

TRIBUNALE DI ASTI



Esecuzione Immobiliare 346/2016 + 214/2017
Giudice dell'Esecuzione Dr. P. Perfetti

promossa da:

Creditore precedente

Unione Banche Italiane spa

contro:



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bruno Briola



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

QUESITI

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Asti, con proprio provvedimento in data 05.12.2017, nominava il sottoscritto tecnico BRIOLA arch. Bruno, con studio in Asti, C.so V. Alfieri n. 291, Consulente Tecnico d'Ufficio, perito esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 346/2016 + 214/2017.

Il sottoscritto tecnico, in data 16.01.2018 prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico, si impegnava a depositare specifica relazione scritta in ordine ai seguenti compiti:

- 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'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 (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.);
- 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 degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **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 di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato da 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 sulle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla 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 i 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 a IVA). Nel caso del 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.

RISPOSTA AI QUESITI

*1) **proveda** ad avisare, 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;*

Lo scrivente CTU in data 8 Febbraio 2018 informava, con raccomandata A/R il Sig.

che il giorno 22 Febbraio 2018 alle ore 15:15 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali, regolarmente svolte alla data indicata, alla presenza della proprietà.

*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'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;*

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. si procede di seguito all'elencazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni contro:

Trascrizione del 15.05.2014
Reg. part. 2318 reg. gen. 2814
Verbale pignoramento immobili
Atto giudiziario Tribunale di Asti del 08.05. 2014

Trascrizione del 15.12.2015
Reg. part. 6234 reg. gen. 7716
Sentenza dichiarativa di fallimento
Tribunale di Asti del 03.07. 2015

Trascrizione del 23.11.2016
Reg. part. 6045 reg. gen. 7835
Verbale pignoramento immobili
Atto giudiziario Tribunale di Asti del 26.10. 2016

Trascrizione del 06.07.2017
Reg. part. 3713 Gen. 4888
Verbale pignoramento immobili
rep. 2703/2017 del 14.06.2017

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

Iscrizioni contro:

Ipoteca giudiziale del 25.03.2014
Reg. part. 157 reg.gen. 1681
Decreto ingiuntivo
Tribunale di Asti del 14.12.2013



Ipoteca giudiziale del 16.09.2014
Reg. part. 581 reg.gen. 5464
Decreto ingiuntivo
Tribunale di Cuneo del 06.08.2014

Sintesi provenienze:



Le unità immobiliari Fg.84 sub.5-6-7-8-9 nascono con la costituzione del 25.09.1991 n.2815 come part.84 sub.1-2-3-4 e successivamente sopprese con variazione n. 10864 del 27.03.2012, le part.11e fg.84 sub.10-11-12-13 sono edificate su aree di corte e creazione BCNC n.3965 del 27.03.2012.

Le unità immobiliari sono state realizzate su terreno identificato al C.T. con il Fg.25 part.84 e risultano essere di proprietà di _____ nata a _____ e _____ nato a _____ per 1/2 ciascuno, pervenute per accettazione tacita di eredità di _____ nato a _____ e deceduto il _____, il terreno su cui sono stati edificati pervenne al de cuius con atto di divisione del Not. Zavattaro in data 23.05.1972 trascritto allo SPI di Mondovì ai nn. _____ in data _____.

Risultanze come da certificato Notarile del Not. Ambrogio Romano redatto ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1 della legge 3 agosto 1998 n.302 in data 01.02.2017 presente in allegato.



Relativamente alla provenienza delle particelle che individuano il BCNC non espressamente citate nell'atto di pignoramento si precisa che:

- l'attuale sub. 14 era in precedenza individuato con il sub. 1 part. N. 84 come da relazione notarile;
- il sub. 15, realizzato tra il 1980 il 1991, faceva parte del sub.2 come da accatastamento in data 20.09.1991 n. 5139.

Con variazione n.3965 del 27.03.2012 veniva costituito il sub.15 BCNC.

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.);



I beni immobili oggetto della presente Es. Imm. sono di proprietà:

- _____ nata a _____ C.F. _____ per 1/2;
- _____ nato a _____ C.F. _____ per 1/2.



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

Non risultano inseriti nell'atto di pignoramento i subb. n.14 e 15 individuati catastalmente come BCNC,

Pertanto come da atto di pignoramento risultano inseriti i seguenti beni:



N.C.E.U. - Comune di Cherasco, Provincia di Cuneo
Fraz. Cappellazzo n. 60, piano T, 1

Fg. 25 Part. 84 Sub. 5 - Cat. A/2 - Cl. 1 - Cons. 5,5 vani - R. C. € 326,66;
Fg. 25 Part. 84 Sub. 6 - Cat. A/2 - Cl. 1 - Cons. 6 vani - R. C. € 356,36;
Fg. 25 Part. 84 Sub. 7 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 40 m² - R. C. € 202,45;
Fg. 25 Part. 84 Sub. 8 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 40 m² - R. C. € 202,45;
Fg. 25 Part. 84 Sub. 9 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. 12 m² - R. C. € 15,49;
Fg. 25 Part. 84 Sub. 10 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 21 m² - R. C. € 106,29;
Fg. 25 Part. 84 Sub. 11 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 21 m² - R. C. € 106,29;
Fg. 25 Part. 84 Sub. 12 - Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. 20 m² - R. C. € 37,18;
Fg. 25 Part. 84 Sub. 13 - Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. 20 m² - R. C. € 25,82;

Il compendio immobiliare è sito in Cherasco, comune della zona nord della provincia di Cuneo, distante circa 45 km dal capoluogo stesso.

