
TRIBUNALE DI ASTI
Esecuzione Immobiliare 55/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione Dr. [REDACTED]

promossa da:

Creditore procedente

[REDACTED]
Aw. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it
contro:

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Asti, con proprio provvedimento in data 15.12.2015, nominava il sottoscritto tecnico [redatto] con studio in [redatto], Consulente Tecnico d'Ufficio, perito esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 55/2012. Il sottoscritto tecnico, prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico, si impegna a depositare specifica relazione scritta in ordine ai seguenti compiti.

- 1) **provveda** ad avisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **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

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo sulle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 17) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 431/1965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

RISPOSTA AI QUESITI

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

Lo scrivente CTU in data 12 Gennaio 2016 informava a mezzo raccomandata A/R il titolare della ditta [REDACTED] il Signor [REDACTED] che il giorno 15 Gennaio 2016 alle ore 15.15 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali, regolarmente svoltesi alla data indicata, alla presenza del Signor [REDACTED] che ha consentito l'accesso ad alcuni degli immobili pignorati. Relativamente agli immobili occupati l'accesso è stato possibile per la presenza degli occupanti ed in particolare del Sig. [REDACTED] per il sub. 11 e del Sig. [REDACTED] per il sub. 7.

Successivamente sono stati effettuati sopralluoghi agli immobili non visionati nel corso del primo sopralluogo ed in specifico in data 24 Febbraio sub. 6 (alloggio) alla presenza del Sig. [REDACTED] su delega del Sig. [REDACTED] e in data 18 Maggio sub. 12 cantina con autorimessa alla presenza del Sig. [REDACTED].

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

Verificata la completezza della documentazione, si procede di seguito all'elencazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni contro:

Trascrizione del 28/08/2015
Reg. part. 4992 reg. gen. 6551
Atto giudiziario
Verbale pignoramento immobili
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti
Rep. n. 3615/2015 del 29.07.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

Provenienze:

Acquisto terreni

- Atto del 29.07.1993 rep.n. 95674 not. [redacted] con delega al Sig. [redacted] i Sigg. [redacted] e [redacted] per 1/3 al Sig. [redacted] e per 2/3 all'Immobiliare [redacted] di [redacted] immobile urbano (ante 67) Fg. 6 mapp. N. 25 PT1 e terreni Fg. 6 mapp. N. 883 ex 518b e mapp. N. 885 ex 525b + 784b per un totale di [redacted] 11,30;
- Atto del 21.05.2002 rep.n. 83937 not. [redacted] il Sig. [redacted] con procura del Sig. [redacted] vende alla [redacted] con sede in [redacted] terreni contraddistinti al Fg. 6 mapp. N. 883 - 885 e mapp. 25 che risulta dalla demolizione del fabbricato sito in Via Torino 48;
- Atto del 28.05.2002 rep.n. 84044 not. [redacted] L'Immobiliare [redacted] vende alla [redacted] a comproprietà pari a 2/3 dell'area edificabile acquistata con Atto del 29.07.1993 rep.n. 95674 not. [redacted] e, pressappoco Fg. 6 mapp. N. 883 - 885 - 25.

Il CTU, inoltre, ha proceduto ai fini della corretta identificazione del bene, all'acquisizione della mappa censuaria, delle planimetrie e delle visure catastali relative all'immobile peritato.

- 3) *Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

I beni immobili oggetto della presente perizia sono relativi alla proprietà di [redacted] società a socio unico nella persona del Sig. [redacted] n. a [redacted] il [redacted] P.IVA 01135000055, con sede in [redacted] (AT) [redacted]

Gli immobili di cui trattasi sono siti nel Comune di Ferrere (AT), in via Torino n. 48, 48A e 48B. Coord. gis: 44°52'35"N 7°59'45"E

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili è la seguente:

N.C.E.U. - Comune di Ferrere (AT)

Foglio 6 - particella 1239 - area urbana 30 mq;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 1 - B.C.N.C. via Torino n. 48 - piano S1-T-1;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 2 - B.C.N.C. via Torino n. 48A - piano S1-T-1;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 3 - B.C.N.C. via Torino n. 48B - piano S1-T-1;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 4 - cat. A/2 - classe 2 - vani 4,5 - via Torino n. 48A - PT;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 5 - cat. A/2 - classe 2 - vani 5,5 - via Torino n. 48A - PT;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 6 - cat. A/2 - classe 2 - vani 4,5 - via Torino n. 48B - PT;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 7 - cat. A/2 - classe 2 - vani 4,5 - via Torino n. 48B - PT;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 8 - cat. A/2 - classe 2 - vani 4,5 - via Torino n. 48A - PT;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 9 - cat. A/2 - classe 2 - vani 5,5 - via Torino n. 48A - PT;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 10 - cat. A/2 - classe 2 - vani 5,5 - via Torino n. 48B - PT;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 11 - cat. A/2 - classe 2 - vani 4 - via Torino n. 48B - PT;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 12 - cat. C/6 - classe U - 45 mq - via Torino n. 48 - S1;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 13 - cat. C/6 - classe U - 41 mq - via Torino n. 48 - S1;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 14 - cat. C/6 - classe U - 41 mq - via Torino n. 48 - S1;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 15 - cat. C/6 - classe U - 45 mq - via Torino n. 48 - S1;

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 16 - cat. C/6 - classe U - 45 mq - via Torino n.48 - S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 17 - cat. C/6 - classe U - 41 mq - via Torino n.48 - S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 18 - cat. C/6 - classe U - 41 mq - via Torino n.48 - S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 19 - cat. C/6 - classe U - 45 mq - via Torino n.48 - S1;

N.C.T. - Comune di Ferrere (AT)

Foglio 6 - particella 1241 - seminativo - are 3 ca 70;

Foglio 6 - particella 1242 - seminativo - are 3 ca 40;

Foglio 6 - particella 1248 - seminativo - are 1 ca 90.

Descrizione generale

L'immobile oggetto dell'Es. Imm. 55/2012 è un edificio residenziale in linea di due piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto di otto unità abitative (sub. 4-11) e relative autorimesse con cantine annesse (sub. 12-19).

Lo stabile è sito in via Torino 48, 48A, 48B in prossimità della S.P. 19.

Ferrere si trova a circa 20 km dalla città di Asti in direzione ovest, e a 40 km circa da Torino, capoluogo di Regione.

Coerenze lotto del compendio immobiliare (part. 1267 fg. 6)

a nord con il mappale 1285 del fg. 6;

a est con il mappale 1241, 1248 del fg. 6;

a sud con il mappale 1239, 1248 del fg. 6;

a ovest con il mappale 1242, 1246 del fg.6.

Coerenze sub. 1

a nord con sub.4, sub.2, sub.12 part. 1267; con il mappale 1285

a est con il mappale 1241, 1248

a sud con il mappale 1239, 1248

a ovest con sub.12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 part. 1267; con il mappale 1239

Coerenze sub. 2

a nord con sub.14, 15, 3, 5, 9 part.1267

a est con sub.13, 14, 4, 5, 8, 9 part.1267

a sud con sub.12, 1, 4, 8 part. 1267

a ovest con terrapieno; via Torino, map. 1242; con vuoto su pertinenza privata (accesso scale)

Coerenze sub. 3

a nord con sub.18, 19, 7, 11; part.1285

a est con sub.17, 18, 6, 7, 10, 11 part.1267

a sud con sub.16, 17, 2, 6, 10 part.1267

a ovest con terrapieno; via Torino, map. 1242; con vuoto su pertinenza privata (accesso scale)

Coerenze sub. 4

a nord con sub.2, 5 part.1267

a est con vuoto su cortile (sub.1)

a sud con sub.1 part.1267

a ovest con sub.2 part.1267

Coerenze sub. 5

a nord con sub.6 part.1267

a est con vuoto su cortile

a sud con sub.2, 4 part.1267

a ovest con sub.2 part.1267

Coerenze sub. 6

a nord con sub.3, 7 part. 1267
a est con vuoto su cortile
a sud con sub.5 part. 1267
a ovest con sub.3 part. 1267

Coerenze sub. 7

a nord con altra proprietà, part. 1285
a est con vuoto su cortile
a sud con sub.3, 6 part. 1267
a ovest con sub.3 part. 1267

Coerenze sub. 8

a nord con sub.2, 9 part. 1267
a est con vuoto su cortile
a sud con vuoto su rampa autorimessa (sub. 1)
a ovest con vuoto su giardino privato sub.4

Coerenze sub. 9

a nord con sub. 10 part. 1267
a est con vuoto su cortile
a sud con sub.2, 8 part. 1267
a ovest con vuoto su giardino privato sub.5

Coerenze sub. 10

a nord con sub.3, 11 part. 1267
a est con vuoto su cortile
a sud con sub.9 part. 1267
a ovest con vuoto su giardino privato sub. 6

Coerenze sub. 11

a nord con altra proprietà, sub. 1285
a est con vuoto su cortile
a sud con sub.3, 10 part. 1267
a ovest con vuoto su giardino privato sub.7

