

TRIBUNALE DI ASTI



Esecuzione Immobiliare n. 39/2012 promossa da:



(Avv. [REDACTED] - Avv. [REDACTED])

contro



(_____)



La sottoscritta COFFARO Arch. Sara, nominata C.T.U. nella vertenza in epigrafe dal GE. Dott. P. Perfetti all'udienza del 17.06.2014, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

- 1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo 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;*

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare il debitore dell'incarico ricevuto inviando al sig. [REDACTED] una raccomandata 1 con ricevuta di ritorno in data 25.07.2014 (*allegato n. 1*) sia all'indirizzo di [REDACTED] risultante dagli atti, sia al recapito derivante dal certificato di residenza richiesto dapprima al comune di [REDACTED] e successivamente al comune di [REDACTED] con la quale ha, inoltre, comunicato la data del sopralluogo da effettuarsi presso gli immobili pignorati, pregando l'interessato di essere presente ed informando che, in caso di assenza, la scrivente avrebbe, previa istanza di autorizzazione al Ill.mo G.E., richiesto l'ausilio della forza pubblica. La raccomandata inviata all'indirizzo di [REDACTED] tornata al mittente con l'indicazione "trasferito", mentre quella spedita al recapito di [REDACTED] è stata ritirata in data 29.07.2014 dal destinatario.

-
- 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI sulla base dei documenti in atti (*allegato n. 2*).

- Soggetto: [REDACTED]

Aramengo, N.C.E.U. Fg. 2 n. 326

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 07.03.2012 – Reg. Part. 1510, Reg. Gen. 1977
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Torino
Rep. 190 del 13.02.2012

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 10.11.2006 – Reg. Part. 2823, Reg. Gen. 12462
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
Rep. 46990/19569 del 19.10.2006

- Soggetto: [REDACTED]

Aramengo, N.C.E.U. Fg. 2 n. 326

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 10.11.2006 – Reg. Part. 8058, Reg. Gen. 12461
Atto notarile pubblico – Compravendita
Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
Rep. 46989/19568 del 11.08.2003

La sottoscritta ha verificato i dati sopra riportati effettuando una ispezione ipotecaria (*allegato n. 3*) dalla quale è emerso che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento ed ha acquisito la mappa censuaria attuale, che è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante delle presente relazione.

Dall'esame delle visure storiche dell'immobile (*allegato n. 4/A*) è emerso che l'immobile oggetto di perizia è pervenuto al debitore tramite l'atto di compravendita notaio [REDACTED], Rep. 46990/19569 del 19.10.2006 (*allegato n. 4/B*), dalla lettura del quale emerge che la parte venditrice, il sig. [REDACTED] è venuto in possesso dei beni con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 26.03.1981, rep. 189248, registrato a Torino il 10.04.1981 al n. 18117, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 15.04.1981 ai numeri 2631/3302 (*atto di provenienza ultraventennale- allegato n. 4/C*).

La sottoscritta ritiene non si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

-
- 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.).

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente (*allegato n. 5/A*):

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Aramengo:**

Intestati:

- [REDACTED] proprietà per
1/1.

Fig. 2 n. 326, A/4, cl. 1, Cons. 5 vani, Rendita € 134,28, Borgata Gonengo n. 99, piano T-1.

I coerenti dell'immobile sopra specificato vengono indicati mediante l'identificazione catastale (*allegato n. 5/B*) ed indicati in senso orario:

- Fig. 2, part. 324
- Fig. 2, part. 82
- Strada Comunale Santa Maria
- Fig. 2, part. 325

La sottoscritta, alla presenza del sig. [REDACTED] ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione peritale il giorno 16.09.2014 alle ore 09.00 durante il quale è stato possibile prendere visione dello stato dei luoghi, eseguire le misurazioni utili e necessarie al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti ed effettuare il rilievo fotografico riportato all'*allegato n. 6* al quale è correlata la descrizione di seguito esposta

L'immobile oggetto della presente relazione peritale è situato ad Aramengo, nella regione Gonengo, lontano dal centro del paese, lungo la strada che giunge a Casalborgone, in un ambito rurale, collinare, all'interno del quale gli edifici residenziali sono costituiti da villette o cascine (foto n. 1), (foto n. 2).

Il fabbricato pignorato è una porzione di cascina rurale a due piani fuori terra, con facciate intonacate e tinteggiate, struttura del tetto in legno ed elementi di copertura in coppi (foto n. 3); antistante l'edificio si trova un giardino di proprietà, incolto ed abbandonato, attualmente di difficile accesso (foto n. 4), (foto n. 5), mentre sul retro, oltre la strada sterrata di servizio a tutte le unità

abitative (foto n. 6), si trova un locale di sgombero con struttura in muratura e copertura in lastre ondulate (foto n. 7), (foto n. 8) ed una ulteriore porzione di terreno censita al foglio 2, n. 324, di proprietà del debitore ma estranea alla procedura, in notevole pendenza, dove sono presenti piante di alto fusto, non curate (foto n. 9).

L'ingresso all'edificio avviene dal portoncino metallico posizionato lungo la strada della regione Gonengo, al numero civico 99, all'oggi ricoperto da piante rampicanti e da vegetazione trascurata (foto n. 10), (foto n. 11); la scrivente è entrata dal retro del fabbricato, dal locale di sgombero/ripostiglio con portone metallico a doppio battente (foto n. 12), piccola rampa, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto piano ad altezza di 208 cm (foto n. 13), (foto n. 14).

Una porta in legno divide il vano sopra descritto dalla cantina (foto n. 15), (foto n. 16), un locale avente la stessa altezza e le medesime caratteristiche del ripostiglio, ad accezione della presenza di una finestra lignea a doppia anta che si apre sulla strada sterrata nel retro (foto n. 17); qui trovano ubicazione la caldaia (foto n. 18), un lavatoio (foto n. 19) ed una scala metallica (foto n. 20) che permette di raggiungere la soffitta (foto n. 21) un ambiente con soletta in pendenza rivestita in perline di legno, con altezza minima di 160 cm ed altezza massima di 290 cm, pavimento in battuto di cemento ed infissi metallici solo parzialmente apribili (foto n. 22), (foto n. 23), (foto n. 24).

