

**PERIZIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 357/2017**

promossa da:

XXXX XXXX



contro: XXXXXX XXXX

La sottoscritta Arch. Paola Marchese con studio professionale in Asti C.so Alfieri n. 250, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n.343, prestato giuramento nelle forme di rito il giorno 05/06/2018, accettava l'incarico affidatogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni immobiliari Dott. Pasquale Perfetti di predisporre perizia di stima ed accertamento immobiliare.

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Dott. Pasquale Perfetti fissava inoltre l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 30/10/2018 alle ore 10,00 ed il deposito della perizia, completa di tutti gli allegati, oggetto dell'incarico almeno 10 giorni prima di tale data e l'invio dell'elaborato peritale al creditore e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza, assegnando alle parti un termine, non superiore a 15 giorni prima dell'udienza, per far pervenire note di osservazione allo scrivente C.T.U.

Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti, visure catastali, ispezioni ipotecarie, ha provveduto a rispondere ai quesiti come segue:

**1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,**

Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395

**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;**

Il presente C.T.U. ha provveduto ad avvisare il debitore, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 07/06/2018, dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, all'indirizzo di residenza del sig. XXXX XXXX di XXXXX, XXXXX, fissando il sopralluogo per il giorno 23 giungo ore 9,30. In tale data, il C.T.U. si è recato presso il bene oggetto di pignoramento ma non ha potuto effettuare il sopralluogo per l'assenza dell'esecutato e essendo l'immobile serrato. In data 25 giugno 2018 ha depositato presso la cancelleria Civile del Tribunale di Asti, la richiesta di accesso forzato all'immobile e ha provveduto ad inviare raccomanda all'esecutato, per avvisare del secondo sopralluogo. In data 12/07/2018, il C.T.U. si è recato presso il bene immobiliare con il fabbro, che ha provveduto a rompere il lucchetto che legava la catena della porta di ingresso al fabbricato e alla presenza dei carabinieri ha effettuato il sopralluogo. Alla fine del sopralluogo, il fabbro ha provveduto ad apporre un nuovo lucchetto per mettere in sicurezza l'accesso al fabbricato e le chiavi sono state lasciate in custodia al CTU per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari.



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

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (certificazione notarile relativa alle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), risulta completa.



Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizione reg. gen 489 reg. part. 98 del 16/01/2003, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio XXXXX XXXX rep. 10169 del 18/12/2002 capitale per euro 43.000,00 e 86.00,00 totale a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro il sig. XXXX XXXX sul bene oggetto di procedura e altri beni esclusi dalla procedura. Non risulta però trascritta alcuna cancellazione di ipoteca contro il sig. XXXXX XXXX prescritta per la vendita del futuro bene pignorato di attuale proprietà dell'esecutato, nonostante sia scritto nell'atto di compravendita allegato (rep. n. 10429 del 28/02/2003 a rogito notaio XXXX XXXX) che l'esecutato subentri nell'ipoteca al posto del sig. XXXX XXXX.

Iscrizione reg. gen 3350 reg. part. 656 del 28/03/2003, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio XXXXX XXXX rep. 10430 del 28/02/2003 capitale per euro 25.000,00 e 50.000,00 totale a favore di XXXXXXXXXXXX, contro il sig. XXXXX XXX sul bene oggetto di procedura e altri beni esclusi dalla procedura;

Trascrizione del 21/11/2017 reg. gen. n. 10124, reg. part. n. 7640, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Asti, rep. 4548/2017 del 09/11/2017 a favore del sig. XXXX XXXX contro il sig. XXXXX XXXX sul bene oggetto di procedura.

Acquisizione delle mappe censuarie



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



La mappa censuaria per la corretta identificazione dei beni è stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate a seguito di presentazione di aggiornamento tramite Modello Unico Istanza prot. n. 38731 del 09/08/2018 ed allegata alla presente relazione.

Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito in quanto il pignoramento non riguarda terreni.

Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale del bene

L'atto di provenienza ultraventennale è già nella documentazione agli atti.

Si è così verificata la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Non si deve sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (per esempio omessa denuncia di successione o simili).