Coerenze sub. 12

a nord con sub.2, 13 part. 1267
a est con sub. 1 part. 1267
a sud con rampa d'accesso al cortile, sub. 1
a ovest con terrapieno

Coerenze sub. 13

a nord con sub.2, 14 part. 1267
a est con sub. 1 part. 1267
a sud con sub. 12 part. 1267
a ovest con sub.2, 12 part. 1267

Coerenze sub. 14

a nord con sub.15 part. 1267
a est con sub.1 part. 1267
a sud con sub.2, 13 part. 1267
a ovest con sub.2, 15 part. 1267

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coerenze sub. 15

a nord con sub.16 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.2, 14 part.1267
a ovest con terrapieno

Coerenze sub. 16

a nord con sub.3, 17 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.15 part.1267
a ovest con terrapieno

Coerenze sub. 17

a nord con sub.3, 18 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.16 part.1267
a ovest con sub.3, 16 part.1267

Coerenze sub. 18

a nord con sub.19 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.3, 17 part.1267
a ovest con sub.3, 19 part.1267

Coerenze sub. 19

a nord con altra proprietà, sub.1285
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.3, 18 part.1267
a ovest con terrapieno

Coerenze part. 1241

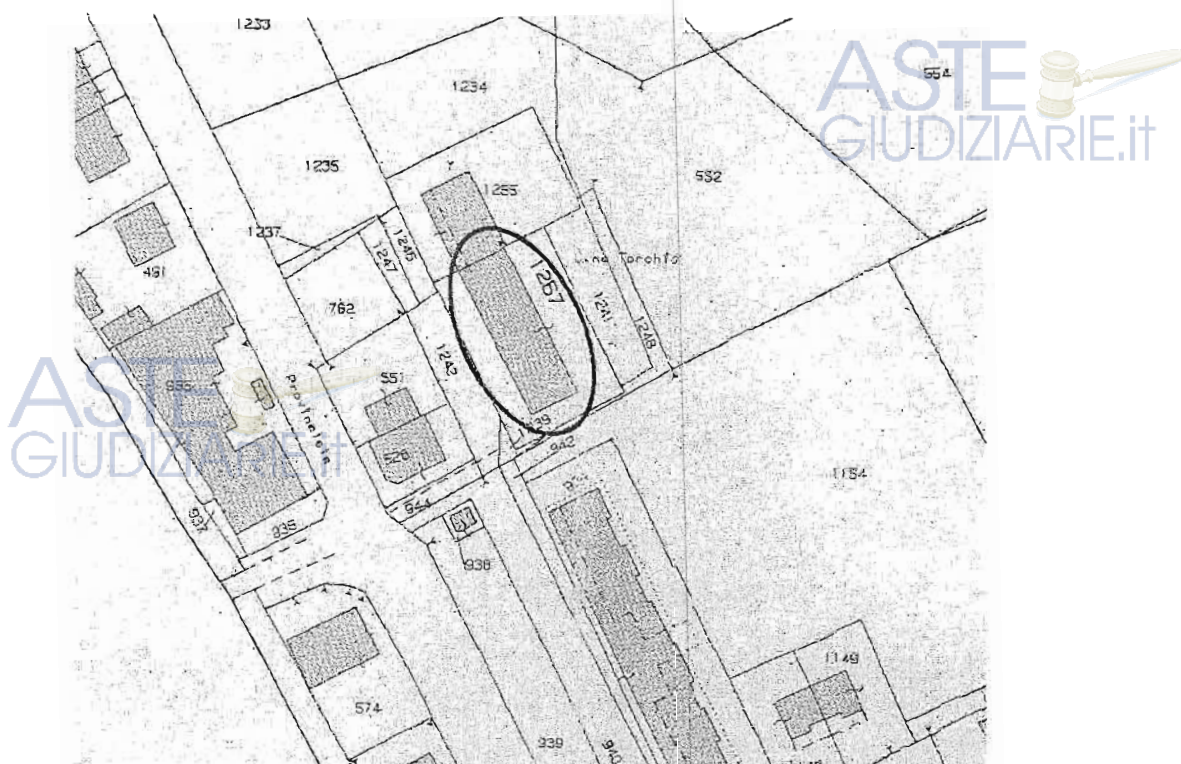
a nord con il mappale 1234, 1285 del fg.6
a est con il mappale 1248 del fg.6
a sud con il mappale 1248 del fg.6
a ovest con il mappale 1267 del fg.6

Coerenze part. 1242

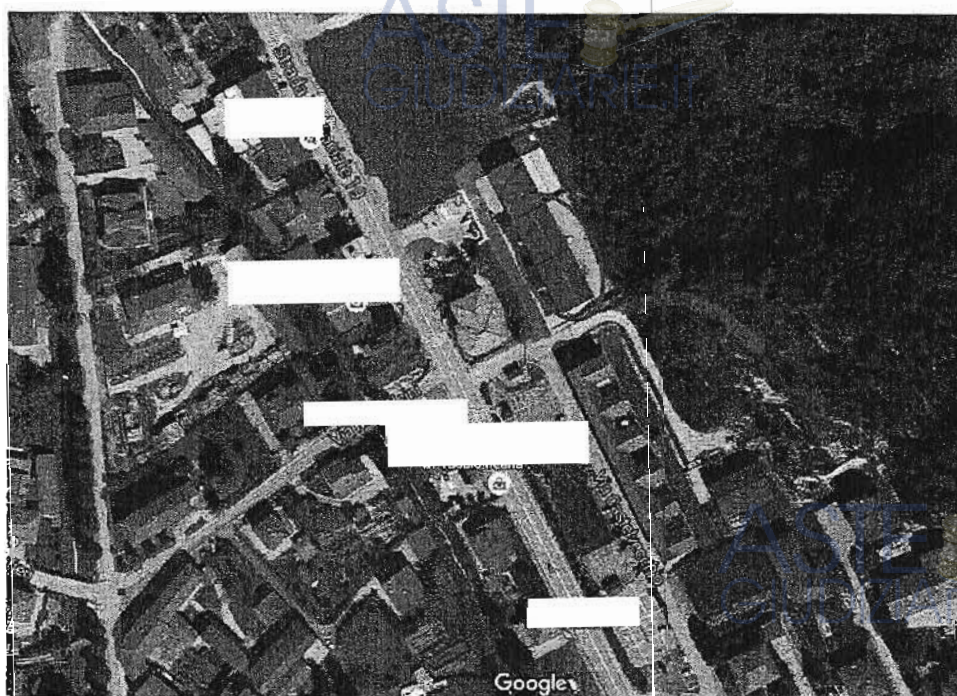
a nord con il mappale 1246, 1247 del fg.6
a est con il mappale 1267, 1239 del fg.6
a sud con il mappale 1239, 940 del dg.6
a ovest con il mappale 944, 526, 551 del fg.6

Coerenze part. 1248

a nord con il mappale 552 del fg.6
a est con il mappale 552 del fg.6
a sud con il mappale 1154 del fg.6
a ovest con il mappale 1239, 1267, 1241 del fg.6

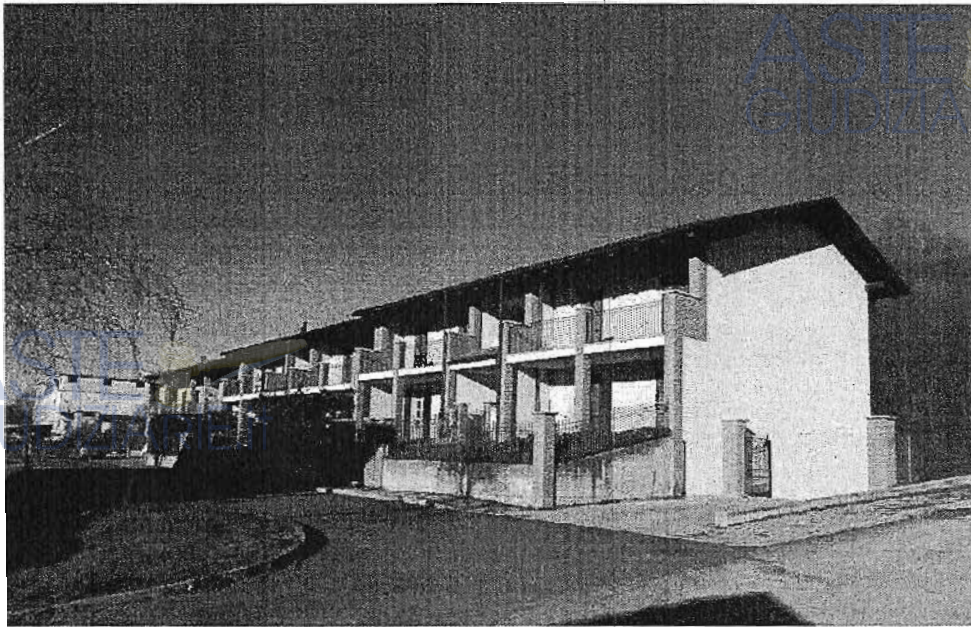


Estratto foglio 6 di mappa catastale



Estratto da Google Maps

CARATTERISTICHE ESTERNE IMMOBILE



Il complesso edificato oggetto della relazione peritale è situato in via Torino, nella zona nord del Comune di Ferrere (AT), in prossimità della SP 19.