Tornando al piano terra, la cantina presenta una scala con gradini in pietra delimitata da un tramezzo in muratura che scende fino a raggiungere una porta lignea (foto n. 25), (foto n. 26) che permette di raggiungere un ampio locale con due zone ben distinte per il soggiorno e per la cucina, ma uguale pavimento in piastrelle di ceramica per entrambe; il soggiorno occupa la porzione meno ampia, ha un punto luce a soffitto privo di apparecchio illuminante e due pareti rivestite in legno (foto n. 27), mentre lo spazio adibito alla cucina risulta più ampio e luminoso, poiché sono presenti una portafinestra ed una finestra a doppio battente in legno con scuri interni che si aprono verso il giardino antistante l'abitazione (foto n. 28), (foto n. 29), (foto n. 30).

L'ambiente ha soletta piana posta a 272 cm, pareti intonacate e tinteggiate ma con ampie tracce di umidità di risalita, oltre al visibile inutilizzo ed abbandono generale; una porta lignea con inserti vetrati (foto n. 31) si apre dapprima sul sottoscala e successivamente in un servizio igienico dotato di finestra che, però, è rivolta verso la cantina (foto n. 32).

Una seconda porta lignea, situata dopo aver salito tre gradini (foto n. 33), si apre sulla scala che permette di raggiungere il piano superiore (foto n. 34), (foto n. 35) dove si arriva in un corridoio che disimpegna i diversi ambienti: il primo, sulla destra, è il servizio igienico (foto n. 36), con

pavimento e pareti piastrellate ed una finestra a doppio battente con scuri esterni in legno che si aprono sulla soffitta sopra descritta (foto n. 37), (foto n. 38), (foto n. 39).

Di fronte allo sbarco della scala è situato un vano che negli elaborati grafici è definito "cucinotta", ma non risulta presente alcun attacco di impianti che ne giustifichi la destinazione; è un vano con porta a soffietto (foto n. 40), pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di ceramica, soletta piana posta a 272 cm., una risega di circa 70 cm. di larghezza e 110 cm di profondità lungo la parete che confina con il corridoio (foto n. 41) ed una portafinestra a doppio battente che si apre su un balcone che ha una divisione vetrata che ne delimita la proprietà nei confronti dei vicini (foto n. 42). La camera da letto posta di fianco ha le medesime caratteristiche e finiture (foto n. 43), (foto n. 44), nonché la comunicazione con il balcone sopra descritto, rivolto sul giardino posto sul fronte principale dell'immobile (foto n. 45).

La seconda camera da letto, con pavimento in piastrelle di ceramica ma di diversa fattura rispetto ai locali precedenti e al disimpegno (foto n. 46), (foto n. 47), ha pareti intonacate e tinteggiate ed una finestra lignea a doppio battente che si apre sulla soffitta precedentemente analizzata (foto n. 48), (foto n. 49).

Dal sopralluogo è emerso che i serramenti esterni sono lignei con vetro singolo con scuri interni al piano terra e persiane esterne al piano primo, che l'abitazione è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario, di riscaldamento costituito da elementi radianti in acciaio, mentre non è dotata di citofono e non sono presenti particolari impianti fissi di condizionamento e di climatizzazione.

L'immobile versa in condizioni di totale abbandono e di inesistente manutenzione.

Viene di seguito calcolata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

Piano terra:

- Soggiorno-cucina: 33,91 mq.
- Servizio igienico: 5,68 mq.
- Cantina: 16,22 mq.
- Locale di sgombero: 12,28 mq.

Piano primo:

- Camera 1: 11,93 mq.
- Camera 2: 10,29 mq.
- Cucinotta 3: 8,18 mq.

- Disimpegno: 2,90 mq
- Servizio igienico: 4,52 mq.
- Scala 1: 2,29 mq
- Scala 2: 1,85 mq
- Locale di sgombero: 22,95 mq.

La superficie interna calpestabile totale risulta essere pari a 133,00 mq., a cui si aggiungono:

- Balcone: 7,92 mq
- Giardino antistante e terreno di pertinenza sul retro: 185,00mq

Locale di sgombero esterno:

- Sgombero aperto: 9,19 mq
- Sgombero chiuso: 3,40 mq.

Nel caso in esame, ai sensi della norma UNI 10750/2005, per il calcolo della superficie commerciale è necessario comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti
- Il 15% dei giardini e delle aree di pertinenza di appartamenti (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

Alla luce di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

▪ **Superficie commerciale unità abitativa: 189,93 mq**

di cui:

- **106,74 mq di superficie commerciale residenziale**
- **71,44 mq di superficie commerciale cantina, sgombero/garage e soffitta**
- **11,75 mq. di superficie commerciale del giardino e delle aree di pertinenza**

▪ **Superficie commerciale locale sgombero esterno: 15,58 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;*

La sottoscritta ha presentato richiesta scritta presso l'ufficio dello stato civile del comune di Aramengo, acquisendo la documentazione dalla lettura della quale emerge che il [REDACTED]

[REDACTED] ed è emigrato a [REDACTED]

[REDACTED]. Alla data di emigrazione risulta di stato libero (*allegato n. 7/A*).

La medesima istanza è stata richiesta alla città di [REDACTED] ottenendo il certificato (*allegato n. 7/B*) che riporta che in [REDACTED] iscritta la seguente famiglia:

- [REDACTED] INTESTATARIO

nato [REDACTED]

- [REDACTED]

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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.*

La descrizione catastale attuale degli immobili pignorati di cui al già citato *allegato n. 5/A* è la seguente:

- **Comune di Aramengo, Fg. 2 n. 326, A/4, cl. 1, Cons. 5 vani, Rendita € 134,28, Borgata Gonengo n. 99, piano T-1.**

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento (*allegato n. 8*) è la seguente:

- Comune di Aramengo, Fg. 2 n. 326, Borgata Gonengo n. 99, piano T-1, A/4, cl. 1, vani 5, rendita catastale € 134,28.

