

**Ing. Massimo Torchio**

C.so Galileo Ferraris n.98

14100 ASTI

tel/fax +39 0141 351574

e.mail *max.torchio@libero.it*



**TRIBUNALE DI ASTI**

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare* Nr. 40/2012

*Creditore procedente:* BARCLAYS BANK PLC  
(Avv. ti Calogero Lanza, Matteo Giarratana,  
Paolo Dellapiana)

*Debitore:*

\*\*\*\*\*

*Giudice dell'Esecuzione:* Dott. PASQUALE PERFETTI

Perito stimatore: Ing. MASSIMO TORCHIO



Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dr. Pasquale Perfetti, il sottoscritto Ing. Massimo Torchio, nominato dalla S.V. Ill.ma perito stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 40/2012, prestato il giuramento di rito all'udienza del 10/06/2014, dopo avere effettuato le necessarie indagini di carattere amministrativo e gli opportuni sopralluoghi, espone le risposte ai vari quesiti, formulati nell'udienza del 10/06/2014, che qui di seguito si trascrivono:

- 1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **Verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **Identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superfici (calpestabili) in mq., confini e dati catastali

attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi 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 in 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 alla 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; allegghi 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 dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili la medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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);
- 15) **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;

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 26/11/06 n.311 lettere d, e, f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009 allegato A n.5.2.

- a. immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b. fabbricati industriali, artigianali o 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 e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e. edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinario (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.**

## RISPOSTA AI QUESITI

- 1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

In data 27 agosto 2014 veniva inviata la raccomandata nr. 14956052939-3 all'esecutato Sig. \*\*\*\*\* , presso l'indirizzo di residenza in

recante la comunicazione per l'accesso ed il sopralluogo degli immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Tale raccomandata è stata ritirata in data 28/08/2014.

Il giorno venerdì 12 settembre 2014 alle ore 09:30 iniziavano le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento e si concludevano alle ore 10:20.

Si precisa che, nonostante i tentativi di contatto, anche telefonico, lo scrivente non è mai riuscito a mettersi in contatto con il Sig. \*\*\*\*\* , lo stesso inoltre non era presente il giorno del sopralluogo presso l'immobile che comunque è stato condotto regolarmente in quanto lo stesso risulta locato al Sig. \*\*\*\*\* .

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

La documentazione prevista dall'art.567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto risultano già presenti agli atti l'estratto del catasto (certificato storico per immobile del 03/07/2012) oltre ai certificati ventennali delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base della documentazione già presente in atti:



ISCRIZIONI CONTRO

|                                                                                                                                     |                                                                                         |                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nota di iscrizione del<br>26/04/2010 n. 3888/924<br>Atto Notarile Pubblico del<br>30/03/2010 Notaio Cordero<br>Di Montezemolo Marco | Comune di Belveglio (AT):<br>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 1<br>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 2 | <b>IPOTECA VOLONTARIA –<br/>CONCESSIONE A GARANZIA DI<br/>MUTUO FONDIARIO</b><br>A favore:<br>BARCLAYS BANK Plc<br><br>Contro:<br>***** |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## TRASCRIZIONI CONTRO

|                                                                                                             |                                                                                         |                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nota di trascrizione del<br>03/04/2012 n. 2755/2091<br>Atto giudiziario del<br>01/02/2012 Tribunale di Asti | Comune di Belveglio (AT):<br>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 1<br>Cat U Fg. 6 Part. 117 sub 2 | <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE<br/>- VERBALE DI PIGNORAMENTO<br/>IMMOBILI</b><br>A favore:<br>BARCLAYS BANK Plc<br>quota1/1<br><br>Contro:<br>*****<br>quota1/1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                        |                                                                                         |                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nota di trascrizione del<br>26/04/2010 n. 3887/2560<br>Atto Notarile pubblico del<br>30/03/2010 Notaio Cordero<br>Di Montezemolo Marco | Comune di Belveglio (AT):<br>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 1<br>Cat U Fg. 6 Part. 117 sub 2 | <b>ATTO TRA VIVI –<br/>COMPRAVENDITA</b><br>A favore:<br>*****<br>quota1/1<br><br>Contro:<br><br>quota 1/1 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ULTERIORI INFORMAZIONI