È un edificio residenziale in linea, di due piani fuori terra e un piano seminterrato costituito da autorimesse e cantine, costruito a partire dal 2005.

L'immobile è composto da due blocchi, con ingressi indipendenti, ognuno composto da quattro appartamenti distribuiti su due piani fuori terra.

Le condizioni statiche sono buone e lo stato di manutenzione/conservazione varia in quanto alcune unità abitative non sono ultimate e le parti comuni non sono state oggetto di manutenzione dal 2010, anno in cui sono stati sospesi i lavori per irregolarità edilizia.

Il fronte prospiciente Via Torino è recintato da muretto in c. a. con ringhiera in ferro zincato, intervallata da pilastri in mattoni.

L'accesso al compendio immobiliare avviene per mezzo di una strada cieca priva di illuminazione parallela alla SP 19.

La pavimentazione del marciapiede che conduce agli ingressi pedonali, della rampa dell'ingresso carraio, e del cortile è in autobloccanti.

Gli ingressi pedonali sono chiusi da cancelletti in ferro zincato e le scale che vanno dal piano interrato al piano primo sono rivestite con lastre in pietra di Valdossola.

Al piano seminterrato sono stati posizionati i contatori della luce.

Dal pianerottolo del primo piano si accede al sottotetto non abitabile tramite una botola dotata di scala retrattile.

L'ingresso carraio è chiuso da un cancello in ferro zincato, dotato di predisposizione per l'apertura automatica attualmente non in funzione.

L'edificio si presenta con un'alternanza di superfici intonacate e mattoni in corrispondenza dei pilastri e dei setti caratterizzanti la facciata principale posta a ovest.

Lungo tutta la parete a est, che affaccia sul cortile comune, corrono due file di balconi a servizio delle unità abitative del piano terra e di quelle del primo piano.

La facciata principale, al piano terreno, è caratterizzata dalla presenza di un porticato che

affaccia su una piccola area di verde privato in leggera pendenza, mentre al primo piano ogni unità abitativa fruisce di un terrazzino.

Al piano seminterrato sono ubicate le autorimesse con annessa cantina, tutte dotate di due ingressi, uno dalle scale comuni e l'altro dal cortile.

L'edificio ha una struttura realizzata in C.A., i tamponamenti esterni sono in mattoni forati a cassa vuota coibentata.

Il tetto, a doppia falda, è costituito da piccola e grande orditura in legno e il manto di copertura è in coppi alla piemontese.

La struttura necessita di ripassatura a causa dello scorrimento degli elementi di copertura.

CARATTERISTICHE INTERNE

Parte delle unità abitative non sono state ultimate, inoltre alcune riportano segni di atti vandalici con vetri rotti e scritte con spray indelebile su pareti, pavimenti e finestre.

Le caratteristiche interne comuni come la distribuzione e le dimensioni dei locali, la tipologia di serramenti, i materiali utilizzati per i rivestimenti e le finiture e le predisposizioni per gli impianti sono descritti in questa prima parte generale, a seguire sono riportate le caratteristiche specifiche di ogni subalterno.

DISTRIBUZIONE E DIMENSIONI DEI LOCALI

La distribuzione interna delle varie U.I. si ripete con alcune minime differenze riguardanti la tramezzatura della zona giorno, l'inserimento o meno di un piccolo ripostiglio, e la disposizione dei sanitari nel bagno.

La zona notte costituita da due camere, bagno (con doccia) e disimpegno, è esposta a est, e la zona giorno affaccia a ovest sul prospetto principale.

Ogni unità abitativa ha in media una superficie utile complessiva di circa 70,00 mq (escluso balcone e terrazzo) e un'altezza interna di 2,70 mt.

La zona giorno si presenta in alcuni casi come "openspace", in altri è divisa tra cucina e soggiorno.

In alcune unità abitative è presente un ripostiglio con predisposizione a locale lavanderia.

Il balcone (prospetto est) ha superficie di circa 9,00 mq, mentre il porticato e la terrazza hanno una superficie di circa 16,00 mq (prospetto ovest).

L'area a verde ad uso di ciascuna unità abitativa posta al PT ha una superficie di 32,00 mq circa.

Le autorimesse con annessa cantina hanno due differenti disposizioni; nella prima la cantina (12,00 mq circa) è posizionata di testa rispetto all'autorimessa (30,00 mq circa) e vi si accede direttamente dal vano scala comune, nella seconda la cantina (8,00 mq circa) è posizionata a lato dell'autorimessa (30,00 mq circa), dalla quale vi si accede ed è dotata di una piccola finestra che affaccia sul cortile.

L'altezza di questi locali è di 2,50 mt.

Tutte le autorimesse e cantine sono dotate di impianto elettrico.

SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti esterni sono in legno laccato bianco con vetro camera, tutti dotati di zanzariera; le portefinestre sono a doppia anta con quattro specchiature in vetro e in basso pannello cieco laccato, la finestra del bagno, anch'essa a doppia anta ha tre specchiature in vetro.

Le persiane sono in alluminio verniciato.

I portoncini d'ingresso alle singole unità sono in legno verniciato a tre specchiature con serratura di sicurezza.

Le porte interne, di buona fattura, dove presenti, sono in legno

Al piano interrato, per le cantine e autorimesse, sono utilizzate porte REI in metallo.

La chiusura delle autorimesse, sul lato cortile, è realizzata con portoni in metallo verniciato a due ante ad apertura manuale.

RIVESTIMENTI E FINITURE

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica 20x20 cm, disposte a fascia; in alcuni casi è presente nell'ambiente della cucina una fascia di rivestimento costituita da piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica di diverse dimensioni e disegno in base agli ambienti; nel bagno le piastrelle hanno dimensioni 20x20 cm, nelle camere 30x30 cm, nella zona giorno e nel disimpegno è utilizzata la stessa tipologia di piastrelle delle camere, ma disposte diagonalmente con dimensioni 45x45 cm.

I davanzali interni sono in granito rosa di spessore 4 cm, le soglie e i davanzali esterni sono in pietra di Valdossola con spessore 4 cm.

Le pavimentazioni di balconi, terrazza e porticati sono realizzate con piastrelle in ceramica 15x15 cm con copertina in pietra di Valdossola.

I pavimenti delle autorimesse e delle cantine sono con piastrelle in ceramica 15x15 cm., le pareti sono intonacate.

IMPIANTI

Le unità abitative sono dotate di impianto elettrico, in alcuni casi ancora da ultimare, di impianto di riscaldamento/ acqua calda, completo e funzionante solo in due U.I., di predisposizione per l'impianto di condizionamento e di impianto citofonico.

I ripostigli, dove presenti, sono predisposti per essere adibiti a locali lavanderia.

Le autorimesse e le cantine sono dotate di impianto elettrico e in alcuni casi è presente l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'acqua.

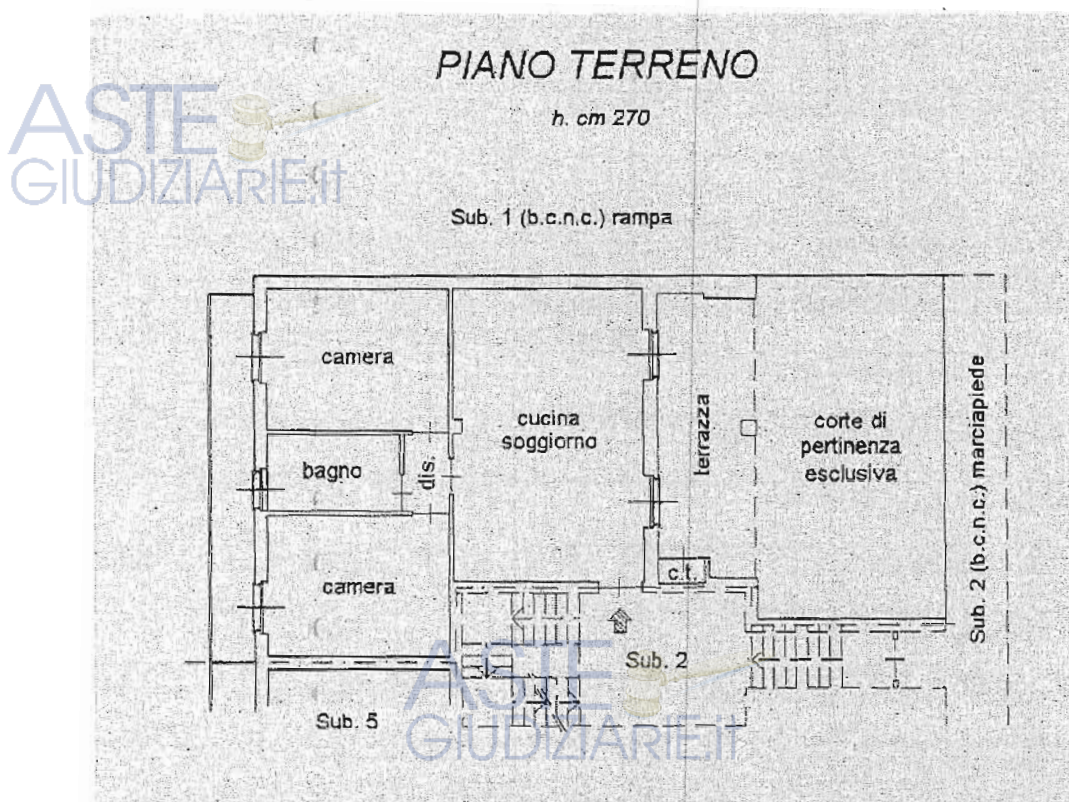
Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.