I dati contenuti nella descrizione catastale attuale del bene e nell'atto di pignoramento sono conformi.

- 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.*

La scrivente ha richiesto ed ottenuto dai responsabili dell'Ufficio Tecnico Erariale gli estratti di mappa e le planimetrie catastali dell'immobile pignorato (*allegato n. 9/A*) e dall'analisi della documentazione è emerso che il fabbricato è stato caricato al catasto urbano senza aver proceduto con la presentazione del Tipo Mappale per lo scarico dal catasto terreni; lo scarico dai terreni è avvenuto d'ufficio senza aggiornamento cartografico ed il frazionamento n. 684 del 07.07.1977 non è stato correttamente inserito in mappa.

La sottoscritta ha, pertanto, presentato un foglio di osservazione presso gli uffici dei Servizi Catastali di Asti in data 14.10.2014 (*allegato n. 9/B*), necessario per poter procedere successivamente, in data 23.12.2014 con la presentazione del Tipo Mappale al fine di uniformare la situazione planimetrica con quella cartografica (*allegato n. 9/C*).

Procedendo con il sopralluogo è stato, inoltre, possibile confrontare la situazione distributiva interna dei locali con quella presente agli atti catastali e alle pratiche edilizie; è apparso un quadro di irregolarità che in risposta al presente quesito si riassumono di seguito, mentre vengono chiariti in maniera maggiormente esaustiva in risposta al punto 8).

PIANO TERRA

- Il locale definito "veranda" in realtà è una cucina/soggiorno;
- La scala che permette di accedere al piano primo abitativo ha un numero maggiore di gradini rispetto alla situazione condonata;

- La finestratura del locale cantina è molto più piccola in riferimento a quella riportata nelle planimetrie allegate all'istanza di condono;
- Una porzione della muratura perimetrale della cantina risulta demolita;
- Rivolto sul retro del fabbricato è presente un locale di sgombero, parzialmente chiuso, che non risulta presente nelle planimetrie catastali.

PIANO PRIMO

- Il vano definito "cucinotta" non presenta alcun impianto che possa definirlo tale ed inoltre, avendo superficie pari a 8,18 mq, non può essere indicato "camera" (superficie minima di 9 mq) ma locale di sgombero, cabina armadio o disimpegno.
- Il ripostiglio non risulta un locale indipendente, ma più semplicemente costituisce un piccolo prolungamento del vano descritto al punto precedente verso il corridoio-disimpegno.
- Il locale definito "soffitta" risulta avere le aperture tamponate con serramenti vetrati di cui solo alcune campiture apribili ed una porzione di muratura perimetrale demolita;
- La soffitta e la cantina sono collegate da una scala metallica che non risulta essere presente negli atti catastali.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria e di una SCIA per opere in completamento, che riguardano la demolizione del basso fabbricato esterno e la rimozione degli infissi della soffitta.

Per i motivi di cui sopra la scrivente, all'oggi, è impossibilitata a procedere con la presentazione di una variazione catastale, che, però, dovrà essere redatta a firma di tecnico abilitato in seguito all'ottenimento della sanatoria ed all'esecuzione degli interventi in completamento sopra elencati.

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

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Aramengo in data 08.08.2014 ed ha ricevuto la documentazione che si riporta all'*allegato n. 10*, le cui risultanze vengono di seguito esposte:

Il Responsabile del Servizio (...)

DICHIARA E CERTIFICA

Che il terreno contraddistinto al Catasto Terreni

- Foglio , mappale n. 326 risulta classificato come segue:
- B3 – BORGATE O NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

Classe II

A) Aree di collina e versante

Aree a pericolosità morfologica moderata.

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norma di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

In seguito alla lettura dell'atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 19.10.2006 con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato l'immobile dal sig. [REDACTED] emerge che per il fabbricato in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie, richieste in visione dalla scrivente al Servizio Tecnico del comune di Aramengo:

- Concessione gratuita n. 29 in data 15 settembre 1977, prot. 542 (allegato n. 11/A)

Richiedente: [REDACTED]

Data: 09.05.1977

Istanza per riattamento interno di fabbricato già esistente ad uso abitazione

All'istanza sono allegati elaborati grafici che individuano l'immobile attualmente pignorato, ma all'epoca degli interventi era ancora unito alla porzione di fabbricato che formava il sub. 84.

- Concessione gratuita n. 56 in data 17 novembre 1980, prot. 1136 (*allegato n. 11/B*)

Richiedente: [REDACTED]

Data: 20.08.1980

Istanza per variante alla licenza n. 29 del 1977

L'istanza risulta priva di elaborati grafici.

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 1762 in data 06 agosto 2005 (*allegato n. 11/C*)

Riferimento pratica edilizia prot. 2046 in data 21.12.1985

Richiedente: [REDACTED]

Istanza di condono per intervento di chiusura dei locali aperti per realizzazione di locali residenziali, realizzati nell'anno 1982, come risulta da dichiarazione dell'allora proprietario.

- Certificato di agibilità n. 6 in data 17 ottobre 2005, prot. 2246 (*allegato n. 11/D*)

Riferimento pratica edilizia prot. 2046 in data 21.12.1985

Richiedente [REDACTED]

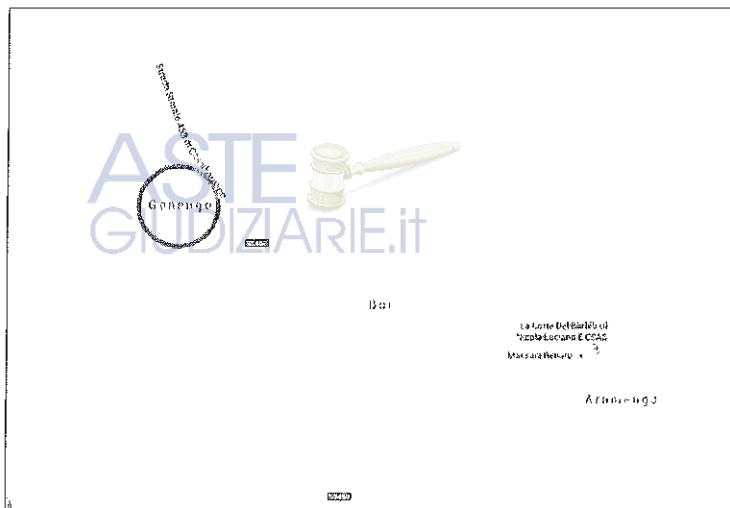
Queste ultime due pratiche riguardano l'immobile nella sua identificazione catastale attuale, Foglio n. 2, mappale 326.