**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.);**

Come si evince dalla documentazione catastale il bene oggetto di pignoramento è così identificato:

- Fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Canelli (AT), Regione Rocchea n. 37 identificato al N.C.E.U. al fg. 19, Particella



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



n. 1046, cat. A/4, classe 1, piano T-1, vani 4,5, superficie catastale 81 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq, rendita 153,39 €, proprietà 1/1 e relativo terreno di pertinenza, identificato al N.C.T al fg. 19 mapp. 1046, ente urbano, 1 are e 70 ca, proprietà 1/1 (non indicato in pignoramento). Confini mappali n. 1047, 1138, 1045 e 1044.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Canelli (AT), a circa quaranta chilometri dalla città di Asti, in Regione Rocchea n. 3, uscendo da Canelli in direzione Loazzolo, proseguendo sulla strada provinciale SP42 e svoltando a sinistra in regione Rocchea, percorrendo la strada privata fino in fondo.

E' costituito da un fabbricato di civile abitazione, di tipologia rurale, formato da una manica a due piani fuori terra, da un corpo adiacente con sottostante legnaia, soprastante terrazzo e da un manufatto stretto e lungo sul retro, a due piani fuori terra, costruito in epoca posteriore al fabbricato, sorretto da pilastri e adibito a portico con soletta piana al piano terra.

Il prospetto principale ha accesso direttamente dalla strada privata del mappale n. 1138 mentre il prospetto sul retro si affaccia sull'area verde lasciata incolta e delimitata dalla collina.

Il corpo accessorio, costruito in epoca successiva, destinato a portico/legnaia presenta una struttura portante in cemento armato, soletta in latero cemento e pavimento in battuto di cemento.



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395

Il fabbricato si trova in totale stato di abbandono da anni, lasciato incompiuto a seguito di un intervento di ristrutturazione.

L'edificio è realizzato con struttura portante in mattoni e in pietre per una porzione al piano primo. Si presenta esternamente intonacato e tinteggiato di bianco, con solette in voltini di mattoni, tetto in legno e manto di copertura in coppi. Internamente è allo stato grezzo, privo di intonaco, finiture e impianti.

La porzione abitativa si articola, al piano terra in un disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina e un piccolo ripostiglio con lavello.

Una scala in muratura, di fronte al disimpegno di ingresso, fornisce il collegamento al piano primo. Questo piano è suddiviso in un disimpegno, due camere da letto e un bagno stretto e lungo. Da una delle camere si accede direttamente al terrazzo, privo di sottofondo, pavimento e balaustra di protezione.

Tutti gli ambienti presentano ancora i vecchi pavimenti in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno, privi di isolamento con persiane in legno. Non sono presenti serramenti interni.

Si presume che il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avvenga tramite acquedotto comunale, mentre il sistema di smaltimento dei liquami biologici tramite fossa Himhoff, anche a se a tal riguardo non è stata reperita documentazione di autorizzazione allo scarico.

La superficie calpestabile della porzione abitativa si può così suddividere:



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



65,10 mq per il piano terra, di cui 28,50 mq di portici, 62,40 mq per il piano primo di cui 23,14 mq di terrazzo, per un totale di 127,50 mq.

**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;**

Presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Santo Stefano Belbo è reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, allegato alla perizia, da cui si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio il giorno 26/03/2005 nel comune di Santo Stefano Belbo con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXX. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Asti in data 06/02/2014 n. 95, pubblicata il 27/02/2014, passata in giudicato il 03/07/2015, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

**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**



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



**precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso,  
la storia catastale del compendio pignorato;**

Si afferma che c'è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, tale da rendere univoca la sua identificazione. Tuttavia nel pignoramento è stata omessa l'area di pertinenza del fabbricato a causa di un errore in banca dati catastale, poi rettificato dalla sottoscritta CTU, tramite Modello Unico Istanza prot. n. 38731 del 09/08/2018. Infatti nel frazionamento n. 1888.2/1998 del 16 luglio 1998 questa corte era stata erroneamente omessa in mappa e indicata come facente parte del mappale n. 1045. A seguito della Costituzione del 20/08/1998 in atti dal 20/08/1998 (n. D01660.1/1998) per il passaggio del fabbricato rurale al catasto fabbricati, l'area risultava presente invece nella scheda catastale, così come nel correlato Tipo mappale, ma assente in mappa.

**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;**

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, si è provveduto all'aggiornamento in mappa del terreno di pertinenza del fabbricato, tramite Modello Unico Istanza prot. n. 38731 del 09/08/2018. Tuttavia si precisa, che alla fine dei lavori di ristrutturazione, si renderà necessario un ulteriore aggiornamento



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



del tipo mappale per inserire in mappa il manufatto stretto e lungo posto sul retro.