Gli scarichi delle acque b/n avvengono in fognatura comunale.

BLOCCO I/ CIVICO N. 48 – 48A

Piano Terra
Sub. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Unità abitativa non ultimata,

Mancano: le porte interne, la tinteggiatura, la serratura del portoncino d'ingresso, i sanitari (tranne il piatto doccia), la rubinetteria dell'impianto idrico ed i frutti dell'impianto elettrico.

Sono presenti atti di vandalismo con spray indelebile su pareti e serramenti.

La zona giorno è divisa da una tramezza a tutt'altezza, che si sviluppa per metà della larghezza dell'ambiente, non individuata in planimetria catastale.

E' presente la sola rete di distribuzione dell'impianto termico.

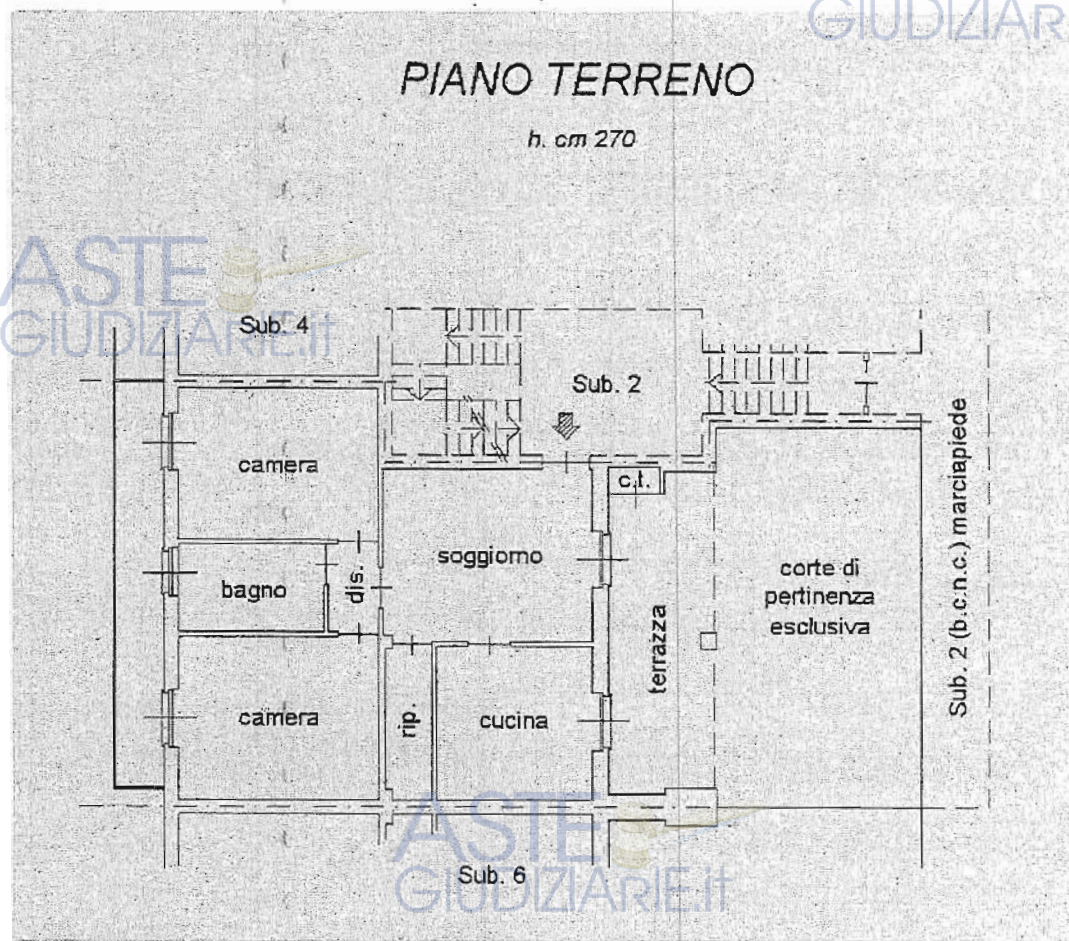
L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n. 2016 104291 0003

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sub. 5



Appartamento in buono stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno verniciato a tre specchiature.

Per quanto riguarda l'impianto termico non è installata la caldaia, sono però presenti i corpi scaldanti in ghisa a piastra.

Nella zona giorno è stato ricavato un locale destinato a ripostiglio con predisposizione per l'attacco della lavatrice; la cucina è separata dal soggiorno tramite una parete a tutt'altezza che termina con un basso muretto.

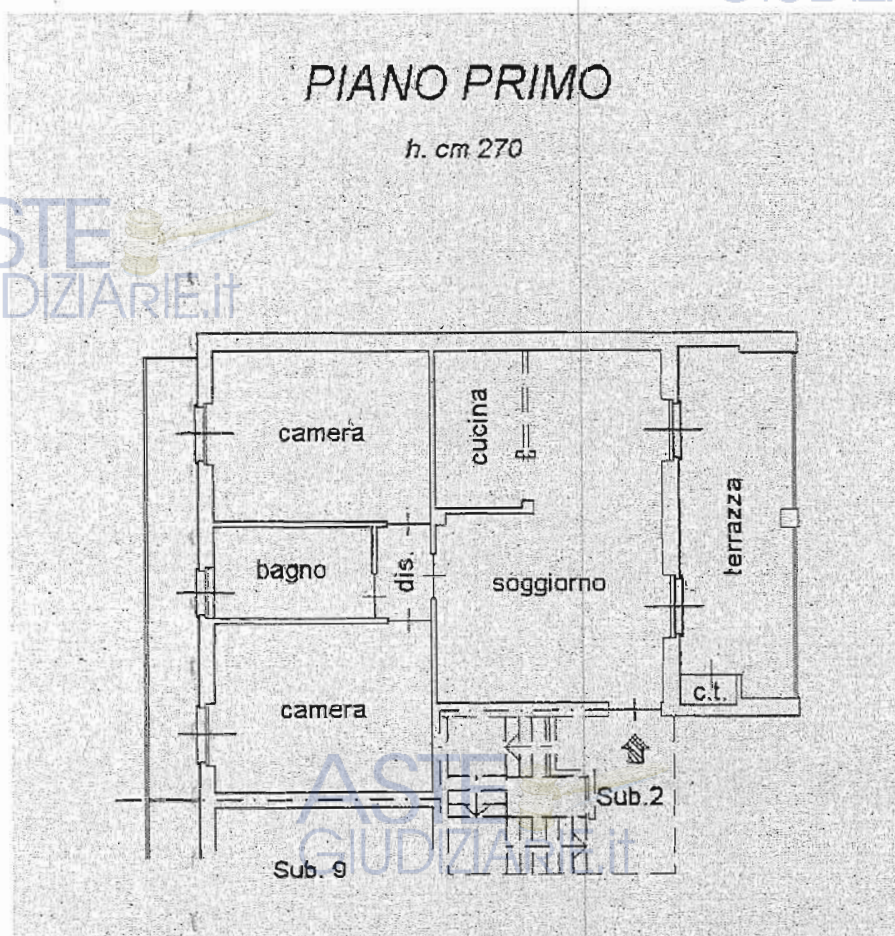
Rispetto alla planimetria catastale si ha un passaggio tra cucina e soggiorno più ampio e senza porta.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n.2016 104291 0004

Piano primo
Sub. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appartamento non ultimato.

Mancano: le porte interne, la tinteggiatura alle pareti, la pavimentazione del terrazzo, i sanitari (tranne il piatto doccia), le rubinetterie dell'impianto idrico sanitario e i frutti dell'impianto elettrico.

Sono presenti atti vandalici con spray indelebile su pareti e serramenti.

Nella zona giorno l'angolo cottura/cucinino è delimitato da una tramezza a tutt'altezza e da un basso muretto.

La situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale.