Ancora la lettura dell'atto di compravendita riporta la descrizione degli immobili oggetto di compravendita: "fabbricato rurale composto di soggiorno, cantina, disimpegno e bagno al piano terreno; soffitta, due camere, cucinotta, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano primo".

Non è menzionato il locale di sgombero esterno, lato retro, ma il sig. [REDACTED] ha dichiarato che alla data della compravendita il basso fabbricato era esistente e di non aver apportato alcuna modifica al fabbricato residenziale, ad eccezione dei lavori riguardanti il rifacimento degli impianti elettrico e termico.

Seguono le planimetrie di rilievo, le planimetrie licenziate con le pratiche edilizie sopra elencate e la sovrapposizione tra queste e la situazione attuale, con l'indicazione di tutte le variazioni rilevate mediante l'indicazione delle demolizioni (giallo) e delle costruzioni (rosso).

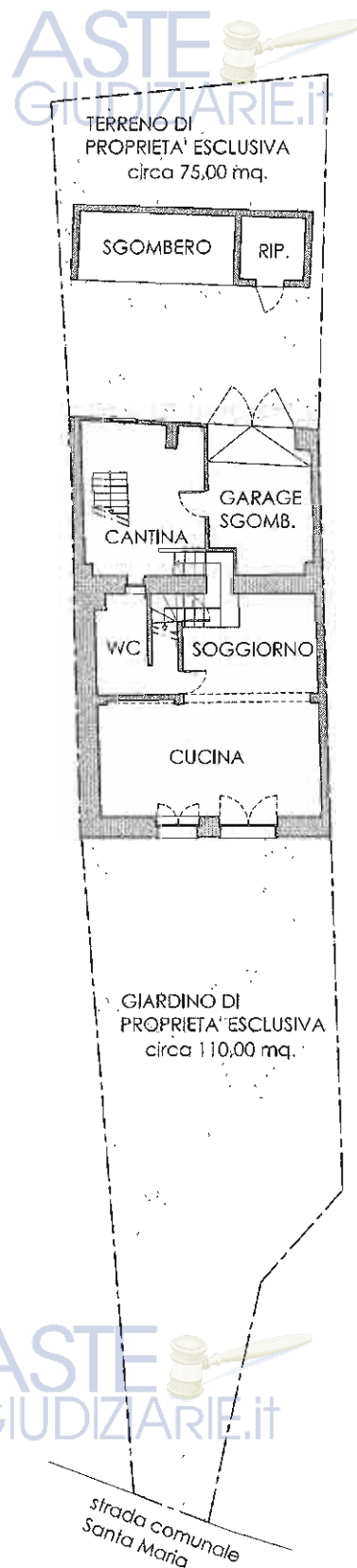
PLANIMETRIA GENERALE RILEVATA



ESTRATTO DI MAPPA SATELLITARE
con indicazione della regione Gonengo di Aramengo

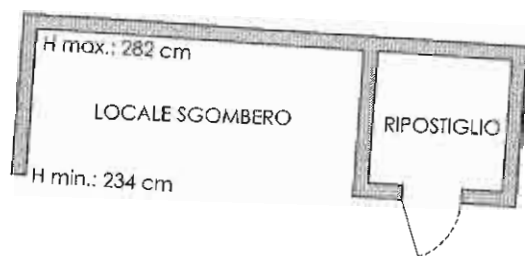
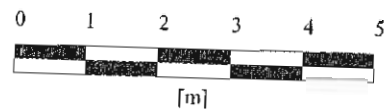


IMMAGINE SATELLITARE
con indicazione dell'immobile pignoro



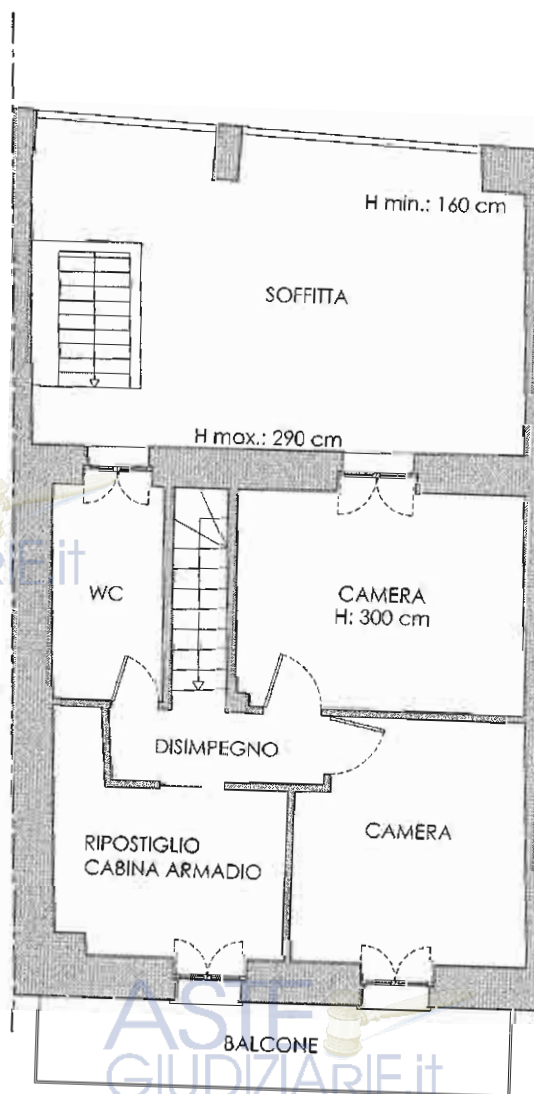
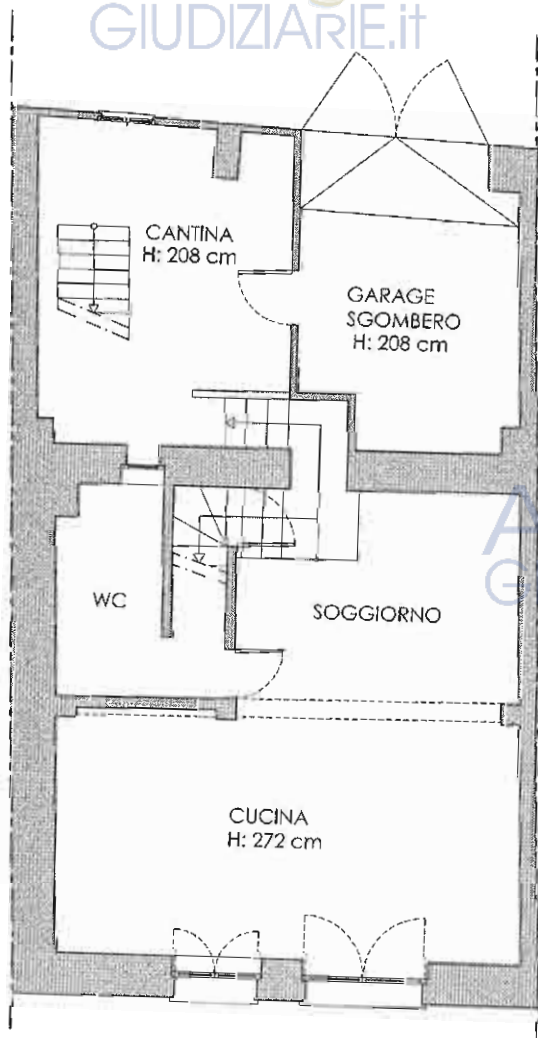
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA RILEVATA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