Per quanto riguarda il Catasto Fabbricati, non è stato necessario provvedere ad alcun aggiornamento, essendo la planimetria catastale conforme allo stato attuale.

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

Il bene oggetto di pignoramento, destinato ad edificio residenziale, è individuato dal PRG vigente del Comune di Canelli, Variante parziale 14 del 27/03/2017, in zona urbanistica "E2" area agricola, a cui fa riferimento l'articolo n. 34 della NdA del Prgc , in classe IIIb3/IIIA collina di pericolosità geomorfologica ai sensi dell'art. 28 della NdA, soggetta a fascia di rispetto delle acque pubbliche (Rio Roccea) ai sensi del D. Lgs n. 42/2004, ai sensi dell'art. 46 della NdA e in Buffer zone Unesco.

**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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in**



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395

forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'attenta indagine presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Canelli, dalla quale è emersa che esistono le seguenti pratiche edilizie riferite al fabbricato:

- Licenza edilizia n. 1195/1975 del 04/04/1975 per nuova costruzione di servizio igienico;
- DIA n. 5602/2003 del 09/04/2003 per manutenzione straordinaria, inerente la realizzazione di terrazzo in sostituzione di tettoia su portico;
- Permesso di costruire n. 4102 del 02/03/2004, (mai ritirato) inerente la costruzione di muro in c.a. a sostegno del terrazzo;

Partendo da questi presupposti, confrontando i disegni autorizzati con lo stato di fatto, prendendo come valida la Dia, essendo i lavori conclusi per la parte muraria e non il Permesso di costruire, perché mai ritirato e quindi nullo, si sono riscontrate le difformità del manufatto sul retro (per misure e



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



volume superiore all'autorizzato, ma nei limiti di incremento ammissibili) e le lievi modifiche alla muratura perimetrale del portico sotto il terrazzo, tali però da essere sanabili.

Alla luce di queste considerazioni, per sanare gli illeciti edilizi, sarà necessario predisporre una Segnalazione certificata inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

La domanda di sanatoria dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'articolo 46, comma 5bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

A seguito del pagamento della sanzione, a titolo di oblazione, nella misura di 516,00 €, si dovrà presentare una CILA per la conclusione dei lavori e a seguire una Segnalazione certificata di agibilità, ancorchè l'immobile a oggi risulta sprovvisto di agibilità.

Si precisa che il costo delle suddette pratiche edilizie, comprensive di una pratica di idoneità statica delle strutture, della redazione del tipo mappale per la porzione sul retro, a firma di un tecnico abilitato, si ipotizza pari a 3.000,00 €.

Si riassume i costi per regolarizzare l'immobile:

516,00 € (oblazione)

3.000,00 € (parcella professionale)

per un totale di 3.516,00 € da decurtare dalla stima dell'immobile.



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



**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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

A seguito di verifica della situazione dei luoghi, lo scrivente ritiene di poter affermare che per il bene pignorato non sia conveniente il frazionamento e/o la vendita in più lotti.

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

Come da atto di pignoramento, il bene immobile è interamente di proprietà dell'esecutato e risulta pignorato per l'intero. Alla luce di queste considerazioni, non essendo divisibile, si procederà alla stima dell'intero.



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395

**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;**

Alla data del sopralluogo il fabbricato è in totale stato di abbandono e per di più lasciato incompiuto a seguito di un intervento di ristrutturazione, quindi di conseguenza risulta libero. Infatti non risulta registrato presso l'Ufficio del Registro degli atti privati del Comune di Asti alcun contratto di locazione.

Il titolo legittimante il possesso, allegato alla perizia, risulta anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ed è rappresentato da:

- atto di compravendita, rogito notaio XXXXXXXX XXXXX rep. n. 10429 del 28/02/2003.

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



L'immobile è libero, a tal proposito non è necessario acquisire un eventuale 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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

I beni in oggetto non risultano vincolati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sui beni in oggetto non gravano né vincoli, né insistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici.

Sui beni in oggetto non gravano né vincoli, né oneri di natura condominiale, non essendo l'edificio in regime condominiale.

Tuttavia è necessario segnalare la servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale n. 1044 sul mappale n. 1046, a seguito di atto per costituzione di diritti reali, allegato alla perizia con lettera "B", a firma del notaio XXXXXX XXXXX rep. 482 del 16/09/1998.

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



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

I beni non sono in regime condominiale, pertanto non si può relazionare sulle spese condominiali.