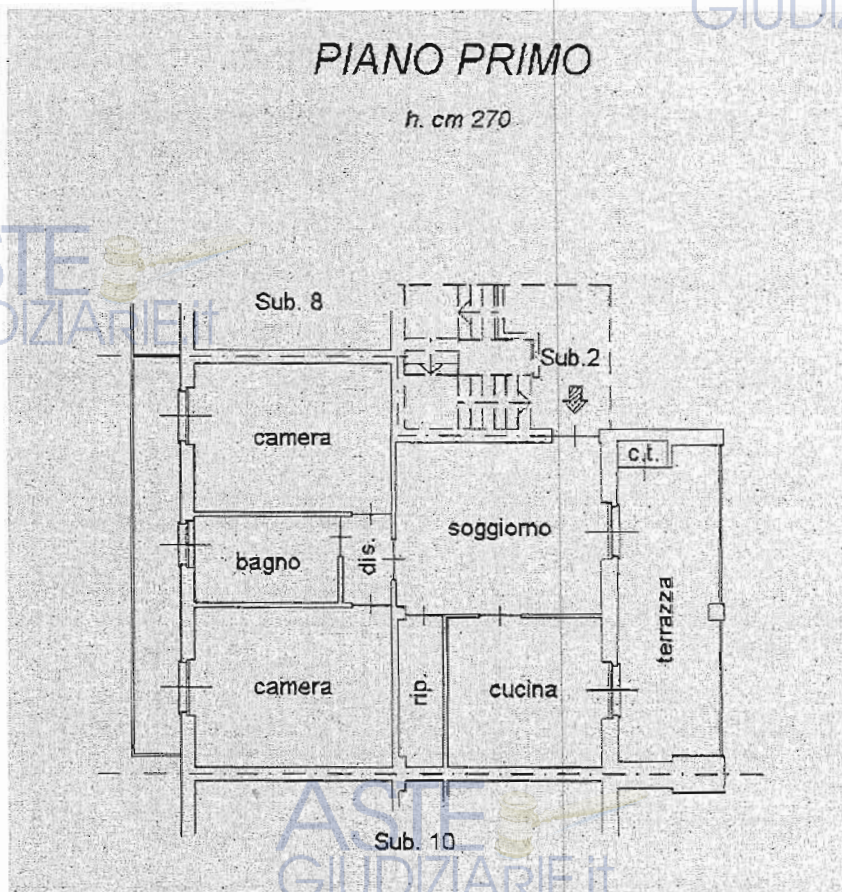
L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n. 2016 104291 0005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sub.9

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appartamento non ultimato.

Mancano: le porte interne, la tinteggiatura alle pareti, la pavimentazione del terrazzo, i sanitari (tranne il piatto doccia), le rubinetterie dell'impianto idrico sanitario e i frutti dell'impianto elettrico.

Sono presenti atti vandalici con spray indelebile su pareti e serramenti.

Il ripostiglio ha le predisposizioni per essere adibito a locale lavanderia.

La situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

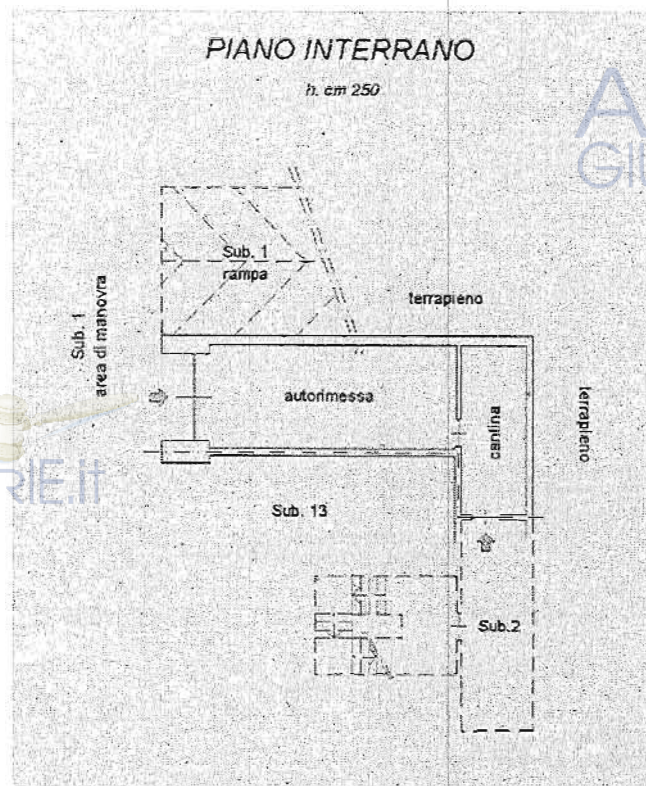
D come da APE n.2016 104291 0006

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

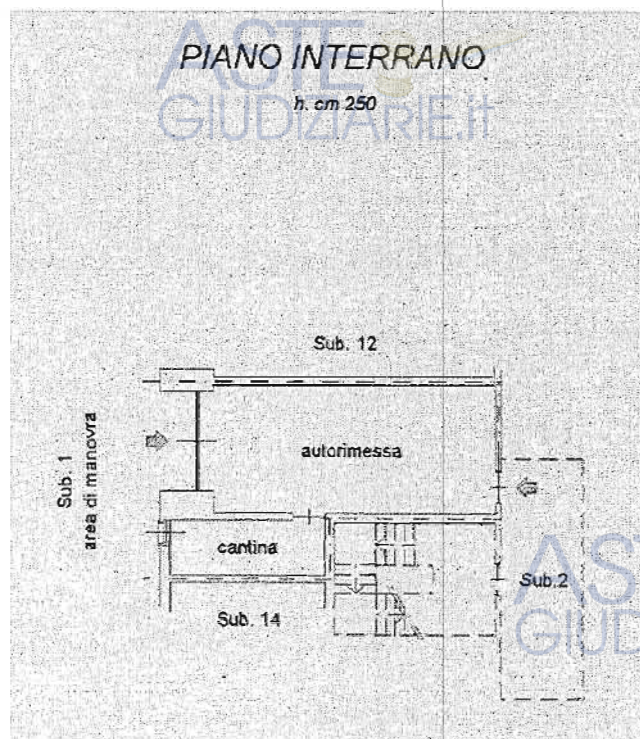
Piano interrato

Sub. 12



Autorimessa con cantina posizionata di testa.

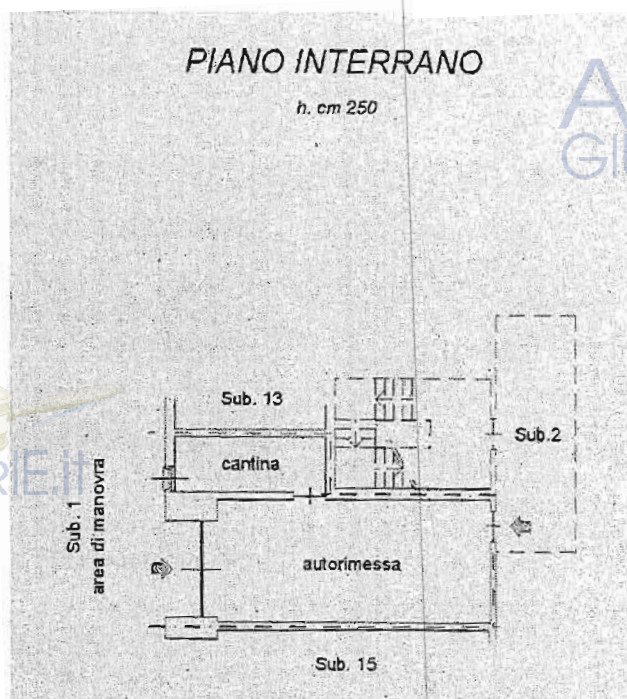
Sub. 13



Autorimessa con cantina posizionata lateralmente.

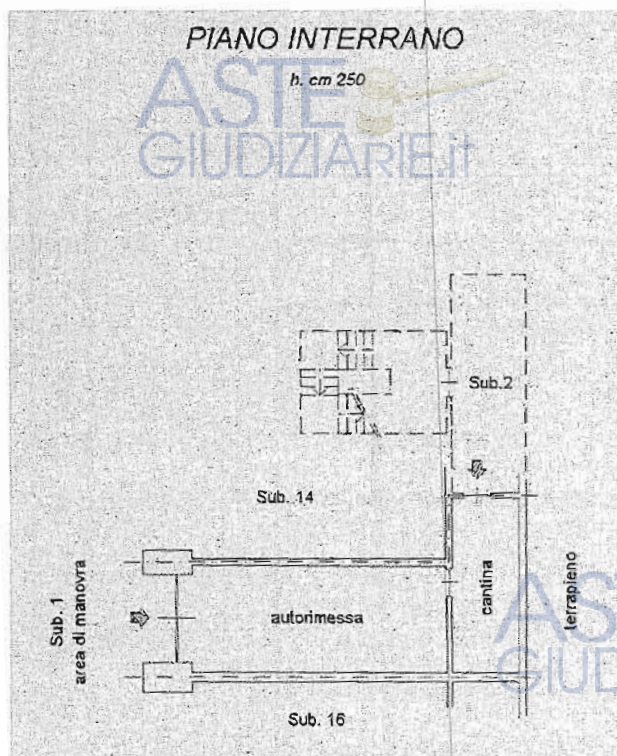
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sub.14



Autorimessa con cantina posizionata lateralmente.
E' presente un rubinetto dell'acqua.