... La presente vendita segue inoltre sotto la stretta osservanza di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti nell'atto a rogito Notaio Oreste Zappalà di Asti in data 28 novembre 1949, repertorio n.2853/2517, registrato in data 9 dicembre 1949 al n.586, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 14 dicembre 1949 ai numeri 5134/4763, che la parte acquirente dichiara di accettare per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

|                                                                                                                                        |                                                                                         |                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nota di trascrizione del<br>26/04/2010 n. 3884/2557<br>Atto Notarile pubblico del<br>30/03/2010 Notaio Cordero<br>Di Montezemolo Marco | Comune di Belveglio (AT):<br>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 1<br>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 2 | <b>ATTO RICOGNITIVO DI DATI<br/>CATASTALI</b><br>A favore:<br><br>quota 1/1<br><br>Contro:<br><br>quota 1/1 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                   |                                                                                                  |                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nota di trascrizione del<br/>26/04/2010 n. 3886/2559<br/>Atto Notarile Pubblico del<br/>30/03/2010 Notaio Cordero<br/>Di Montezemolo Marco</p> | <p>Comune di Belveglio (AT):<br/>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 1<br/>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 2</p> | <p><b>ATTO PER CAUSA DI MORTE –<br/>ACCETTAZIONE TACITA DI<br/>EREDITA'</b><br/>A favore:<br/>-<br/>    quota di 3/4<br/><br/>Contro:<br/>-<br/>    quota 3/4</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                |                                                                  |                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nota di trascrizione del<br/>31/07/2009 n. 7657/5463<br/>Atto Amministrativo del<br/>12/06/2009 Ufficio del<br/>Registro di Alessandria</p> | <p>Comune di Belveglio (AT):<br/>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 1</p> | <p><b>ATTO PER CAUSA DI MORTE –<br/>CERTIFICATO DI DENUNCIATA<br/>SUCCESSIONE</b><br/>-<br/>    quota di 3/4<br/><br/>Contro:<br/>-<br/>    quota 3/4</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                   |                                                                                                  |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nota di trascrizione del<br/>26/04/2010 n. 3885/2558<br/>Atto Notarile Pubblico del<br/>30/03/2010 Notaio Cordero<br/>Di Montezemolo Marco</p> | <p>Comune di Belveglio (AT):<br/>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 1<br/>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 2</p> | <p><b>ATTO PER CAUSA DI MORTE –<br/>ACCETTAZIONE TACITA DI<br/>EREDITA'</b><br/>A favore:<br/>-<br/>-<br/>-<br/><br/>Contro:<br/>-<br/>-<br/>-<br/>    Quota 1/2</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                  |                                                                                         |                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Nota di trascrizione del<br>05/07/2003 n. 7504/5233<br>Atto Amministrativo del<br>03/04/2003 Ufficio del<br>Registro di Nizza<br>Monferrato (AT) | Comune di Belveglio (AT):<br>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 1<br>Cat. U Fg. 6 Part 117 sub 2 | <b>ATTO PER CAUSA DI MORTE –<br/>CERTIFICATO DI DENUNCIATA<br/>SUCCESSIONE</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Nota di trascrizione del<br>14/12/1949 n. 5134/4763<br>Atto Notarile pubblico del<br>28/11/1949 Notaio Zappalà<br>Oreste fu Vito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Comune di Belveglio (AT),<br>Via Umberto I:<br>Cat. U Fg. 6 Part 217 | <b>ATTO TRA VIVI –<br/>COMPRAVENDITA</b> |
| ULTERIORI INFORMAZIONI<br>... La presente vendita segue inoltre sotto la stretta osservanza di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti nell'atto a rogito Notaio Oreste Zappalà di Asti in data 28 novembre 1949, repertorio n.2853/2517, registrato in data 9 dicembre 1949 al n.586, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 14 dicembre 1949 ai numeri 5134/4763, che la parte acquirente dichiara di accettare per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. |                                                                      |                                          |

Lo scrivente ha poi visionato il certificato catastale storico dell'immobile oggetto di pignoramento già presente in atti, acquisito presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa e la planimetria catastale, e richiesto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari l'aggiornamento dei certificati ipotecari sino al 16/10/2014 delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tale aggiornamento dei certificati ipotecari (riportato in allegato alla presente) non ha prodotto alcuna formalità.

- 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 parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

**I dati catastali attuali a catasto fabbricati sono:**

**Comune di Belveglio (AT) al foglio 6:**

**- particella 117 subalterno 1e subalterno 2 graffiati**

**cat A/3 classe U consistenza 6,5 vani, rendita € 181,28**

In data 12 settembre 2014 è stato effettuato l'accesso all'immobile a destinazione residenziale alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* (e relativa famiglia), figlio del Sig. \*\*\*\*\* che occupa l'immobile in qualità di inquilino.