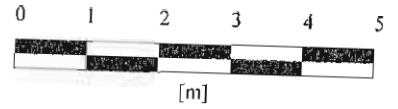


ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA

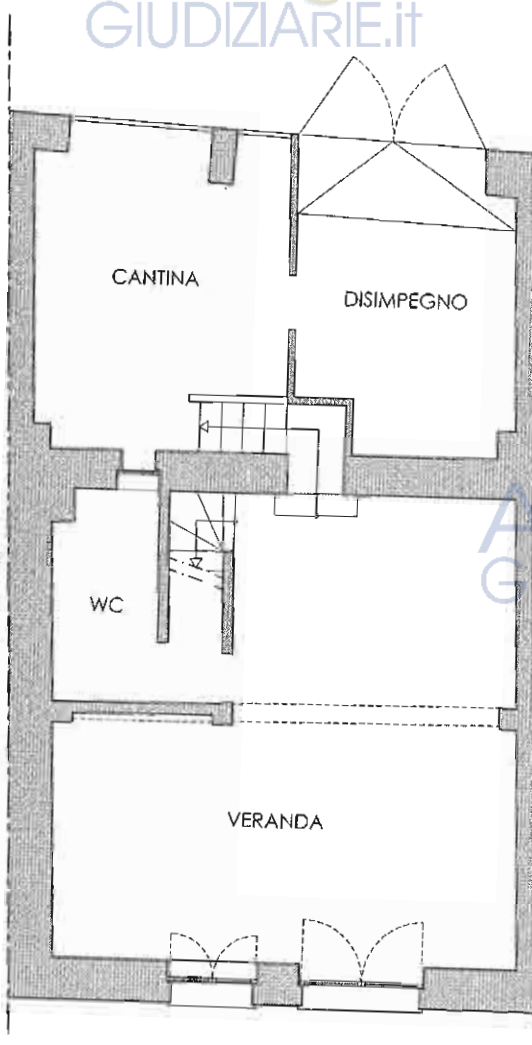
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

prot. n. 1762 in data 06.08.2005

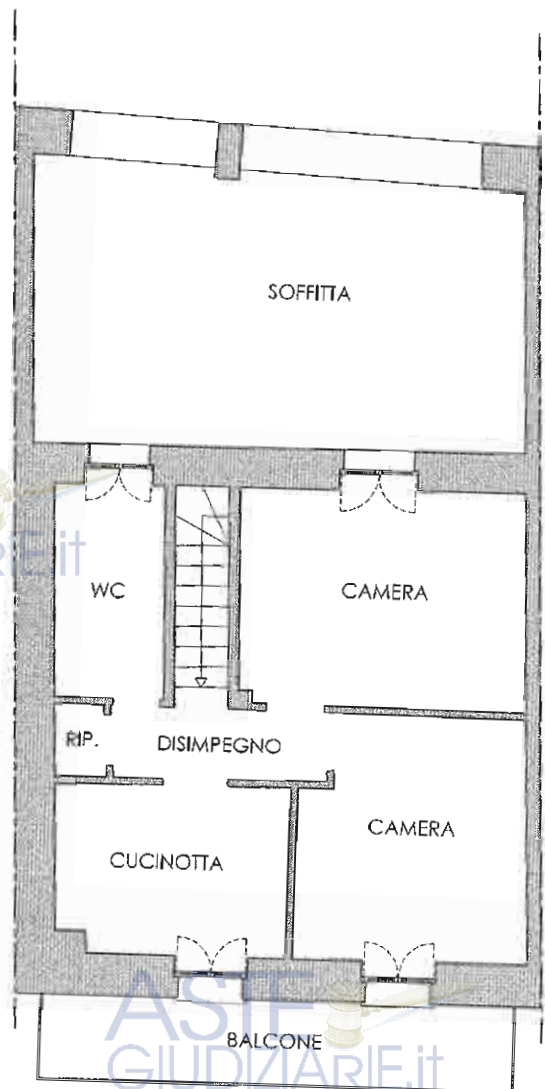


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

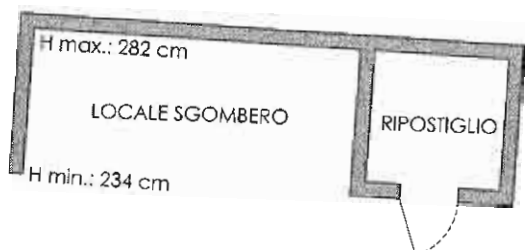
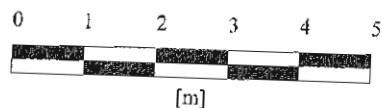
CONFRONTO