Sub.15



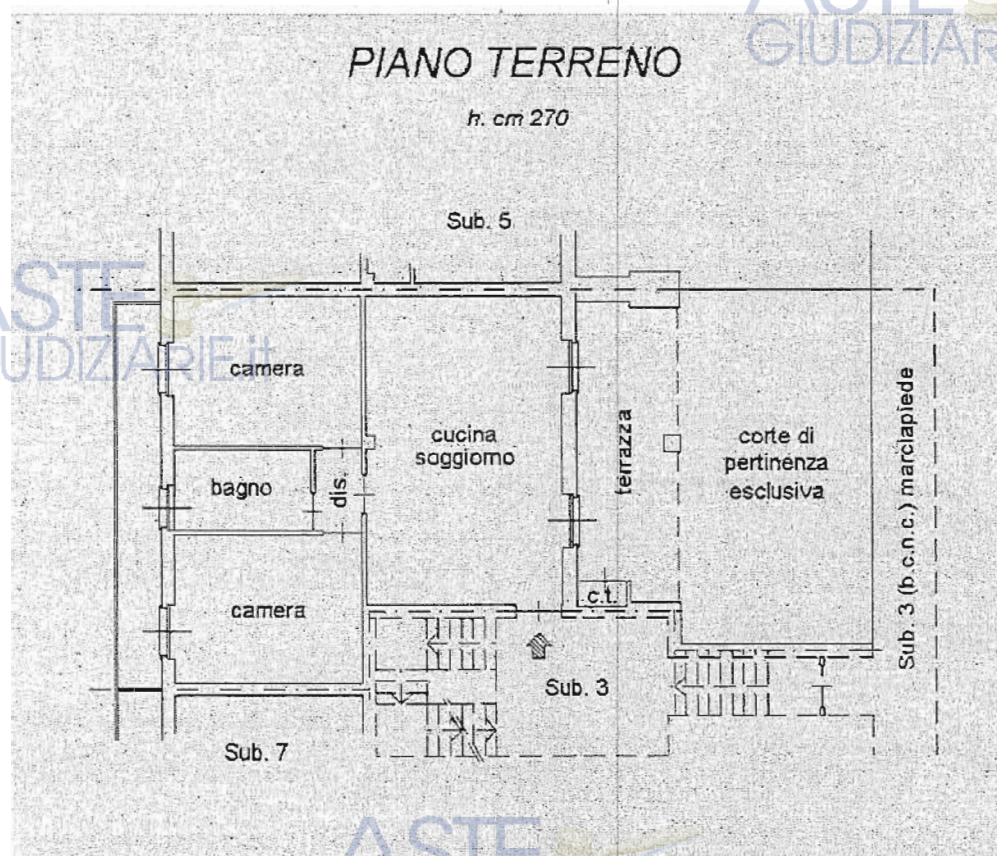
Autorimessa con cantina posizionata di testa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BLOCCO 2/ CIVICO N. 48 - 48B

Piano Terra

Sub. 6



Appartamento non completamente ultimato.

Mancano le porte interne.

Esiste la sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento, mancano la caldaia e i corpi scaldanti

L'acqua calda è fornita da un boiler elettrico.

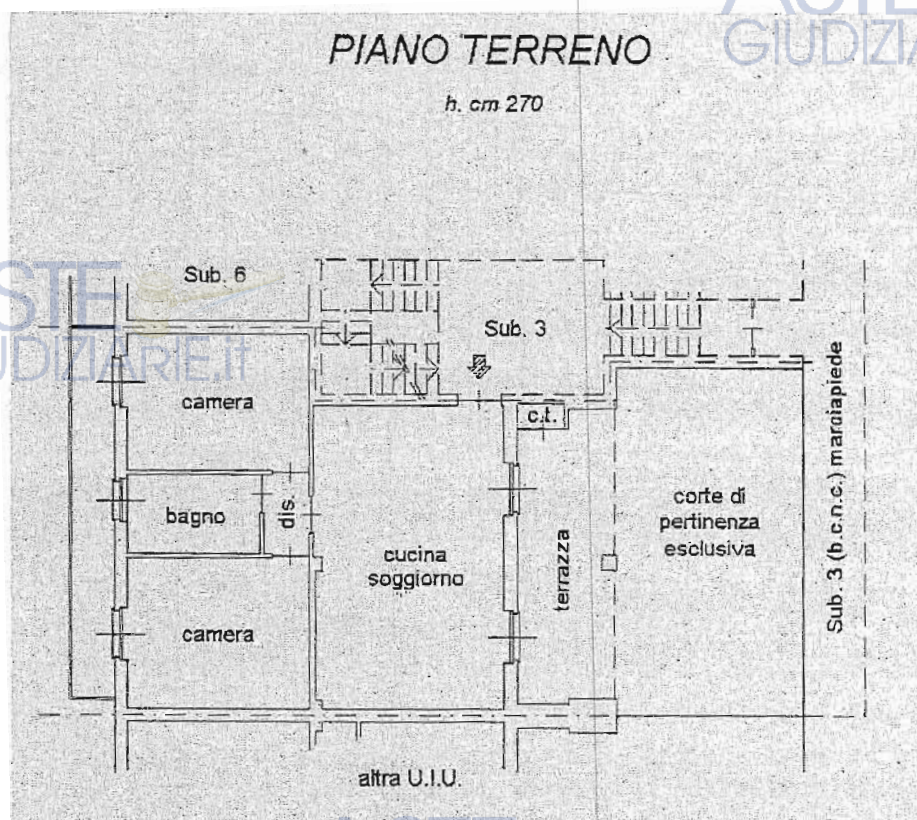
Nella zona giorno gli ambienti della cucina e del soggiorno sono separati da una tramezza ed è presente il ripostiglio che ha la predisposizione per essere adibito a locale lavanderia.

I due locali non sono individuati in planimetria catastale.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n. 2016 104291 0007

Sub. 7



Appartamento completo e in buono stato di manutenzione; dotato di citofono e porta di ingresso con serratura di sicurezza.

Le porte interne sono in legno a doppia specchiatura.

Gli ambienti della cucina e del soggiorno sono parzialmente separati da una tramezza a tutt'altezza.

La planimetria catastale non riporta la parziale separazione tra cucina e soggiorno.

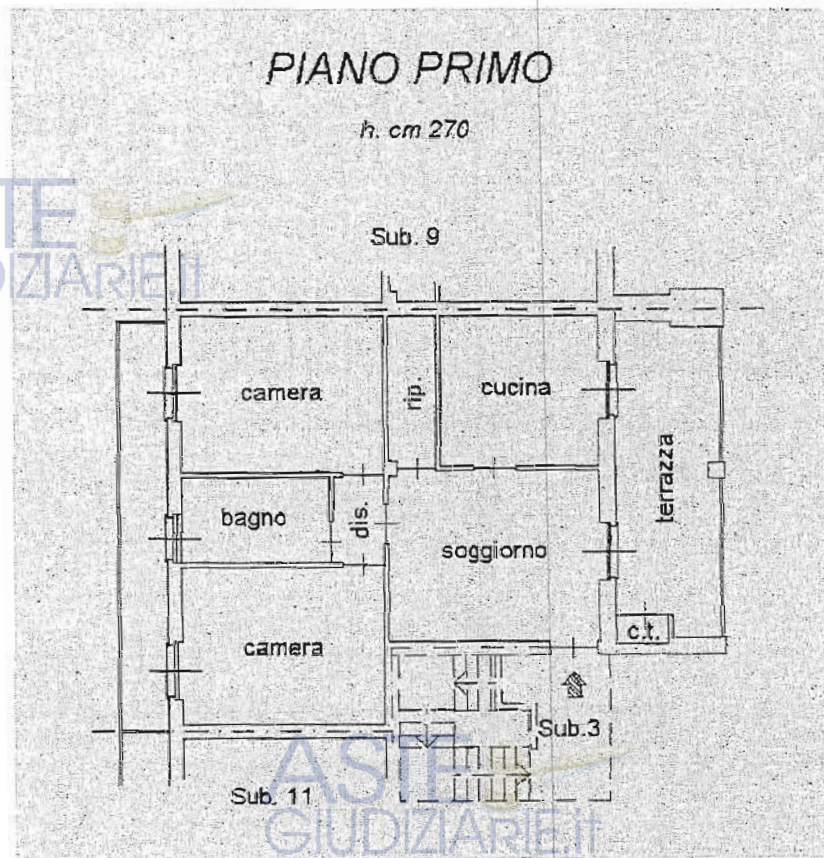
Gli impianti termico ed elettrico sono completi e funzionanti.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n.2016 104291 0008

Piano primo
Sub. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appartamento non ultimato.

Mancano: le porte interne, la tinteggiatura alle pareti, la pavimentazione del terrazzo, i sanitari (tranne il piatto doccia), le rubinetterie dell'impianto idrico sanitario e i frutti dell'impianto elettrico.

Il ripostiglio ha la predisposizione per essere adibito a locale lavanderia.

Lo stato attuale corrisponde alla planimetria catastale.