L'immobile è ubicato in Belveglio (AT), Via Umberto I n. 5; esso è posizionato in posizione semicentrale, a breve distanza dal palazzo comunale e confina sul lato posteriore con la Chiesa di San Giorgio; si fa rilevare che il paese in questione è di piccole dimensioni avendo una popolazione di circa 330 abitanti ed è ubicato a est della Provincia di Asti.



Il fabbricato risulta elevato a due piani fuori terra ed è compreso all'interno di un complesso edilizio di vecchia edificazione con corte in comune.

La distribuzione interna del fabbricato è così costituita:

- al piano terreno vi sono due locali di sgombero (di cui uno ad oggi adibito a camera), un portico, un ampio locale cantinato, un locale centrale termica ed un disimpegno;
- al piano primo, accessibile a mezzo di scala esterna, sono presenti la cucina, il soggiorno, due camere (di cui una con balcone in pietra), un servizio igienico con relativo disimpegno, un locale ex fienile con tetto a vista ed un terrazzo coperto.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni (con alcune porzioni di mattoni in terra cruda), con solai in parte di tipo piano in laterocemento ed in parte a voltini di laterizio sostenuti da travi metalliche a doppio tipo NP e/o travi in legno; il tetto è in struttura lignea con manto in coppi canali in laterizio alla piemontese.

Il portico con relativo terrazzo sovrastante presenta una struttura portante in calcestruzzo armato ordinario e tamponamenti in laterizio intonacati; la copertura del terrazzo e relativo balcone-ballatoio di collegamento fra il pianerottolo della scala ed il terrazzo è stata realizzata con Autorizzazione n.291 del 06/04/1995 rilasciata dal Sindaco del Comune di Belveglio; la stessa è in struttura lignea con manto in coppi, ad unica falda ancorata alla facciata anteriore del fabbricato e poggiante su tre pilastri in muratura intonacata poggianti ai balaustini della balconata.

La pavimentazione degli ambienti abitativi è in piastrelle di ceramica e/o in graniglia, la cantina ed il portico presentano pavimentazione in battuto di cemento.

Le porte interne sono in legno o legno tamburato con specchiature vetrate, i serramenti esterni - di vecchia fattura - sono in legno con specchiature in vetro

singolo; le persiane esterne sono in legno alla piemontese.

Tutti i locali abitativi sono intonacati e tinteggiati, così come le murature perimetrali, mentre l'ambiente cantina ed il fienile sono in mattoni a vista; al piano terreno si è rilevata la presenza di macchie di umidità dovute al fenomeno di umidità di risalita capillare nelle murature.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, tali impianti sono però vetusti e necessitano di completa revisione o rifacimento al fine di renderli adeguati alle attuali normative di sicurezza, non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 o successivo Decreto 37/08.

In particolare l'impianto di riscaldamento, composto da una caldaia a basamento a gasolio ubicata in centrale termica con camino in eternit e radiatori in ghisa negli ambienti abitativi del piano primo, risulta inattiva da tempo, infatti gli attuali occupanti si avvalgono di stufe a legna.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con uno scaldacqua elettrico ad accumulo da 30 litri ubicato nel locale bagno al piano primo (ARISTON mod. VID 30 R).

La superficie utile calpestabile complessiva dell'immobile è pari a circa 210 mq, di cui 6,75 riguardano la superficie calpestabile dei balconi, 17,50 quella del terrazzo coperto, 20 mq quella del fienile, 16,50 quella del portico, 29 mq la cantina e 19,50 lo sgombero a fianco della cantina.

Si precisa che la cantina e il locale sgombero ad essa addossato risultano in parte seminterrati in quanto la strada comunale posta sul fronte posteriore (Via San Giorgio) si presenta ad una quota più elevata rispetto al piano di calpestio interno.

I confini dell'immobile in oggetto sono: fabbricato individuato con particella n.116, corte comune individuata con la particella n.118, Via Umberto I, chiesa di San Giorgio e Via San Giorgio.

- 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 debitore, Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, come risulta dal certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe del  
allegato alla presente, risulta di stato libero.

- 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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 attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento (atto di pignoramento trascritto presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/04/2012 ai n.ri Reg. Gen. 2755 Reg. Part. 2091 a favore di Barclays Bank PLC).

- 6) **Provveda**, 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;

Nel corso del sopralluogo sull'immobile oggetto di pignoramento, non sono emerse difformità o mancanza di planimetrie dei beni pignorati, pertanto non si è reso necessario alcun aggiornamento.