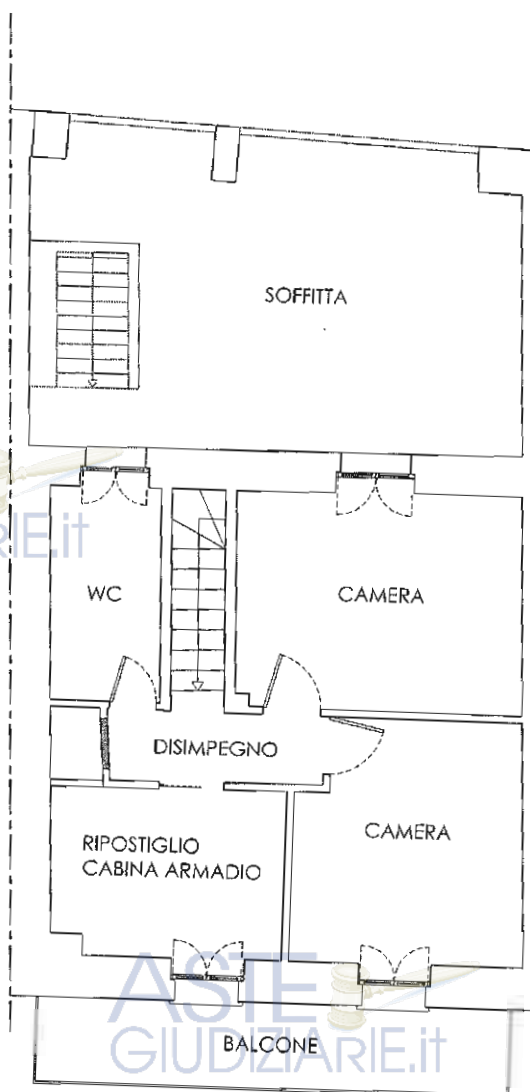
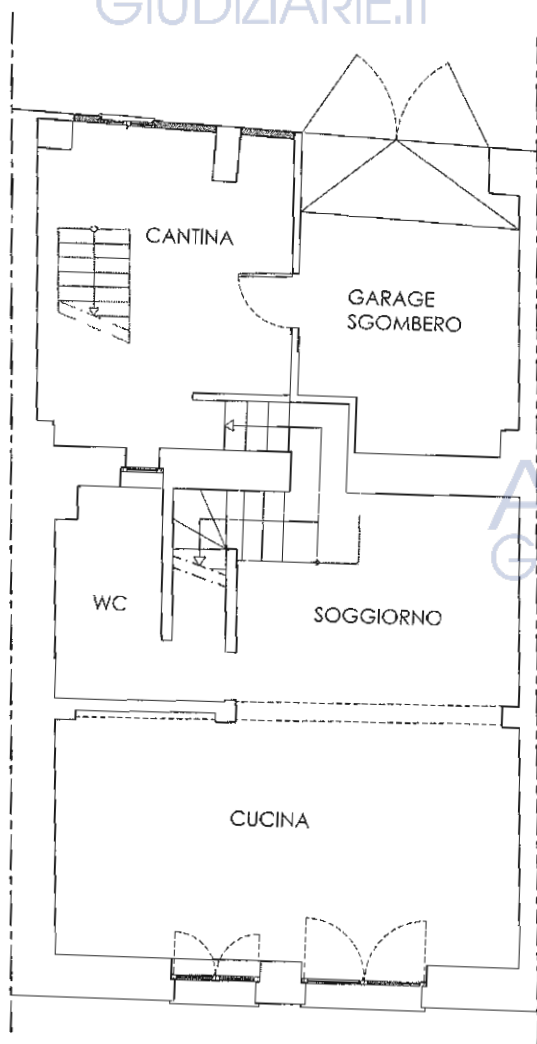
demolizioni



costruzioni



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le discordanze tra la situazione autorizzata con il Permesso di Costruire in sanatoria di cui al prot. 1762 in data 06.08.2005 e quella rilevata in fase di sopralluogo vengono di seguito elencate:

PIANO TERRA

- Il locale licenziato come “veranda” in realtà è una cucina/soggiorno;
- La scala che permette di accedere al piano primo ha una posizione ed un numero diverso di gradini rispetto alla situazione condonata;
- La finestratura del locale cantina è molto più piccola in riferimento a quella riportata nelle planimetrie allegate all’istanza di condono;
- Una porzione della muratura perimetrale della cantina risulta demolita;
- Rivolto sul retro del fabbricato è presente un locale di sgombero, parzialmente chiuso, che non risulta oggetto di alcuna pratica edilizia abilitativa.

PIANO PRIMO

- Il vano licenziato come “cucinotta” non presenta alcun impianto che possa definirlo tale ed inoltre, avendo superficie pari a 8,18 mq, non può essere definito camera (superficie minima di 9 mq) ma locale di sgombero, cabina armadio o disimpegno.
- Il ripostiglio non risulta un locale indipendente, ma più semplicemente costituisce un piccolo prolungamento del vano descritto al punto precedente verso il corridoio-disimpegno.
- Il locale definito “soffitta” risulta avere le aperture tamponate con serramenti vetrati di cui solo alcune campiture apribili ed una porzione della muratura perimetrale demolita;
- La soffitta e la cantina sono collegate da una scala metallica che non risulta essere presente in alcun elaborato progettuale.

Durante il colloquio con la responsabile del Servizio Tecnico del comune di Aramengo è stato chiarito alla scrivente che le difformità di cui sopra dovranno risultare l’oggetto di un Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 s. m. e i. che, al comma 2, sancisce che *“il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia”*.