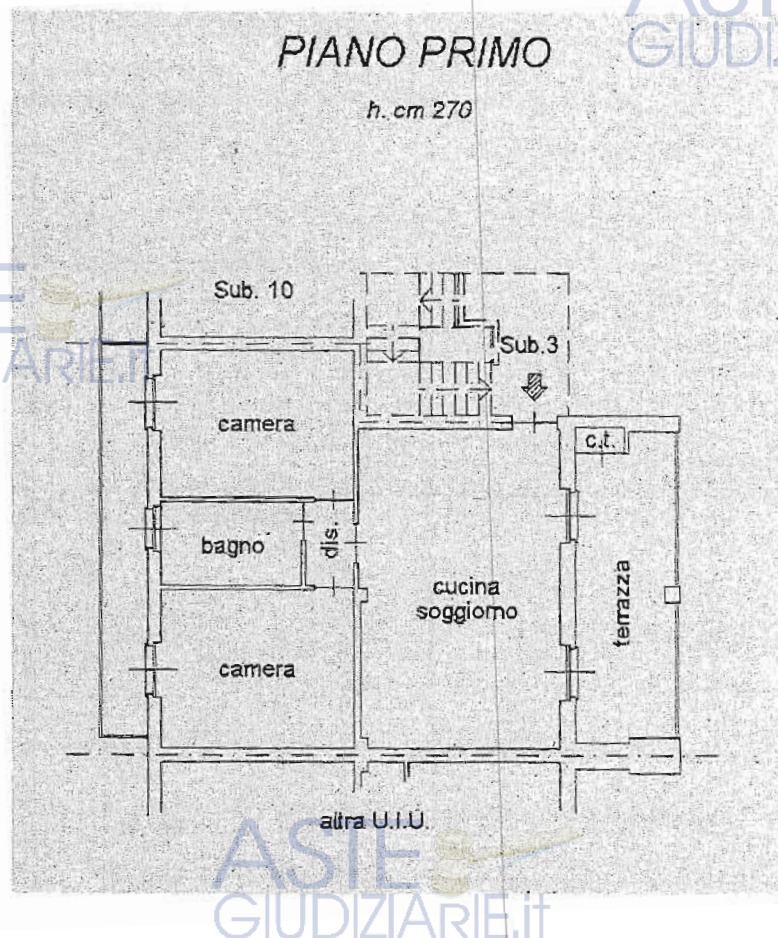
L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n.2016 104291 0009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sub. 11



Appartamento completo e in buono stato di manutenzione; dotato di citofono, porta di ingresso con serratura di sicurezza ed impianto antifurto.

Le porte interne sono in legno a doppia specchiatura.

Gli ambienti della cucina e del soggiorno sono divisi da una tramezza a tutt'altezza non individuata in planimetria catastale che si sviluppa per metà della larghezza della stanza.

Sono presenti tracce di umidità su parete in cucina e in camera da letto tra parete e soffitto.

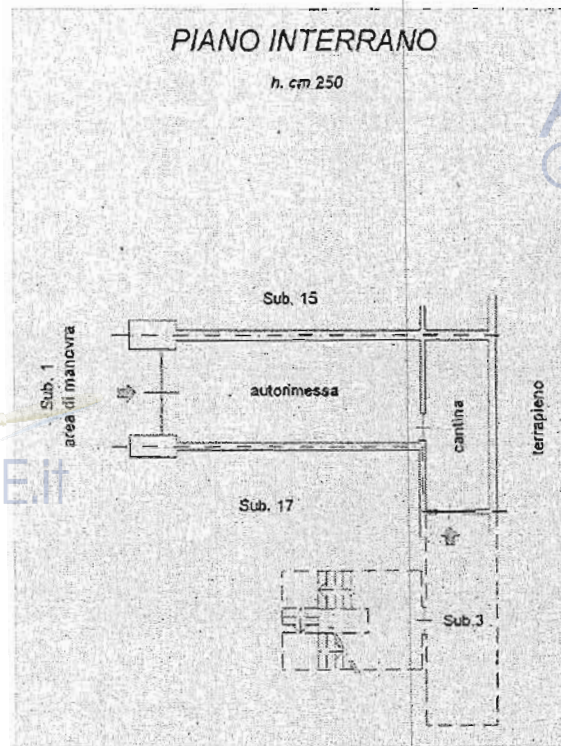
L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n. 2016 104291 0010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

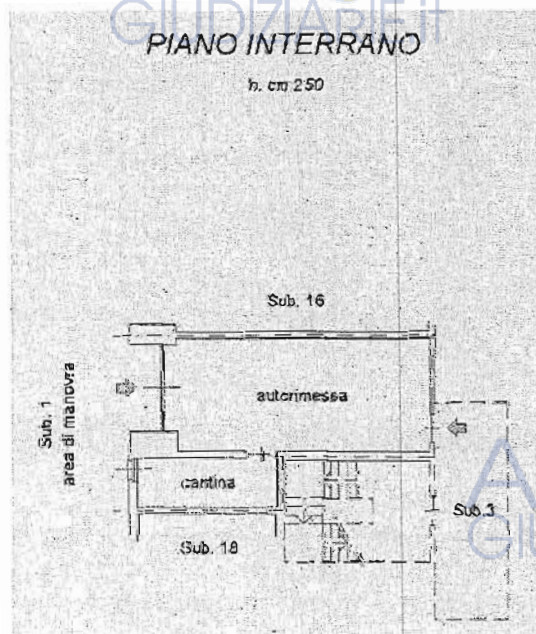
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano interrato
Sub. 16



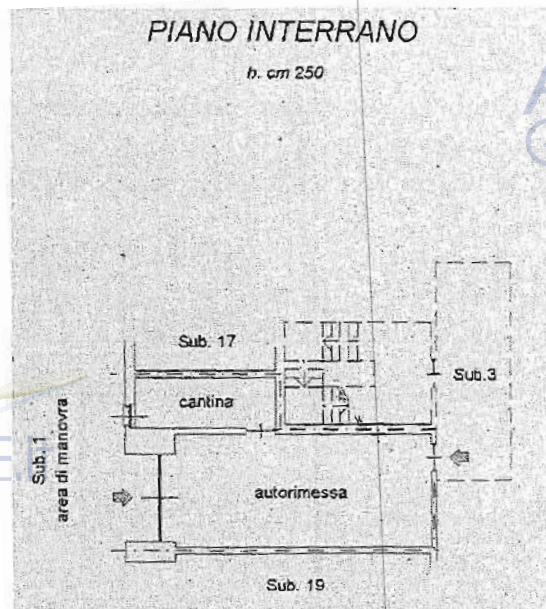
Autorimessa con cantina posizionata di testa. L'autorimessa, e in minima parte la cantina, sono in cattivo stato di conservazione per i danni subiti a seguito di un incendio, le pareti sono annerite, una limitata porzione di intonaco e mattoni del soffitto si sono staccati e un'anta del portone in metallo è danneggiata, anche se ancora in grado di svolgere la funzione di chiusura dell'ambiente.

Sub. 17



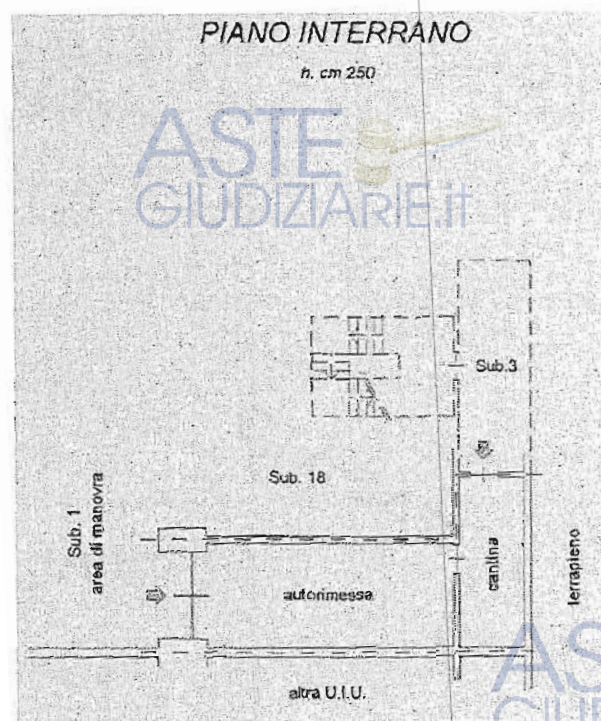
Autorimessa con cantina posizionata lateralmente.

Sub. 18



Autorimessa con cantina posizionata lateralmente.
E' presente un attacco dell'acqua.

Sub. 19



Autorimessa con cantina posizionata di testa.
E' presente un attacco dell'acqua.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato.*

Il Signor [REDACTED] come risulta da certificato rilasciato in data [REDACTED] dal Comune di Ferrere è di stato libero.
Non sono presenti annotazioni.



5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento risulta conforme a quella attuale.

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;*

Le unità immobiliari in oggetto sono regolarmente accatastate e corrispondono allo stato di fatto, salvo alcuni casi che presentano una diversa collocazione di tramezzature nella zona giorno come specificato nella descrizione di ogni singola U.I. Tale modifica anche se di lieve entità, comporterebbe la necessità di procedere a presentazione di pratiche DOCFA, tuttavia tenuto conto che l'edificio non è ancora ultimato e occorre presentare atti autorizzativi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia, si ritiene corretto non procedere all'aggiornamento, atto che potrà essere predisposto al momento della presentazione dell'ultimazione lavori con la relativa richiesta di abitabilità per ogni U.I.

