibita a uso residenziale, non oggetto di Denuncia di Inizio Attività n. 21/2009, ma rappresentata a livello grafico e pertanto con valore documentale, presenta anch'essa alcune difformità rispetto a quanto riscontrato durante il sopralluogo, in particolare al piano terra non è presente la tramezza di divisione fra la camera e il locale di sgombero adiacente che è stato adibito a cucina, mentre il locale precedentemente adibito a cucina è una camera, nel sottoscala è stato realizzato un wc privo di antibagno, infine il locale centrale termica ha dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato.

Al piano primo è presente una porta che collega la camera a sinistra del vano scala ad i locali adiacenti di altra proprietà (sub. 4) e pertanto dovrà essere murata a cura dell'acquirente, infine, il balcone con affaccio sul cortile interno, non è stato riportato sugli elaborati grafici allegati alla DIA, probabilmente per un errore grafico, in quanto chiaramente riconducibile all'impianto originario del fabbricato.

Oltre alle opere sopra descritte realizzate in difformità alla Denuncia di Inizio Attività n. 21/2009, sono state riscontrate opere abusive consistenti in tettoie precarie realizzate verso valle in aderenza e continuità del porticato esistente, tali opere non sanabili dovranno essere demolite con un costo presunto pari ad € 1.500 comprensivo di smaltimento.

Complessivamente le difformità rilevate non costituiscono varianti essenziali, e sono sanabili con una CILA/SCIA tardiva che dovrà prevedere anche il cambio di destinazione d'uso da sgombero ad abitativo del locale cucina al piano terra, redatta da un professionista abilitato, con una sanzione amministrativa di € 1.000,00, oltre diritti di segreteria, oneri e spese tecniche, per un costo complessivamente stimato pari a € 5.000,00.

Si precisa che i locali a uso sgombero non potranno essere utilizzati ai fini abitativi se non a seguito di una pratica onerosa di cambio di destinazione d'uso, se ammissibile.

La porzione originariamente rustica del complesso edilizio destinata a locale di sgombero è priva di una comunicazione verticale fra piano terra e piano primo, poiché attualmente si accede al piano primo solo attraverso la scala esistente della proprietà confinante e una porta di accesso da questa al locale al piano primo; l'acquirente dovrà provvedere a realizzare una nuova scala interna all'unità immobiliare pignorata eliminando tale servitù con la chiusura anche dell'attuale porta di comunicazione con la scala, il costo di tali opere che si stima sommariamente in € 5.000,00 sarà defalcato dal valore di stima dell'immobile.

Non è stata reperita l'autorizzazione all'abitabilità, probabilmente mai richiesta, trattandosi di un fabbricato di impianto storico facente parte del nucleo originario.

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, costituito da due unità immobiliari, costituenti un unico compendio immobiliare, si ritiene che sia possibile vendere i beni pignorati esclusivamente in un UNICO LOTTO, per la quota intera, così costituito:

Comune di Vinchio (AT):

Catasto Terreni:

- Fg. 5 part. 132, qualità BOSCO CEDUO classe 2, superficie are 01.50, Reddito dominicale euro 0,15 e reddito agrario euro 0,09.

Catasto Fabbricati:

- Fg.5 part. 133 sub.6, cat. A/4 classe 2 consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 193 e totale escluse aree scoperte mq. 191, Rendita euro 195,22, Via Ramaudio n. 8, piano S1-T-1.



QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà in capo al debitore esecutato.

QUESITO 11

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 11/10/2017, lo Scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono libere.

QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata, come meglio precisato in risposta al quesito n. 7, l'edificio non presenta alcun tipo di vincolo storico, artistico, ecc., si inserisce però nella Zona di eccellenza del sito UNESCO dei PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO - normate dall'Art. 10 bis N.t.A. e, pertanto, eventuali pratiche edilizie che riguardino le facciate degli immobili dovranno preventivamente autorizzate dal preposto Ente.