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,



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



**esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;**

Nella determinazione del valore commerciale del fabbricato, si è deciso di utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo, tenendo conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di perizia (vetustà, ubicazione, manutenzione, finiture), confrontandolo con beni simili o assimilabili presenti sul mercato, facendo riferimento ad informazioni reperite da organismi del settore (Borsino Immobiliare e Banca dati delle quotazioni immobiliari della Zona V. Cassinasco-Bubbio, V. Bussinello, V. Loazzolo e dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Asti 2° semestre 2017, riferita alla zona periferica).

Le superfici commerciali dell'immobile, sono state calcolate secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando per intero i muri interni e quelli esterni perimetrali, computando invece 1/2 i muri in comune e 1/3 il terrazzo e i portici.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

porzione residenziale piano terra e primo: 113,85 mq

portico (ex legnaia):  $24,08 \text{ mq} \times 0,33 = 8,02 \text{ mq}$



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



portico: 7,08 mq x 0,33 = 2,36 mq

terrazzo: 24,32 mq x 0,33 = 8,10 mq

Sup. commerciale totale 132,33 mq



Per la valutazione dell'immobile, sono stati utilizzati i prezzi per le abitazioni di tipo civile, le cui quotazioni in normale stato di conservazione oscillano tra €/mq 600,00 e €/mq 900,00. Considerata una media di €/mq 750,00 e il deprezzamento per il pessimo stato di conservazione dell'immobile (fabbricato in parziale corso di ristrutturazione e in totale abbandono) nella misura del 30% si è individuato un valore pari a €/mq 750,00 x - 30% = €/mq 525,00 (valore assunto). Visto lo stato di possesso, quota 1/1 e l'assenza di vincoli, oneri giuridici, nonché eventuali spese condominiali insolute, si è ritenuto di non apportare ulteriori adeguamenti del prezzo, risultando pertanto:

€/mq 525,00 x mq 132,33 mq = 69.473,25 €

da cui dedotte le spese per la regolarizzazione edilizia pari a 3.516,00 €  
69.473,25 € - 3.516,00 € = **65.957,25 €**

L'area a verde sul retro è stata valutata a corpo per un importo pari a 500,00 €.

Da cui:

#### **Total valutazione immobiliare**

65.957,25 € + 500,00 € = 66.457,25 € arrotondato a **66.500,00 €**

**(sessantaseimilacinquecentoeuro/00)**



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



Da cui si evince, considerati gli opportuni adeguamenti, che il prezzo al metro quadro dell'intero fabbricato con terreno, è pari a:  
66.500,00 €/mq / 132,33 mq = **502,53 €/mq.**



**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.**

Il regime fiscale in cui rientra l'immobile pignorato è quello della vendita soggetta ad imposta di registro, esente iva.

**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. 2 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. 40 supplemento al n. 31 - 07/08/2009 ) allegato A n. 5.2.: a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro**



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



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, purchè 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 dichiarati inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente); f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato ( art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

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



A seguito dell'abolizione della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed dell'entrata in vigore dal 01/10/2015 delle nuove normative sulla certificazione energetica si enuncia quanto segue.

Il bene oggetto della presente perizia, non è soggetto all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto rientra nei

casi di esclusione così come enunciati nell'Allegato 1 - Appendice A Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del *DECRETO 26 giugno*

*2015 Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.* In particolare, lo stato fatiscente dell'immobile, privo di agibilità rientra nel punto g) dell'Allegato 1 Appendice A che recita che sono esclusi dalla certificazione “.....i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici".

Alla luce di queste considerazioni si riassume che il fabbricato non è soggetto alla certificazione energetica.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Asti lì 09/08/2018

Il C.T.U.

Arch. Paola Marchese



Arch. Paola Marchese c.so Alfieri n. 250 Asti tel/fax 0141/538395



Allegati:

r.r. in data 07/06/2018 e 05/07/2018

verbali d'accesso

estratto di mappa catastale aggiornato

documentazione fotografica

planimetria catastale

visure storiche aggiornate

planimetria stato attuale

estratto dell'atto di matrimonio

Modello Unico Istanza per rettifica arca a verde

art. 34 delle N.T.A. del PRGC del Comune di Canelli

Licenza edilizia n. 1195/1975 del 04/04/1975

DIA n. 5602/2003 del 09/04/2003

Permesso di costruire n. 4102 del 02/03/2004

atto di compravendita rep. n. 10429 del 28/02/2003

atto per costituzione di diritti reali rep. 482 del 16/09/1998