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

Esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belveglio (AT) la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale, in particolare la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione, si è accertato quanto segue: l'immobile a destinazione residenziale individuato al **foglio 6, particella 117, subalterni 1 e 2 graffati**, ricade in zona che il vigente P.R.G.C. classifica in area Centro Storico (CS); l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta i parametri urbanistici, gli interventi ammessi e le indicazioni specifiche previsti in questa determinata zona di PRGC.

Si rimanda per migliori precisazioni all'estratto delle Norme tecniche di Attuazione e di P.R.G.C. riportati in allegato alla presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 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 alla 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;

Nel corso delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belveglio (AT) è emersa un'unica pratica edilizia: Autorizzazione n.291 del 06/04/1995 a nome Torchio Giulio e relativa alla realizzazione della tettoia a copertura della terrazza. Si evidenzia che la pratica è carente della tavola grafica progettuale – è presente la sola tavola grafica di rilievo -, pertanto se ne presume la conformità edilizia.

Dalle indagini in sito si evince come l'epoca di costruzione del fabbricato principale e della terrazza sia antecedente all'anno 1967.

- 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;

Ad avviso dello scrivente il bene pignorato non può essere suddiviso 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 Certificazioni della Conservatoria in atti, l'immobile di cui trattasi è di piena proprietà del Sig. \*\*\*\*\*.

Pertanto l'immobile è pignorato per l'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;

L'immobile pignorato (NCEU foglio 6, part. 117 sub. 1 e 2 graffati) risulta locato al Sig. \*\*\*\*\* nato a ..... c.f. ....

Il contratto di locazione (che si riporta in copia allegato alla presente) risulta essere stato stipulato in data 31/05/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Nizza Monferrato (AT) in data 31/05/2010 al n.1119; dallo stesso si evince: *"il contratto è stipulato per la durata di anni 4+4 dal 01/06/2010 al 31/05/2014 e s'intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ..."*; non risulta che sia stata trasmessa alcuna disdetta pertanto il contratto si intende automaticamente rinnovato.

Si segnala che, a seguito di verifica presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio di Asti, è emerso che non è stata versata l'imposta di registro per tutti gli anni, né l'imposta di registro per la proroga degli ulteriori 4 anni; la sanzione amministrativa ammonta ad € 60,00 (cod. 112T) per ciascuno degli anni, oltre ad € 67,00 (cod. 114T) per la proroga.

Da indagini presso la Divisione Polizia Anticrimine della Questura di Asti risulta la comunicazione di cessione di fabbricato inerente la vendita dell'immobile del 30/03/2010, ma non la comunicazione relativa alla locazione (si riporta in allegato la risposta della Questura di Asti).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili non ricadono 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 la medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Belveglio (AT) non risultano, sul bene pignorato, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 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);

#### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice “il più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione.

Il metodo, col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, trattandosi di un fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consisterà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più

probabile valore venale dell'immobile da stimare.

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali adottando le seguenti unità di misura:

il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: lo spessore dei muri esterni e dei muricci divisorii interni; metà dello spessore dei muri di confine con unità immobiliari adiacenti e metà della superficie dei balconi.

Per quanto riguarda le pertinenze si riferisce quanto segue: i locali di sgombero, il fienile, la cantina e portico vengono quantificati con un coefficiente riduttivo pari a 0,33 mentre il terrazzo coperto con un coefficiente pari a 0,45; i balconi sono contemplati per lo 0,50.

Adottando tale criterio si ottiene la seguente **superficie commerciale**:

- porzione abitativa: 86,99 mq
- balconi:  $6,75 \times 0,50 = 3,38$  mq
- terrazzo coperto:  $20,64 \times 0,45 = 9,29$  mq
- fienile:  $24,78 \times 0,33 = 8,18$  mq
- locali di sgombero, cantina, centrale termica e portico (tutti al piano terreno):  $132,41 \times 0,33 = 43,70$  mq

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a: 151,54 mq

Nota. Non si tiene conto dell'area esterna trattandosi di corte comune.

#### VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale dell'immobile riguardano: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche e le qualità costruttive del fabbricato, il suo stato di conservazione, l'eventuale stato locativo e la consistenza in relazione ai dati metrici sviluppati.