Il calcolo del contributo di costruzione dovrà comprendere l’ammontare degli oneri di urbanizzazione dei locali ai quali è stata mutata la destinazione d’uso, da veranda a cucina/soggiorno, e il conteggio dei costi di costruzione di tutte le opere realizzate in assenza di

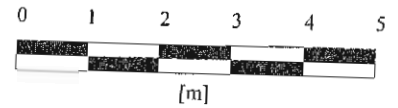
titolo abilitativo; la presentazione della pratica edilizia, inoltre, comporta il pagamento di diritti di segreteria che ammontano a 160,00 € a cui si deve aggiungere una sanzione calcolata nella misura pari ad 1,00 € per ogni mc di carico urbanistico in aumento.

Il provvedimento di cui sopra potrà essere rilasciato solamente se, contestualmente alla presentazione della sanatoria, ma con una istanza distinta e separata, sarà redatta anche una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per opere in completamento riguardanti la rimozione degli infissi della soffitta poiché, essendo quasi totalmente chiuse, non permettono la rispondenza al requisito obbligatorio dell'aerazione della camera da letto e del servizio igienico.

Tale istanza dovrà, altresì, prevedere la demolizione del basso fabbricato esterno, in quanto, come dichiarato dal sig. [REDACTED] l'immobile acquistato nel 2006 non ha subito alcuna modifica strutturale e volumetrica, compresa la presenza del locale posto sul retro del fabbricato residenziale; il comma 1 dell'art. 36 del DPR 380/2001 prevede, infatti, che si possa ottenere la sanatoria *"ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda"*, ma il PRGC del comune di Aramengo autorizza la costruzione dei bassi fabbricati solo a partire dal 2011 e, pertanto, viene a mancare il requisito della doppia conformità relativamente all'epoca della realizzazione delle opere.

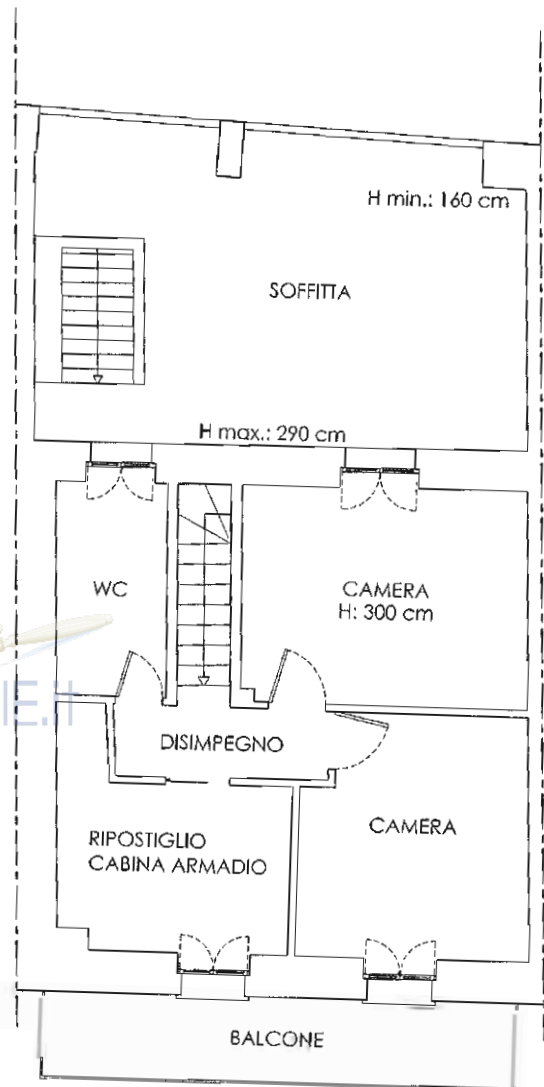
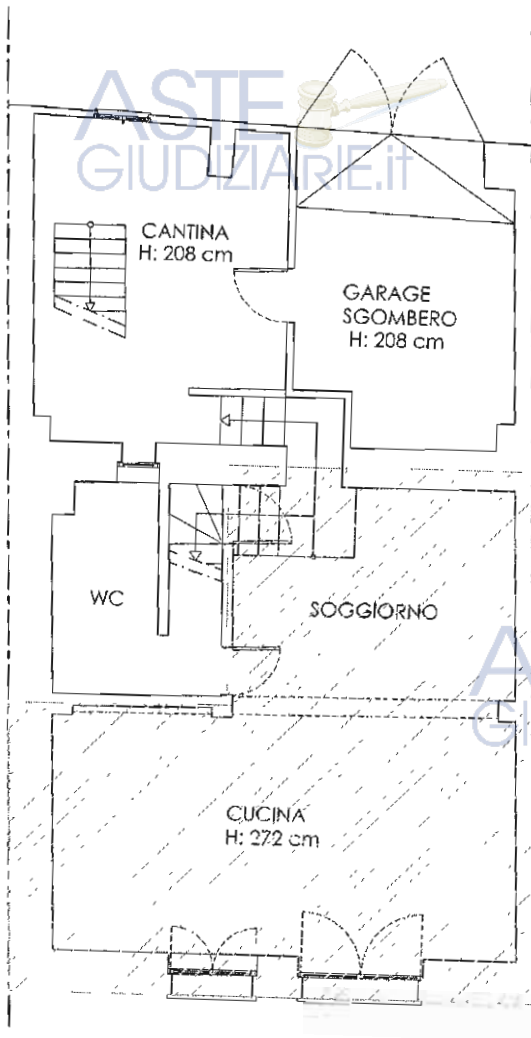
Vengono di seguito riportati gli schemi grafici per il calcolo del contributo di costruzione.