La frazione si trova in posizione leggermente rialzata rispetto al territorio circostante e compresa nel triangolo Fossano- Savigliano - Bra.

Si raggiunge da Cervere imboccando la Via G. Marconi e proseguendo oltre l'autostrada A6 TO -SV.

Coordinate geografiche: Lat. 44°38'54.7"N Long. 7°46'11.4"E

Coerenze:

Fg. 25 part. 84:

a nord con il mappale B - Cappelletta di San Rocco,

a est con i mappali n. 8 - 83 - 89,

a sud con la Strada vicinale "Costa dei Lamberi",

a ovest con la Strada vicinale detta della "Valdura".



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it



estratto di mappa catastale



estratto ortofoto da google maps

FG. 25 PART. 84
CARATTERISTICHE ESTERNE



Edificio di civile abitazione visto da accesso carraio /pedonale
Individuato catastalmente ai subb.ni 5 - 6



Blocco autorimesse corrispondente ai sub. 7-8-9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Edificio a destinazione autorimesse/deposito individuato ai subb.ni 10-11-12-13
Visto dal primo piano dell'edificio di civile abitazione

Si tratta di un compendio immobiliare insistente su un lotto pianeggiante di circa 1600 mq. collocato in posizione rialzata rispetto alla strada vicinale e interamente recintato.

Sul lotto insistono tre corpi di fabbrica e precisamente:

1) un fabbricato (subb.ni 5 -6) destinato a civile abitazione con pianta rettangolare a due piani fuori terra, libero su tre lati, la cui realizzazione risale ad epoche diverse; il sub. 5 a piano terra è stato edificato nel 1972, mentre il sub. 6 e il porticato d'ingresso risalgono ad una costruzione successiva avvenuta tra il 1980 e il 1985.

Alla proprietà che comprende anche altri due corpi di fabbrica, si accede tramite un cancello elettrico con funzione carraia e, separatamente un cancello dotato di videocitofono per l'accesso pedonale.

Il prospetto principale è rivolto a sud e affaccia su un ampio cortile di pertinenza esclusiva.

L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato con fasce di diverso colore ad evidenziare le aperture.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice, dotati di zanzariere; i sistemi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in plastica, ed i davanzali esterni sono in travertino di spessore 3 cm.

La pavimentazione dell'area prossima all'edificio è costituita da autobloccanti con fasce bicolore.

2) un blocco edificato (subb.ni 7 - 8 - 9) adibito ad autorimesse (n. 4 ampi posti auto) con una sup. coperta pari a 90,00 mq. circa, alt. mt. 2,50/4,10, posto a ridosso dell'ingresso carraio.

Al corpo principale è annesso un piccolo locale attrezzi.

3) un secondo fabbricato (subb.ni 10 - 11 - 12 - 13) adibito ad autorimessa/deposito collocato nella parte nord del lotto, di sup. coperta complessiva pari a 100 mq. circa, alt. mt. 2,40/4,00.

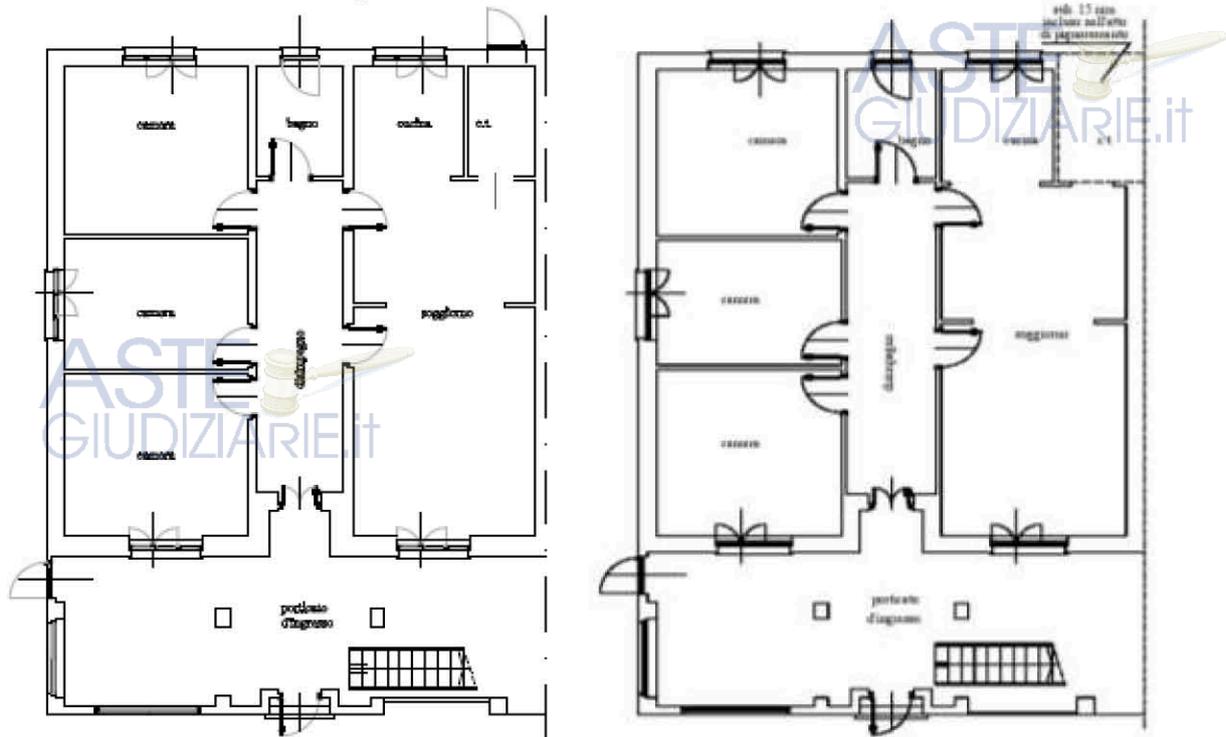
Tutta l'area circostante è pavimentata con autobloccanti.