Il terreno per una porzione ricade in area boscata tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

QUESITO 14

Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

Trattandosi di un fabbricato indipendente unifamiliare le spese di gestione sono quelle ordinarie legate all'uso quotidiano del bene. Le spese straordinarie da sostenere saranno eventualmente quelle relative alle opere descritte in precedenza al punto 3), ovvero opere di finitura e quelle occorrenti all'installazione di una caldaia e a dotare tutti i corpi radianti di valvole al fine di consentire la contabilizzazione del calore e la suddivisione delle spese di riscaldamento con il subalterno 3 di altra proprietà, con il quale dovranno essere suddivise anche le spese di manutenzione del cortile comune.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare sia a livello nazionale sia provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, negli ultimi tre anni, si è verificato il rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta e una diminuzione del gap tra domanda e offerta, sia nelle compravendite, sia nelle locazioni. La conseguenza è stata la marcata diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie e una lieve diminuzione o stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Quest'andamento evidenzia lo stato di grande sofferenza del mercato immobiliare piemontese che è influenzato negativamente dalla politica economica restrittiva sulla casa (tributi, tasse e balzelli vari), dalla carenza endemica di fondi, dall'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui delle banche. Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno sono il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita (8-10 mesi), l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

Le informazioni sull'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città, come

certificato dall'Istat, nel secondo trimestre del 2016 hanno fatto registrare un +20,6%. Più in generale, nei primi 6 mesi dell'anno sono evidenti i segnali di crescita. Gli acquisti su base annua sono saliti del 19,4% e a fare da traino è stato soprattutto il settore abitativo con un +19,8%.

Il 2017 ha confermato il trend: aumento sensibile di compravendite e mutui, e ulteriore riduzione dei costi medi degli immobili. È questo lo scenario che gli analisti prevedono nei prossimi mesi per il mercato del mattone. Uno scenario tutto sommato positivo, in cui chi avrà la possibilità di investire potrà sfruttare una congiuntura particolarmente favorevole. La prudenza, visti gli ultimi anni contraddistinti dal segno meno, è massima. Nessuno si spinge ad azzardare pronostici ma la sensazione è diffusa: ci sono tutte le condizioni affinché il 2018 possa essere, finalmente, l'anno in cui far segnare un punto di svolta rispetto al recente passato.

Le considerazioni esposte rendono evidente che, nel settore degli immobili residenziali, si sono sviluppati due ben distinti andamenti del mercato:

quello degli immobili di "pregio" che, per la loro collocazione, per le loro caratteristiche costruttive, tecnologiche, di finitura, si collocano ad un livello superiore alle unità immobiliari civili o di tipo economico, risentendo in maniera meno marcata l'attuale crisi economica, registrando un lieve movimento nelle quotazioni e nel numero delle compravendite;

quello degli immobili "ordinari", che ha risentito maggiormente della grave fase congiunturale, registrando forti perdite nel numero delle compravendite, nell'ordine del 30% - 40% negli ultimi due anni, con un sensibile calo nelle quotazioni di mercato; ciò è dovuto all'aumento dell'offerta per questa tipologia di immobili, a causa dei lunghi tempi di attesa per la vendita (mediamente 9 mesi), che immettono, su un mercato già saturo, nuovi prodotti che si sommano a quelli ancora invenduti ed in attesa di vendita.

La complessità del mercato immobiliare fa trasparire la crescente tendenza che sta diffondendosi nei mercati immobiliari: la prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture, mentre si manifesta un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso,

ecc.), sia per caratteristiche intrinseche (rifiniture, dotazione di impianti tecnologici, vetustà, ecc.), indirizzati, peraltro, verso una platea di compratori con elevata disponibilità economica. La domanda per quest'ultima tipologia d'immobili si è stabilizzata o sta lievemente aumentando, contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre, per la tipologia d'immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (in particolare ubicati nelle periferie delle città), è cresciuta considerevolmente l'offerta ed è diminuita la domanda, anche a causa della grave crisi congiunturale che ha colpito più duramente la platea di probabili compratori con reddito medio-basso.