Al fine di determinare il valore medio unitario di mercato si è fatto ricorso alla

banca dati delle quotazioni immobiliari – quotazioni immobiliari OMI, rilevabile sul sito dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare della Città di Asti per l'anno 2012 (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari), oltre che alla consultazione di alcune agenzie immobiliari; si riportano le quotazioni rilevate:

### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2013)**

Provincia di Asti – Comune di Belveglio – Destinazione Residenziale

Fascia centrale / Zona centro abitato / codice di zona B1

Abitazioni civili: 560 ÷ 840 €/mq

### **BORSINO IMMOBILIARE (anno 2012)**

Provincia di Asti – Nizza Monferrato – periferia – Usato (25/40 anni) 600 ÷ 700 €/mq

### **Rivista CONSULENTE IMMOBILIARE (quotazioni primavera 2014)**

Provincia di Asti – Nizza Monferrato – periferia – 1.300 €/mq

Tale valore rappresenta la quotazione media di mercato per abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.

Considerato che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive delle “stime”, ma soltanto un ausilio alle stesse, e che sono riferite all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata, ai fini della presente valutazione si adottano i valori unitari che lo scrivente ritiene più corretti acquisiti dalle agenzie immobiliari e/o dalla rivista Consulente Immobiliare, poichè più autorevole e recente, opportunamente corretti con adeguati coefficienti che tengono conto dell'età del bene, della sua qualità e dello stato conservativo.

$$V_A = S \times V_{UM} \times K_1$$

$V_A$  = valore attuale

$S$  = superficie commerciale

$V_{UM}$  = valore unitario di mercato

$K_1$  = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

$$V_A = 151,54 \times 1.300,00 \times 0,55^{(1)} = € 108.351,10$$

<sup>(1)</sup> edificio oltre 60 anni, qualità media, stato mediocre;

Nota: è stato adottato il coefficiente di manutenzione “mediocre” in quanto sono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole.

La valutazione come sopra determinata deve essere corretta per tenere in conto dello stato locatizio dell'immobile; tale situazione sconta un ribasso della quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica di disponibilità che restringe la cerchia della domanda. Nel caso in esame, trattandosi locazione con canone libero con durata 4 + 4 anni il coefficiente moltiplicativo correttivo è pari a 0,75, pertanto la valutazione definitiva dei fabbricati è pari a:

$$V_A = € 108.351,10 \times 0,75 = € 81.263,33$$

che vengono arrotondati a **€ 81.000,00** (euro ottantunomila/00).

In merito alla letteratura tecnica cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la **bibliografia essenziale**:

- F. Tamborrino, Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili, Il Sole 24 Ore, 1999.
- I. Michieli – M. Michieli, Trattato di estimo, Edagricole, 2004.
- Rivista “Consulente Immobiliare”, Il Sole 24 Ore, n.954 del 15/06/2014.

15) **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 trattandosi di beni intestati a soggetto privato.

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 26/11/06 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.

L'immobile pignorato ad uso abitativo individuato al N.C.E.U. al foglio 3 All. A, particella 357 sub. 1, non appartiene a nessuna delle cause di esclusione 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 n4 agosto 2009 n.43-11965;

pertanto lo scrivente, avendo rilevato che il contratto di locazione era stato redatto in data successiva all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Certificazione Energetica, ha provveduto ad effettuare una ricerca presso il Settore Sviluppo Energetico Sostenibile della Regione Piemonte ed è emerso che l'immobile in

oggetto è già dotato dell' Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) redatto in data 01/01/2014 dal Geom. Graziano Traversa (**ACE n. 2010 203034 0006**; Classe Energetica regionale G; Indice di prestazione energetica: 345,01 kWh/m<sup>2</sup>).

Tale attestato di Certificazione Energetica viene allegato in copia alla presente perizia.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

*Asti, li 31 ottobre 2014*

*Ing. Massimo Torchio*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come previsto al p.to b) dell'incarico, con invio a mezzo Posta Elettronica Certificata ai legali del creditore procedente (Avv.ti Lanza e Giarratana) ed a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. al debitore, in data 31/10/2014 è stata trasmessa copia dell'elaborato peritale dando termine sino al 02/12/2014 per far pervenire note di osservazione;

si segnala che ai legali del creditore procedente è stata ritrasmessa la copia dell'elaborato peritale in data 03/11/2014 poiché gli indirizzi di posta elettronica certificata indicati nella pratica sono risultati non corretti.

***Nessuna delle parti ha provveduto a far pervenire allo scrivente stimatore note alla relazione.***

Allegati alla relazione depositanda presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, nei termini prescritti, vengono trasmessi il foglio in triplice copia per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento oltre al CD rom sul quale sono registrati in forma elettronica la relazione tecnica completa degli allegati.

Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si rendessero necessarie, lo scrivente deposita il proprio elaborato presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, unitamente al fascicolo dei documenti, in restituzione.

Asti, li 04 dicembre 2014

Ing. Massimo Torchio