Lo stato di manutenzione e le condizioni statiche del compendio immobiliare sono generalmente buone.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

CARATTERISTICHE INTERNE
IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE – PIANO TERRA
Fig. 25 part. 84 sub. 5 - sub. 15 BCNC



L'ingresso principale dell'abitazione, costituito da una porta in legno e vetro a doppio battente, avviene tramite un porticato in parte chiuso, con pavimentazione rialzata rispetto al piano cortile.

La distribuzione interna presenta un lungo corridoio con funzione di disimpegno, su cui si affacciano gli ingressi degli altri locali.

Il pavimento è in marmette di tipo palladiana.

I locali sono pavimentati con piastrelle di diversa tipologia: Klinker, piastrelloni in palladiana, ceramica e completi di zoccolino; i davanzali interni sono in marmo bianco venato di 3 cm di spessore e tutte le porte interne hanno struttura in legno con pannelli in vetro.

I soffitti sono piani ed i locali interamente intonacati e tinteggiati.

Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

La cucina è pavimentata e rivestita con piastrelle in ceramica, comunica direttamente con la sala da pranzo e il soggiorno, che presentano due tipologie di pavimentazione: marmette di palladiana di cm 40x40 e ceramica cm 20x20.

Nell'angolo nord-est dell'edificio vi è una piccola centrale termica, non inserita nel pignoramento e individuata catastalmente con proprio subalterno.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

La superficie utile calpestabile dei locali a destinazione residenziale è di circa mq. 106,00.

L'altezza interna dei locali è di 3 mt.

La struttura dell'immobile è realizzata con telaio in C.A., muratura di tamponamento a cassa vuota, e solai ai piani in latero - cemento. Il solaio sottotetto non è isolato.

La copertura a tre falde, ha grande e piccola orditura in legno, manto di copertura in tegole marsigliesi e grondaie in lamiera verniciata.,

L'U.I. è attualmente provvista di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a metano, posta nella centrale termica al piano terra e corpi scaldanti in ghisa a colonne. Le acque b/n scaricano in fognatura.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

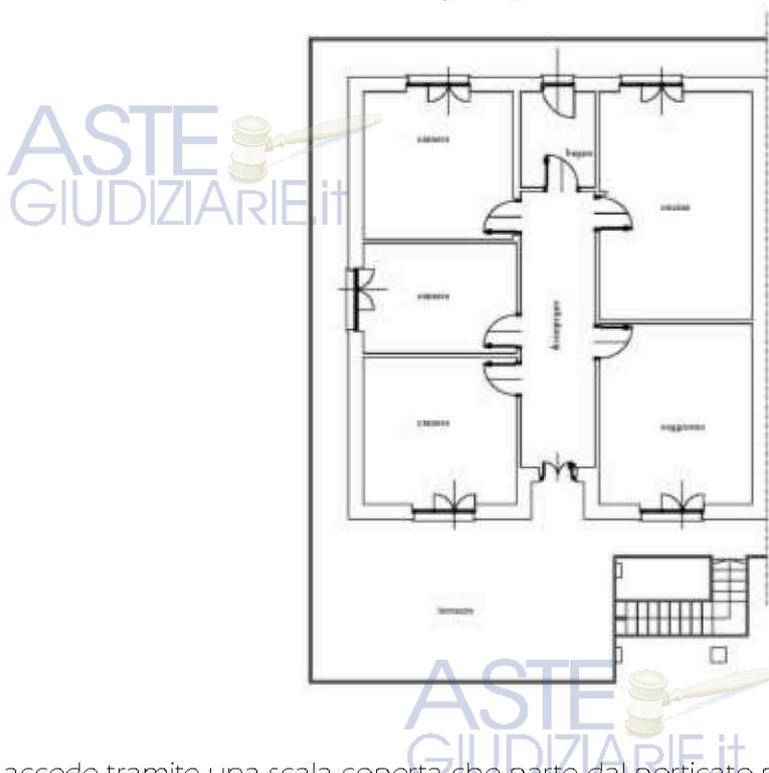
L'immobile risulta essere in Classe Energetica: E

come da APE n. 2018 104291 0006 con validità fino al 09/04/2028.



IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO

Fg. 25 part. 84 sub. 6



All'U.I. si accede tramite una scala coperta che parte dal porticato posto al PT.

La scala è in metallo con pedate in pietra di 6 cm di spessore,

Lo sbarco della scala avviene su un tratto di balcone che da accesso ad un ampio terrazzo.

Esso è pavimentato con marmette di klinker Sire e dotato di ringhiera in ferro intervallata da tratti di parapetto in muratura, soluzione costruttiva che si ripete per tutto il perimetro del fabbricato.

All'abitazione si accede tramite una porta in legno e vetro a doppio battente .

La distribuzione interna, costituita da tre camere, soggiorno, cucina abitabile e bagno presenta un lungo corridoio, con funzione di disimpegno su cui si affacciano gli ingressi dei locali.

Tutti i locali sono completamente intonacati, tinteggiati, pavimentati e con battiscopa in legno, tutte le porte interne hanno struttura in legno con pannelli in vetro ed i soffitti sono piani.

Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

La sup. utile calpestabile dei locali ad uso residenziale è di circa mq. 110,00, quella del terrazzo è di circa mq. 63,00, quella della scala e del porticato rispettivamente di mq. 5,00 e di mq. 35,00,

L' altezza dei locali è di mt.2,85.



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

L'U.I. è attualmente provvista di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a metano, posta nella centrale termica a piano terra (locale il cui sub. non è compreso nell'atto di pignoramento), e corpi scaldanti in ghisa a colonne.

Le acque b/n scaricano in fognatura.

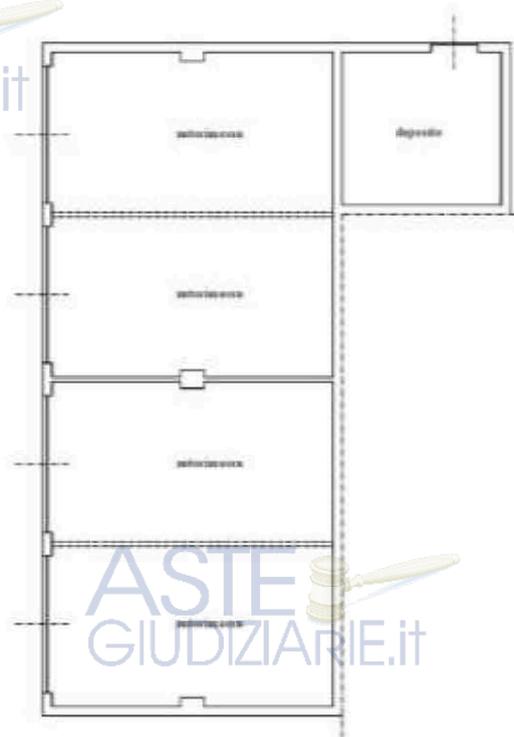
Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica: F

come da APE n. 2018 104291 0007 con validità fino al 09/04/2028.



LOCALI A DESTINAZIONE AUTORIMESSE SUBB.NI 7-8-9



Basso fabbricato a pianta rettangolare, diviso al suo interno in due settori che originano quattro posti auto, con adiacente al corpo di fabbrica principale un piccolo locale destinato a deposito attrezzi.

La sup. coperta complessiva è di mq. 90 circa.

Realizzato con muratura in blocchi di cemento tinteggiati, ha grande e piccola orditura in legno e manto di copertura in tegole "wierer".

I locali interni hanno pavimentazione in ceramica, sono intonacati e tinteggiati.

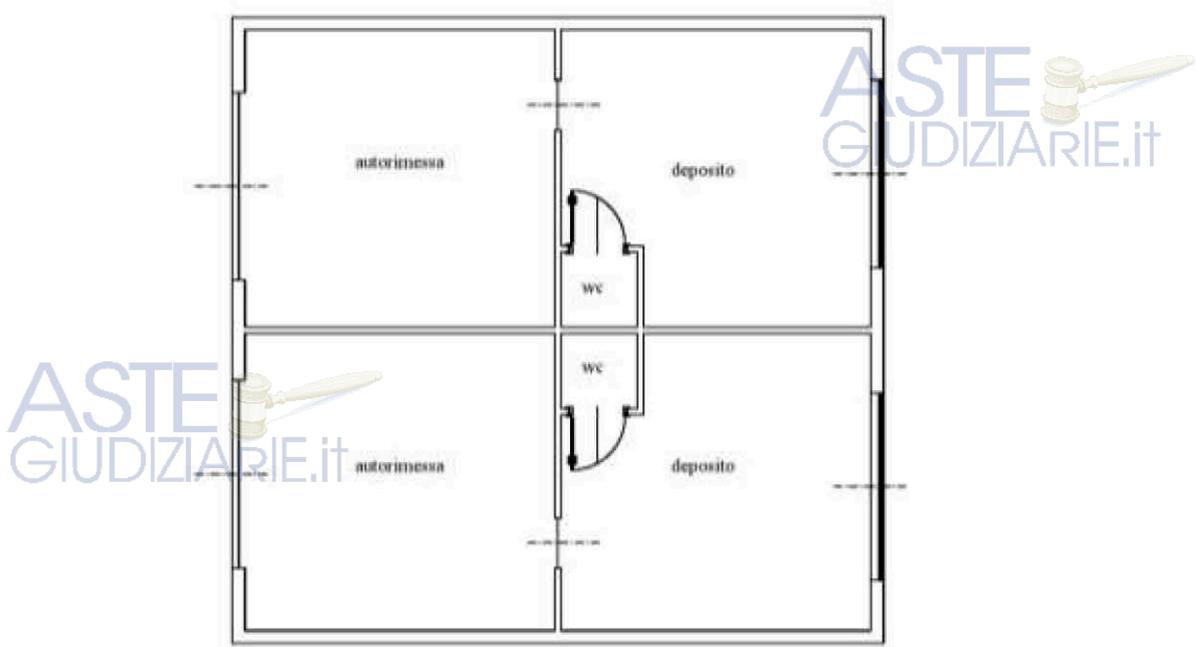
L'edificio è prospiciente all'ingresso carraio e pedonale ed è dotato di basculanti in metallo.

L'altezza interna varia dai mt 2.50 ai mt. 4.10 del colmo.



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

LOCALI A DESTINAZIONE AUTORIMESSE E DEPOSITO SUBB.NI 10 – 11 – 12 - 13



Posto a nord del lotto, il corpo di fabbrica, libero sui quattro lati, ha forma quadrata e sup. coperta di 100 mq. circa.