Indagini di mercato

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta.

Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, ubicate nel Comune di Comune di Vinchio (AT) in Via Ramaudio n. 8, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili.

Si è fatto riferimento, in particolare:

Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari);

Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà

compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

Si ha precisamente:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2017)

Comune di Vinchio: - fabbricati residenziali, in zona "Centrale/CENTRO ABITATO, in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni Civili	485,00	720,00

BORSINO IMMOBILIARE (settembre 2018)

Comune di Vinchio in zona "Centro Abitato"

	€/mq	€/mq
abitazioni civili (in buono stato)	506,00	755,00

AGENTI IMMOBILIARI (settembre 2018)

Comune di Vinchio, in zona Centro Abitato media dei valori indicati negli annunci pubblicati sui siti delle Agenzie Immobiliari:

	€/mq	€/mq
abitazioni civili		
(in medie condizioni di conservazione)	450,00	800,00

VALUTAZIONE DELGLI IMMOBILI

Da informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare nella provincia astigiana, lo Scrivente Perito ha potuto riscontrare che, nell'attuale fase di congiuntura economica, esistono delle oggettive difficoltà a trattare questo tipo d'immobili indirizzati verso una platea di compratori caratterizzati da un reddito medio, che hanno subito le maggiori conseguenze della congiuntura economica.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare nel Comune di Vinchio, soprattutto nelle sue frazioni, ha evidenziato un sempre minor apprezzamento degli immobili a

destinazione residenziale, sicuramente dovuto a una politica di eccessiva incentivazione dell'attività edilizia, non sempre adeguatamente armonizzata e programmata dal P.R.G.C., che ha avuto come conseguenza l'edificazione, negli ultimi anni, di numerosi agglomerati residenziali di diversa tipologia edilizia (villette a schiera, villette uni-bifamiliari, che hanno, di fatto, saturato l'offerta di unità residenziali, con l'ovvia conseguenza della presenza di un numero eccessivo di unità residenziali invendute, il decremento dei prezzi di mercato e l'allungamento dei tempi di compravendita delle unità abitative.

In conclusione, il fenomeno di stagnazione dei prezzi degli immobili residenziali di medio e discreto pregio che si è verificato in tutta la Provincia di Asti, nella zona in esame si è amplificato, per l'immissione nel mercato di un'elevata quantità d'immobili a destinazione residenziale che ha aumentato notevolmente l'offerta, contro una richiesta che andava scemando.

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato del bene da stimare:

- 1) l'ubicazione e la posizione del fabbricato in una zona poco apprezzata nel mercato immobiliare della Provincia di Asti;
- 2) Presenza di un mercato immobiliare per destinazioni residenziali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre;
- 3) Buona posizione del fabbricato rispetto al centro abitato di Vinchio;
- 4) Buon orientamento ed esposizione del fabbricato;
- 5) Discreto apprezzamento commerciale del compendio immobiliare, caratterizzato da un'unità immobiliare con adeguata area di pertinenza;
- 6) Caratteristiche di finitura interne ed esterne del fabbricato non di particolare pregio.

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto, oltre che dell'indagine dei valori di mercato, anche delle condizioni in cui si trova l'immobile, in modo particolare dei costi legati all'installazione di una nuova caldaia, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare il

valore commerciale unitario di 630 €/mq.

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- Intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 70% della superficie dei locali a sgombero;
 - 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
 - 25% della superficie dei balconi.

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalla planimetria catastale allegata.