CONTEGGI PLANOVOLUMERICI



SUPERFICIE CON MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO
43,33 MQ.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VOLUME CON MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

Volume = Superficie x H. lorda = $[(43,33 \times (2,72 + 0,30))] = 130,86 \text{ mc}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione + costi di costruzione

Oneri di urbanizzazione

OO. UU. I = 6,00 €/mc

OO. UU. II = 8,00 €/mc

Volume in ampliamento = 130,86 mc

Pertanto:

OO.UU. I = 6,00 €/mc x 130,86 mc = 785,16 €

OO. UU. II = 8,00 €/mc x 130,86 mc = 1.046,88 €

La sanzione è da calcolare in misura doppia, per cui:

Totale oneri = (785,16 x 2) + (1.046,88 x 2) = 3.664,08 €

Costo di costruzione

Il costo di costruzione dovrà essere calcolato in ragione del prodotto di 1/3 x 5% del computo metrico estimativo delle opere realizzate in difformità tra la situazione rilevata in fase di sopralluogo ed il progetto presentato con il Permesso di Costruire in sanatoria; l'ammontare ottenuto, ai fini sanzionatori, dovrà essere raddoppiato.

La scrivente ritiene che l'ammontare degli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo possa ammontare ad € 5.000,00, per cui:

Costo costruzione = (1/3 x 5% x 5.000,00) x 2 = 166,66 €

Ne deriva che:

Contributo di costruzione = 3.664,08 + 166,66 = 3.830,74 €

Successivamente, si dovrà procedere con la presentazione di una procedura DOCFA di denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni a cui seguirà la redazione di una nuova istanza di agibilità dell'unità immobiliare, a firma di tecnico abilitato.

Riassumendo:

- Presentazione permesso in sanatoria e SCIA per opere in completamento: € 2.000,00
- Diritti di segreteria permesso in sanatoria: € 160,00 + € 130,86 = € 290,86
- Contributo di costruzione: 3.830,74 €
- Presentazione DOCFA a Agibilità: € 800,00
- Demolizione basso fabbricato e rimozione infissi soffitta: € 1.000,00

- 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.*

Data la conformità e le caratteristiche degli immobili pignorati, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

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

L'immobile risulta pignorato per intero.

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

Dal sopralluogo effettuato in data 16.09.2014 l'immobile risulta libero, ma in condizioni di abbandono.

La sottoscritta, in seguito a richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti in data 09.07.2014, ha ottenuto la comunicazione dalla quale emerge che...*"non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione riconducibili, né come danti, né come aventi causa."* (*allegato n. 12*).

La sottoscritta ha presentato una richiesta alla locale autorità di pubblica sicurezza in data 25.07.2014 in seguito alla quale ha ottenuto dichiarazione scritta (*allegato n. 13*) che certifica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, sul nominativo e per l'immobile in interesse, risulta la seguente comunicazione di cessione di fabbricato:

- [redacted] a ceduto in comodato d'uso l'immobile uso abitazione sito in Aramengo (AT), Borgata Tana n. 99 a [redacted]
[redacted]

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

La sottoscritta ha verificato che non sussistono le alternative di cui al quesito sopra esposto, in quanto sono in essere le condizioni specificate al punto precedente della presente relazione.

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.*

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura alcuna, diritti demaniali o usi civici.

- 14) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della stima sintetica; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia, si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Osservatorio quotazioni immobiliari 2014

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI, ISTAT, Banca d'Italia, Portali Immobiliari

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori (*allegato n. 14/A*):

- Aramengo
- Zona: fuori centro abitato
- Abitazioni civili
- Quotazioni: 2° fascia: 472,00 €/mq
Media: 589,00 €/mq
1° fascia: 706,00 €/mq

- b) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio – Quotazioni OMI – I semestre 2014 – Provincia di Asti - comune di Aramengo;

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 14/B*):

- Fascia/zona: zona rurale
 - Codice di zona: R1
 - Microzona catastale n: 0
 - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili, valutazione da 460,00 a 690,00 €/mq;

L'immobile, come relazionato precedentemente, versa in stato di abbandono ed in condizioni di manutenzione pressoché assenti; ai sensi di quanto sopra esposto si ritiene opportuno dover considerare il valore inferiore rispetto ai due più bassi indicati nelle quotazioni, che verrà moltiplicato per la superficie commerciale della porzione residenziale ragguagliata con quella del giardino.

Per i locali destinati a cantina, garage e soffitta, avendo finiture al grezzo, la sottoscritta stima un valore unitario pari a 150,00 €/mq.

Pertanto:

Valore immobile porzione residenziale: 460,00 €/mq x (106,74 + 11,75) mq. = **54.505,40 €**

Valore porzione cantina, garage e soffitta: 150,00 €/mq x 71,44 = **10.716,00 €**

Il valore totale risulta essere la somma dei valori sopra calcolati:

€ 54.505,40 + 10.716,00 = € 65.221,40

Riassumendo:

* Valore immobili:	65.221,40 €
* Presentazione permesso in sanatoria e SCIA per opere in completamento (a dedurre)	2.000,00 €
* Diritti di segreteria permesso in sanatoria (a dedurre)	290,86 €
* Contributo di costruzione (a dedurre)	3.830,74 €
* Presentazione DOCFA a Agibilità (a dedurre)	800,00 €

* **Demolizione basso fabbricato**

e rimozione infissi soffitta (a dedurre)

1.000,00 €

Totale: 57.299,80 €

Si arrotonda ad € 57.000,00.

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

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

16) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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 10/07/2009) 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 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07.08.2009) allegato A n. 5.2:*

- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*

- d) *Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) *Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) *Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09.12.1998 n. 431).*

L'immobile pignorato non appartiene ad alcuna delle categorie sopra elencate.

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.

Con l'entrata in vigore della Legge dello Stato 03/08/2013 n. 90 pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 03/08/2013 n. 181 nel caso di contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di contratti di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita gli immobili devono essere dotati di un attestato di prestazione energetica.

Come specificato dalla circolare prot. n. 16416 del 7 agosto 2013 del Ministero delle Attività Produttive, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di recepimento della direttiva 2010/31UE da parte della Regione Piemonte e dell'aggiornamento delle Linee Guida Nazionali e del DPR 59/2009, è possibile utilizzare l'Attestato di Certificazione Energetica in sostituzione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

La scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica dell'unità abitativa mediante rilievo in sito; da quanto sopra emerge che l'immobile di cui al Fg. n. 2, part. 326 ricade in classe energetica "D" (*Allegato 15*).

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitole.

Asti 20.02.2015

Il CTU