I subalterni 10 ed 11 sono in attualmente adibiti a locale magazzino.

Totalmente intonacati, tinteggiati e pavimentati, hanno porte interne in legno che permettono l'accesso ai locali adiacenti, in specifico il sub. 11 è collegato al sub. 12 e il sub. 10 è collegato al sub. 13.

Realizzato con muratura in blocchi di cemento tinteggiati, ha grande e piccola orditura in legno e manto di copertura in tegole "wierer".

All'interno dei subb.ni 12 – 13 sono stati realizzati due piccoli servizi igienici.

L'altezza interna varia dai mt 2.50 ai mt. 4.00 del colmo.

L'edificio non possiede la conformità urbanistico – edilizia.

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:

Il Signor _____ e la Signora _____ hanno contratto matrimonio il _____ come da estratto di certificato del Comune di Marene (CN), Anno _____, Parte II, Serie A, Numero 11, rilasciato il 20.02.2018 ed inserito in allegato.

Annotazioni: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni in data 08.09.1992.

Il Signor _____ e la Signora _____ hanno contratto matrimonio il _____ come da estratto di certificato del Comune di Cherasco (CN), Anno _____, Parte II, Serie A, Numero 26, rilasciato il 18.04.2018 ed inserito in allegato.

Annotazioni:

Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto.

Con provvedimento del Tribunale di Alba in data 03/04/2006 è stata omologata la separazione consensuale sottoscritta il 21/03/2006 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 02/05/2011 e hanno presentato ricorso al Tribunale di Alba per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Alba n. 366 in data 10/07/2011, depositata il 16/07/2011, passata in giudicato il 26/09/2011 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto.

I relativi certificati, rilasciati dal comune di competenza, sono presenti in allegato.

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;

Da verifiche effettuate è stato possibile accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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;

Il compendio immobiliare è regolarmente accatastato.

L'attuale situazione catastale corrisponde allo stato di fatto e deriva da pratica DOCFA presentata in data 27.03.2012 n. CN 0097436 non supportata da pratiche autorizzative.

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

In riferimento allo strumento urbanistico comunale che fa parte degli allegati con le N.T.A. del P.R.G.C., il C.D.U.N. Prot. N..2254 rilasciato in data 13.02.2018 dal Comune di Cherasco (CN), attesta che:

DESTINAZIONI

I terreni censiti al

-Fg. 25 mapp. 84 (in parte 52,3%) sono compresi in "AREE RESIDENZIALI E DI COMPLETAMENTO" normata dall'Art. 6.4 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;

-Fg. 25 mapp. 84 (in parte 41,7%) sono compresi in "AREE RESIDENZIALI ESISTENTI" normata dall'Art. 6.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;

-Fg. 25 mapp. 84 (in parte 5,3%) sono compresi in "VERDE PUBBLICO PER GIOCO E SPORT" normata dall'Art. 9.2 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;

-Fg. 25 mapp. 84 (in parte 0,7%) sono compresi in "AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'" normata dall'Art. 9.4 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;

VINCOLI:

I terreni censiti al

-Fg. 25 mapp. 84 sono compresi in zona "DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO (CODICE DELLA STRADA)" del vigente P.R.G.C.;

-Fg. 25 mapp. 84 sono compresi in zona "PERIMETRAZIONE CENTRO-NUCLEO ABITATO" del vigente P.R.G.C.;

-Fg. 25 mapp. 84 sono compresi in zona "VINCOLI E NORMATIVA DI CARATTERE GEOLOGICO (CLASSE II) normata dall'Art. 11.1 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;

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

Gli atti autorizzativi relativi al bene oggetto di pignoramento reperiti presso l'U.T. del comune di Cherasco, sono i seguenti:

- Licenza di costruzione edilizia n. 611 del 23.08.1972 intesta al Sig. _____ e
per sopraelevazione fabbricato esistente.

- Concessione edilizia n. 433 del 22.07.1980 intestata al Sig. _____ e
per sistemazione di fabbricato abitazione;

Il compendio immobiliare è costituito, come risulta dallo stralcio planimetrico con individuazione dei subb.ni, da tre corpi di fabbrica:

- un edificio a due piani ft con destinazione abitativa;
- due bassi fabbricati in corpo staccato a destinazione autorimesse/deposito/magazzino.

Sulla base del confronto tra lo stato di fatto, la situazione catastale aggiornata e gli atti autorizzativi rilasciati dall'UT del Comune di Cherasco sono state riscontrate difformità relative all'edificio di civile abitazione (1) ed alla costruzione con destinazione deposito/magazzino (2) individuata con i subb.ni 10-11-12-13.

- 1) In specifico per quanto attiene l'edificio di civile abitazione, per agevolare la lettura, sono state riportate le piante del PT e del 1°P con individuazione in rosso delle difformità che consistono in:
 - 1) Cambio di destinazione d'uso al 1°P da sgombero ad abitazione;
 - 2) Realizzazione di balcone perimetrale e porticato/terrazzo su facciata principale con ricollocazione della scala di accesso al 1°P
 - 3) Al PT formazione di locale C.T.;
 - 4) Arretramento porta di accesso alle due U.I.
 - 5) Lievi modifiche dimensionali alle aperture esterne e su locale caldaia
- 2) Il basso fabbricato con destinazione magazzino/autorimesse posto a nord è privo di atti autorizzativi, eccede la sup. consentita dalle N.T.A. per i locali accessori, non rispetta le distanze dall'edificio di civile abitazione e dal confine con altra proprietà, all'interno dei subb.ni 12 - 13 sono presenti opere non ammissibili per la categoria catastale alla quale appartengono, pertanto non possiede i requisiti per ottenere la conformità urbanistico - edilizia.