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 5, PART. 133, SUB. 6

Superficie dell'unità immobiliare:

Locali residenziali al piano terreno:

Abitazione: mq 91,00

Locali non residenziali al piano terra:

Locale di sgombero: mq 51,00

Cortile privato e C.T.: mq 17,50

Locali residenziali al piano primo:

Abitazione: mq 68,50

Locali non residenziali al piano primo:

Locale di sgombero: mq 51,00

Balconi: mq 7,50

Locali non residenziali al piano interrato:

Cantina: mq 32,00

Superficie commerciale ragguagliata:

$$(91,00+68,50+51,00 \times 0,070+51,00 \times 0,70+7,50 \times 0,25+32,00 \times 0,25+17,50 \times 0,25) =$$

245,15 mq

in c.t. mq 245,00

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale delle unità immobiliari, in riferimento alla superficie commerciale, è:

**Valore dell'unità immobiliare Fg. 5, part. 133, sub. 6**

$$\text{mq } 245,00 \times 630 \text{ €/mq} = \text{€ } 154.350,00$$

in c.t. € 154.000,00**diconsi euro centocinquantaquattromila/00****VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 5 PART. 132****Superficie dell'unità immobiliare:***terreno non coltivato - gerbido:*

$$\text{mq } 150,00 \times 10 \text{ €/mq} = 1.500,00 \text{ €}$$

**in c.t. € 1.500,00****diconsi euro millecinquecento/00**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Al valore complessivo del lotto occorre scorporare le spese occorrenti per:

- il consolidamento strutturale del fabbricato nella porzione dichiarata inagibile, comprensive delle spese tecniche di denuncia delle opere strutturali, stimate in € 35.000,00 + iva di legge.
- realizzare una nuova scala interna di collegamento fra i locali adibiti a sgombero, per murare le due porte di comunicazione con il subalterno 3 di altra proprietà, per realizzazione di un antibagno al piano terra, per un costo di circa € 5.000,00 + iva di legge.
- l'installazione di una nuova caldaia in sostituzione di quella rimossa e per dotare tutti i corpi radianti di valvole al fine di consentire la contabilizzazione del calore e la suddivisione delle spese di riscaldamento con il subalterno 3 di altra proprietà stimando che complessivamente l'intervento incida per un costo di circa € 3.500,00 + iva di legge.
- la demolizione e lo smaltimento delle tettoie precarie realizzate verso valle in aderenza e continuità del porticato esistente, con un costo presunto pari ad € 1.500,00 + iva di legge.
- per regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'immobile complessivamente stimate in € 5.000,00 + iva di legge.

Pertanto il valore complessivo del lotto sarà pari a €:

$$154.000,00 + 1.500,00 - 35.000,00 - 5.000,00 - 3.500,00 - 1.500,00 - 5.000,00 = € 105.500,00$$

€ 105.500,00

diconsi euro centocinquemilacinquecento/00



QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 17

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto, è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto lo Scrivente C.T.U., essendo regolarmente iscritto nell'apposito elenco della Regione Piemonte, ha redatto il suddetto Attestato allegato alla presente Relazione Tecnica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bibliografia essenziale:

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Igino Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccafora, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 27/09/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Cristina Baldi

ALLEGATI:

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Certificato di stato libero;
- 4) C.D.U.
- 5) Estratto di P.R.G.C.;
- 6) Estratto di mappa catastale;
- 7) Estratto di D.I.A. 21/2009;
- 8) Planimetrie catastali aggiornate;
- 9) Visure catastali aggiornate;
- 10) DOCFA;
- 11) APE;
- 12) Progetto di Consolidamento Strutturale;
- 13) Relazione geologica.



INDICE

PREMESSA.....	2
QUESITO 1:.....	9
Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	9
QUESITO 2:.....	9
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	9
QUESITO 3:.....	17
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.....	17
QUESITO 4:.....	26
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.....	26
QUESITO 5:.....	26
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.....	26
QUESITO 6.....	26
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	26
QUESITO 7:.....	27
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	27
QUESITO 8.....	31
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.....	31
QUESITO 9.....	33
Costituzione dei lotti per la vendita.....	33
QUESITO 10.....	34
Immobili pignorati pro quota.....	34
QUESITO 11.....	34
Verifici se l'immobile è libero o occupato.....	34
QUESITO 12.....	34
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.....	34
QUESITO 13.....	34
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..	34
QUESITO 14.....	35
Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	35
QUESITO 15.....	35
Determinazione del valore per la vendita.....	35
QUESITO 16.....	43
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	43
QUESITO 17.....	43
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	43