Per la costruzione posta nella parte Sud del lotto, destinata ad autorimesse, documenti ufficiali attestano la presenza prima del 17.03.1985.

La superficie coperta rientrerebbe, secondo le valutazioni emerse dall'analisi dei documenti esistenti effettuata con il responsabile del Servizio Tecnico, nei parametri previsti dal vigente PRGC come locale accessorio alla funzione abitativa.

Pertanto lo scrivente CTU, fatte salve le disposizioni dell'art.40 comma 6 L.47/85 e dell'art. 37 comma 4 della L.380/01, ha valutato con il responsabile dell'U.T del Comune di Cherasco, i vari interventi e le pratiche autorizzative finalizzate all'ottenimento della conformità urbanistico - edilizia dell'intero cespite ed in specifico è emerso quanto segue:

8.a) Per l'edificio di civile abitazione è necessario computare:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - il doppio dell'importo risultante dall'applicazione del 5% sul costo di costruzione calcolato sulla base del computo metrico estimativo come da disposizioni di legge
 - la monetizzazione degli standard urbanistici L.56/77 art. 21 e art. 9.1 delle NTA.
- Si dovrebbe valutare inoltre l'avvio di una procedura di fiscalizzazione della porzione di terrazzo e delle relative strutture che non rispettano la distanza minima di mt. 5,00 dal confine.
- Gli importi approssimativi calcolati con il supporto delle indicazioni e dei dati forniti dal Responsabile dell'U.T. e riferiti ai punti 1-2-3-4-5 sono quantificabili in € 26.000,00.

In dettaglio:

OO.UU. mq. 400,00 x 12 €/mq x 2	= €	9.600,00
C.C. mq. 135 x € 600,00/mq x 2	= €	8.100,00
Mon. Standard Urb. Mq. 110,00 x € 30,00/mq	= €	3.300,00
Fiscalizzazione terrazzo 5% su € 25.000,00 x 2	= €	2.500,00
Totale parziale	€	23.500,00
imprevisti/altri oneri	€	2.500,00
Totale	€	26.000,00



8.b) La presenza di opere realizzate a confine in data precedente al 1985 sembrerebbe ammettere, qualora non si potesse ottenere l'assenso del confinante con accordo bonario, l'avvio di una procedura di usucapione come da sentenza della Corte di Cassazione n.3979 del 18.02.2013. Per le opere realizzate, il CPC art.15 comma 3 pare possa prevedere un ambito di valore indeterminabile e bassa complessità che adottando valori medi porterebbe l'impegno economico compreso i contributi unificati a **€ 9.000,00**.

8.c) Allo stato attuale il porticato al P.T. per come è strutturato (una sola apertura), dovrebbe essere sanato in quanto volume soggetto a oneri di urbanizzazione oltre al Costo di Costruzione ed agli standard urbanistici. Da calcoli effettuati sembrerebbe più economico rimuovere le pareti che non permettono attualmente di rientrare nei parametri di conformità richiesti. Tale operazione consentirebbe il possesso dei requisiti previsti dalle NTA del PRGC vigente per i manufatti assimilabili a porticato e di conseguenza non computabili come volumetria edificata. Le opere che lo scrivente CTU ha valutato secondo il prezzario delle OO.PP. della Regione Piemonte ammonterebbero a circa **€ 6.500,00**.

8.d) Per il corpo di fabbrica individuato ai **subb.ni 10 – 11 – 12 – 13** lo scrivente CTU ha verificato diverse possibili soluzioni con le conseguenti valutazioni tecnico – economiche. La soluzione più vantaggiosa risulta essere la rimozione completa dell'edificio, in quanto il solo sub. 11 risulta sanabile ma con costi di demolizione / ripristino e regolarizzazione urbanistico - edilizia superiori al valore dell'immobile restante. L'ammontare dei lavori, calcolato sulla base del prezzario Regionale per le OO.PP. si potrebbe valutare in **€ 12.500,00**, al netto del valore dei materiali riutilizzabili.

8.e) La regolarità urbanistico – edilizia del compendio immobiliare potrebbe essere ottenuta, a condizione che vengano attuate le opere e versati i relativi importi sopra indicati, con un unico Permesso di Costruire in Sanatoria che include i due edifici da sanare. La pratica autorizzativa, compreso i certificati per le strutture in C.A., le pratiche catastali e tutta la documentazione prevista dalla vigente normativa si valuta in **€ 7.500,00**.

Per le possibili varianti agli strumenti urbanistici, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, si consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione degli immobili presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cherasco oltre alla verifica della validità e scadenza del C.D.U.

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;

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

Lo scrivente CTU ritiene corretto immettere sul mercato il compendio immobiliare in un unico lotto in considerazione delle problematiche connesse alla regolarizzazione urbanistico - edilizia che interessa l'intero compendio immobiliare.

La necessità di produrre una sola pratica autorizzativa e il possibile avvio di una procedura di usucapione come specificato al punto 8) potrebbe portare qualora la proprietà non fosse unica a un possibile contenzioso legale che di fatto ne bloccherebbe la regolarizzazione e di conseguenza la commerciabilità.

10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato per l'intero e come da visure catastali, la proprietà risulta essere:

1/2: _____, nata a _____

1/2: _____, nato a _____

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

I Sigg.ri _____ e _____ con i propri familiari risultano avere residenza presso l'immobile pignorato come da certificati rilasciati in data 28.03.2018 dall'ufficio Anagrafe del Comune di Cherasco e presenti in allegato.

Da verifica effettuata in data 02.07.2018 presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in atto contratti di locazione.

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

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

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

Come da C.D.U. del Comune di Cherasco, inserito in allegato, non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri e inalienabilità o di indivisibilità, nonché di diritti demaniali o usi civici.

14) informi sull'importo annuo sulle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile in oggetto non ha gestione condominiale.



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), 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 i 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;

STIMA DELLA PROPRIETÀ ESECUTATA

Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, trattandosi di comune fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, il CTU ritiene corretto procedere alla **stima sintetico comparativa in base ai parametri tecnici** (€/mq.) correnti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti e aventi caratteristiche simili a quello da stimare.

La dottrina estimativa recita che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione pertanto in un certo momento e in un dato luogo lo stesso immobile può presentare contemporaneamente diversi valori.

Nel caso specifico il valore dell'immobile deve intendersi come valore che potrebbe scaturire da una pubblica asta e quindi corrispondente al valore di "vendita forzata", il quale deve tenere conto di una serie oneri e incombenze che riducendone il valore rispetto al libero mercato possono favorire l'aumento della platea dei possibili acquirenti.

Pertanto si procede alla determinazione del valore medio €/mq sulla base delle seguenti pubblicazioni e dalle indagini di mercato effettuate.

Dall'Osservatorio Immobiliare del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze per abitazioni civili

Provincia: CUNEO

Comune: CHERASCO

Fascia/zona: Suburbana / Cappellazzo

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 5



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

Destinazione: Residenziale
2° semestre 2017
Abitazioni civili- Ville e Villini
Da €/mq 950,00 a €/mq 1400,00



Dal sito Borsinoimmobiliare.it
Provincia di Cuneo
Comune: CHERASCO
Fascia/zona : Fr. Cappellazzo
Abitazioni civili - Ville e Villini
Fascia media - €/mq 1.000,00

Da indagini di mercato esperite in zona
per abitazioni civili
€ 900,00 /mq



dalla media dei valori riferiti ad abitazioni civili si ottiene un valore unitario di:
per abitazioni civili
€ 1.025,00/mq

A questo valore di riferimento così ottenuto verranno moltiplicati dei coefficienti (K) che terranno conto di una serie di caratteristiche proprie dell'immobile pignorato.

Le caratteristiche tecnico-economiche che causano variazione dei prezzi sono così definibili:

- caratteristiche estrinseche (comune di appartenenza, fascia di ubicazione, grado di commerciabilità, accessibilità e dotazione di strutture)
- caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, dimensioni, distribuzione interna, dotazioni interne, dotazioni esterne, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico, orientamento e luminosità)

Gli aspetti che hanno maggiormente influito (in positivo/negativo) sulla determinazione dei K sono:

- presenza di impianto termico- sanitario autonomo
- buona potenzialità edificatoria (lotto "C62" 1,00 mc/mq)
- stato di conservazione
- impianti privi di certificazione
- fabbricato adiacente ad altra proprietà
- zona con scarsa dotazione di servizi
- immobile occupato
- consistente superficie del fabbricato
- classe energetica dell'edificio

Coefficienti relativi alle caratteristiche di cui sopra:

$$K_{di} = 0,88$$

$$K_{te} = 0,90$$

$$K_{di} \times K_{te} = \mathbf{0,80}$$
 (valore arrotondato per eccesso)



Dal prodotto dei coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si ottiene un K pari a **0,80**.

Valore unitario di stima = €/mq 1.025,00 x 0,80 = €/mq **820,00**



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

Prima di procedere alla stima del valore di mercato è necessario premettere quanto segue:

- 1) ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente CTU adotterà a scopo cautelativo le soluzioni tecniche ed economiche più onerose come quantificate al punto 8).
- 2) gli importi relativi ad oneri e spese (ved. punto 8) non inclusi nel calcolo dei K sono individuati singolarmente con specifiche voci in detrazione.
- 3) il valore unitario di stima €/mq deve intendersi comprensivo di tutti i maggiori oneri che incontra un'acquirente rispetto ad un acquisto su libero mercato e in specifico:
 - difficoltà di visionare l'immobile
 - maggior imposta per il decreto di trasferimento
 - vendita senza garanzia per i vizi sul bene
- 4) nell'atto di pignoramento non sono stati inseriti i **subb.ni 14 -15**.
Il **sub. n.14 BCNC** è l'area che corrisponde all'intero lotto e su cui insistono due U.I. destinate a civile abitazione oltre a due bassi corpi di fabbrica individuati con propri subalterni.
Il **sub. n.15 BCNC** è un locale caldaia collocato all'interno del perimetro dell'abitazione, dove sono installati i due generatori termici che provvedono alla fornitura del riscaldamento e acqua calda sanitaria delle due U.I. pignorate.

In considerazione delle criticità che potrebbero emergere nella redazione del decreto di trasferimento lo scrivente CTU, ha segnalato nel corso dell'udienza in data 19.06.2018 il mancato inserimento nell'atto di pignoramento dei due BCNC.

All'udienza del 10.07.2018, sentito il Creditore Procedente, il G.E. manda al CTU di completare la stima indicando anche il valore dei beni comuni non censibili.

Nell'ambito delle operazioni estimative, il sottoscritto CTU a seguito di quanto concertato in sede di udienza e di quanto sopra espresso precisa che:

- il Bene Comune Non Censibile il cui acronimo è BCNC, come definito dalla circolare n.2 del 20/01/1984 – Ministero Finanze – Catasto e Servizi Tecnici Erariali, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, ecc.
Queste porzioni, non soggette ad essere accatastate con planimetria vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuate da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione della natura ed a quale unità sono comuni. Sono registrate al censuario, ma facendo una visura catastale di BCNC questo non avrà né titolarità né classamento.

Pertanto il Bene Comune Non Censibile anche se ha un suo identificativo catastale non è un bene a se stante che può essere valutato, ma un elemento che deve essere preso in considerazione nella valutazione dell'immobile a cui è collegato.

Ciò premesso, per rispondere al mandato, determinando un valore dei beni comuni non censibili non applicabile alla stima per la determinazione del più probabile valore di mercato per le ragioni di cui sopra, lo scrivente ritiene corretto esprimere una valutazione che tenga conto dei seguenti criteri:

- la porzione di lotto ricompresa nella zona di PRGC come "E" dove insistono l'edificio di civile abitazione, il basso fabbricato con destinazione autorimesse e piccolo locale deposito, potrebbe essere considerata come area pertinenziale ed il suo valore, di conseguenza, incluso nel valore dell'edificio;
 - la restante porzione di lotto classificata dal PRGC con la sigla "C 62", tenuto conto che il basso fabbricato che è edificato sul lotto, a causa della sua irregolarità urbanistico - edilizia non sarebbe computabile come volumetria, si potrebbe stimare facendo riferimento al valore di € 40,00/mq indicato dalla tabella del Comune di Cherasco relativo all'imposta sulle aree fabbricabili che moltiplicato per la sup. pari a mq.900,00 circa determinerebbe un valore di € 36.000,00;
 - al vano a destinazione C.T. si potrebbe applicare il valore €/mq previsto per gli altri locali abitativi con relativo abbattimento percentuale in quanto locale accessorio oltre al valore delle due centrali termiche installate a servizio delle U.I. Si otterrebbe un importo pari a € 4.000,00.
- Per quanto sopra l'ammontare complessivo dei due BCNC si potrebbe quantificare in **€ 40.000,00**.

Tale importo non verrà computato in stima e di conseguenza non andrà ad incidere sul valore di mercato del compendio immobiliare in quanto i beni (terreno e CT) sono indistintamente necessari e funzionali alle necessità abitative delle due U.I.
L'assenza di tali beni preclude la commerciabilità degli immobili.





Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

Consistenza

Le consistenze sono state calcolate con misure desunte dalle planimetrie catastali.

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO	TOTALE
RESIDENZIALE PT 1°P {compreso scala di accesso}	130,00 135,00	100 100	130,00 135,00		
Porticato PT (escluso porzione di scala) Balcone 1°P Terrazzo C.T.	38,00 28,00 36,00 4,50	30 25 20 30	11,40 7,00 7,20 1,35		
Valore edificio di civile abitazione			292,00	820,00	239.440,00
AUTORIMESSA + LOCALE DEPOSITO SUBB:NI 7 - 8 - 9	94,00	0,50	47,00	300,00	14.100,00
VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO					253.540,00
A DEDURRE :					
- Spese per Regolarizzazione (8a) Urbanistica 1°P - Terrazzo					26.000,00
- Spese professionali per pratica autorizzativa 8e)					7.500,00
- Opere edili per regolarizzazione urbanistica (€ 12.500,00 + € 6.500,00) 8c) + 8d)					19.000,00
- Spese legali per procedura usucapione 8b)					9.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA (arr. per difetto)					192.000,00

In considerazione di quanto sopra espresso l'attuale valore di mercato dell'immobile sarà:

euro centonovantaduemilamila/00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

LOTTO UNICO	
Comune	Cherasco (CN) - Frazione Cappellazzo, 60
Immobile	Fg. 25 Part. 84 Sub. 5 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Cons. 5,5 vani – R. C. € 326,66; Fg. 25 Part. 84 Sub. 6 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Cons. 6 vani – R. C. € 356,36; Fg. 25 Part. 84 Sub. 7 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 40 m ² – R. C. € 202,45; Fg. 25 Part. 84 Sub. 8 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 40 m ² – R. C. € 202,45; Fg. 25 Part. 84 Sub. 9 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 12 m ² – R. C. € 15,49; Fg. 25 Part. 84 Sub. 10 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 21 m ² – R. C. € 106,29; Fg. 25 Part. 84 Sub. 11 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 21 m ² – R. C. € 106,29; Fg. 25 Part. 84 Sub. 12 – Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons. 20 m ² – R. C. € 37,18 Fg. 25 Part. 84 Sub. 13 – Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons. 20 m ² – R. C. € 25,82; Fg. 25 Part. 84 Sub. 14 BCNC * Fg. 25 Part. 84 Sub. 15 BCNC * * non inseriti in atto di pignoramento
Superficie	Edificio di civile abitazione – Sup. Commerciale MQ. 292,00 Autorimesse + locale deposito subb.ni 7 – 8- 9 MQ. 94,00 Autorimesse/deposito* sub. 10 – 11 – 12- 13 MQ. 100,00 * locali non sanabili
Prezzo	€ 192.000,00 (diconsi euro centonovantaduemila/00)

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

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro.

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.

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale non appartengono ad una delle categorie di cui all'art.2 comma 5 della legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2, pertanto sono stati redatti Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della L.R. N.13 e s.m.i. individuati al

n. 2018 104291 0006 scadenza 09.04.2028

n. 2018 104291 0007 scadenza 09.04.2028

presenti in allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V..

Con osservanza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Asti, 04 Ottobre 2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bruno Briola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it