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

Relativamente allo strumento urbanistico comunale, il C.D.U. n. 24/2016 prot. N. 2446 del 10 Luglio 2016 rilasciato dall'U.T. del Comune di Ferrere che fa parte degli allegati con lo stralcio planimetrico del PRGC e le N.T.A., classifica le particelle Fg. 8 nn.ri 1239 - 1241 - 1242 - 1248 - 1267 come:

ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.C. 1" all'interno di Area PEC n. 5* (art. 24 N.T.A.)

*Convenzione Urbanistica del 27 gennaio 2005, rogito Notaio [REDACTED] rep. N. 5887, registrato ad Alba il 31 Gennaio 2005 n. 249, serie 1T.

Il CDU non contiene indicazioni in merito ai vincoli ai quali la costruzione è sottoposta. La consultazione dello stralcio del PRGC e della documentazione urbanistica reperita presso l'U.T. del Comune di Ferrere permette di individuare la presenza di "Vincolo paesaggistico" L. 431/85 (fascia di rispetto di mt. 150 dalla sponda del Rio Stenovazzo, acqua pubblica).



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

In relazione al quesito posto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie presso l'U.T. del Comune di Ferrere (AT).

In allegato sono presenti le pratiche di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7):

- 1) Convenzione Urbanistica n.249 serie IT [REDACTED] rep.5887 del 27.01.2005
- 2) Autorizzazione n. 04 del 12.02.2008
- 3) Permesso di Costruire (P.d.C) n.07/2010 del 18.02.2010
- 4) Verbale di Sopralluogo del 19.02.2010
- 5) Ordinanza di Sospensione dei Lavori del 24.02.2010
- 6) Richiesta Permesso di costruire in sanatoria pratica edilizia 48/2010 del 06/09/2010
- 7) Verifica urbanistica - U.T. del Comune di Ferrere prot. N. 2642 del 03/09/2016.

Per la complessità degli atti amministrativi che si sono susseguiti nel corso degli anni sono stati necessari numerosi incontri con la Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ferrere Geom. [REDACTED] a seguito dei quali è stato possibile definire un percorso atto a ottenere la regolarizzazione urbanistico - edilizia delle U.I. facenti parte del complesso edificato.

L'edificio è stato inizialmente costruito sulla base di un progetto che prevedeva locali commerciali/artigianali al PT e abitazioni annesse al 1°P.

L'iter urbanistico con abusi relativi ad opere non ammissibili si "legge" attraverso le varie pratiche presenti in allegato ed in particolare nel Verbale di Sopralluogo del 18/02/2010. Ad oggi sono presenti al PT U.I. destinate a civile abitazione e così accatastate anziché immobili commerciali come autorizzati dal P. di C.n.07/2010 del 19.02.2010.

Si precisa che la tavola progettuale autorizzata con Permesso di Costruire (P.d.C) n.07/2010 del 18.02.2010 riportava un andamento del confine tale che parte dell'immobile risultava costruito su altra proprietà, pertanto lo scrivente ha verificato la regolarizzazione dei confini che è avvenuta con frazionamento prot. N. 2008/683/3 del 10/04/2008 allegato all'atto Rogito Notaio [REDACTED] in data 05/09/2008 rep. 202527/70936.

Si riporta integralmente il documento (punto 7) prodotto dalla R.S.T. del Comune di Ferrere che costituisce il riferimento specifico per la richiesta di atti autorizzativi indirizzati all'ottenimento della regolarizzazione urbanistico edilizia.

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

Le osservazioni che seguono sono relative ai vari punti indicati nel documento.

Punto a)

Con Variante Parziale n. 9/2009 è stata ampliata l'area destinata a PEC n.5 "R.C.1".

La variante permette una consistenza edificatoria ai fini residenziali di mc. 7.110,00 di cui mc. 5.471,30 già realizzati.

Sulla base di quanto espresso nella risposta della Responsabile del Servizio Tecnico prot. N. 2642 del 03/09/2016 la volumetria residenziale residua risulta pari a mc. 1.238,70.

A seguito richiesta di chiarimenti in data 14/09/2016 sono state fornite ulteriori indicazioni che confermerebbero la possibilità di calcolo della volumetria residenziale residua relativa agli immobili collocati al PT in quanto la cubatura esistente al 1°P all'atto dell'accertamento edilizio sarebbe stata legittimata dalle Autorizzazioni precedentemente rilasciate come confermato dal Verbale di Accertamento del 18/02/2010 che individua gli abusi limitatamente al PT.

Pertanto il PT sviluppa:

$\text{mq. } 333,28 \times 3,00 \text{ mt} = \text{Mc } 999,84$ inf. a $\text{Mc. } 1.238,70$.

Trattandosi di volume inferiore alla cubatura consentita risulta soddisfatto il punto a) del documento di cui al punto 7), di conseguenza i locali posti al PT potrebbero essere oggetto di variazione di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo.

Punto b)

In relazione al Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi dell'art. 142, c.1, lettera c) del D.Lgs. n. 42/2004 dovranno essere definite secondo le indicazioni della Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ferrere le procedure relative al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica (scaduta) peraltro già rilasciata con il P.d.C. n. 07/2010, data dopo la quale l'edificio non risulta aver subito variazioni esterne.

Punto c)

In relazione alla sanzione pecuniaria per le opere abusive accertate nel corso del sopralluogo (punto 4) presente in allegato) l'importo complessivo è di € 11.778,00, ottenuti dalla somma della sanzione per il cambio di destinazione d'uso al PT pari a € 5.400,00 x n. 2 U.I., con la mancata richiesta di agibilità pari a € 154,00 x n. 3 per gli alloggi occupati e la sanzione per le opere difformi da quanto approvato pari a € 516,00.

Punto d)

In relazione alla cessione delle aree a standard urbanistici previsti in Convenzione Urbanistica (punto 1) presente in allegato) secondo le indicazioni della Responsabile del Servizio Tecnico si possono così definire.

- Sup. in dismissione per S.U. mq. 594,07 (escluso mq. 213,00 già dismessi);

- Mq. 371,15 (part.ile 1242 + 1239) costituenti la strada esistente, che potranno essere oggetto di atto di cessione a favore del Comune di Ferrere.

L'importo dell'atto che potrà essere stipulato presso il Comune di Ferrere si valuta in € 300,00 per ogni abitazione;

- Mq. 222,92 che potranno essere monetizzati ai sensi del D.G.C. n. 02/2008.

Pertanto il calcolo risulta:

$\text{€ } 25,00/\text{mq} \times 222,92 = \text{€ } 5.573,00$ che divisi sulle otto U.I. costituenti l'edificio gravano per € 700,00 su ogni U.I.

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

Il passaggio di proprietà potrebbe avvenire per esigenze amministrative/legali, secondo quanto emerso nel corso degli incontri presso il Servizio Tecnico, nel momento in cui tutte le U.I. sono state vendute.

Punto e)

Si precisa inoltre, che il rilascio del Permesso di Costruire relativo al cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, gestito in procedura ordinaria (no sanatoria), non dovrebbe prevedere il contributo di costruzione, ipotesi comunque da verificare al momento dell'esame dell'istanza edilizia.

In sintesi tra le varie procedure che potrebbero permettere la regolarizzazione urbanistico edilizia, trattandosi di singole unità abitative, oltre alla sanatoria giurisprudenziale che dovrà essere valutata dalla Responsabile del Servizio Tecnico, parrebbe percorribile la presentazione di atto autorizzativo con tipologia da definire in accordo con la R. S. T. che tiene conto di quanto esposto nella lettera prot. N. 2642 del 03/09/2016.

Si dovrà porre particolare attenzione agli aspetti di seguito elencati:

- per gli immobili non ancora ultimati è stato preventivato il pagamento del contributo sul costo di costruzione con annessi diritti di segreteria;
- sugli immobili occupati all'atto del sopralluogo grava l'importo di € 154,00 per mancata richiesta di agibilità.
- le U.I. che hanno subito modifiche alla distribuzione interna potrebbero essere soggette a sanzione per opere difformi il cui importo ammonterebbe ad un max di € 1000,00;
- per il cambio di destinazione d'uso non saranno soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione gli immobili al PT in quanto già versati come locali a destinazione commerciale.
- su due U.I. al PT e precisamente quelle individuate ai subb.ni 5 - 7 appartenenti ai Lotti 2 e 6 graverà in detrazione, oltre a quanto già precedentemente elencato, l'importo di € 5.400,00 cad. per la sanzione derivante dal cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale accertata in fase di sopralluogo.

Attualmente gli allacciamenti ai servizi per gli immobili occupati sono quelli del cantiere che ad oggi è ancora soggetto alla sospensione dei lavori imposta in data 24/02/2010 e presente in allegato.

Le pratiche edilizie atte ad ottenere la regolarizzazione urbanistico edilizia si differenziano in base ai piani e al fatto che alcune U.I. non sono ancora ultimate.

Le spese comprendono lo sviluppo dell'intero iter autorizzativo (progetto per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna, ultimazione lavori strutturali, collaudo statico parziale, ultimazione lavori, accatastamento, abitabilità, autorizzazione paesaggistica, ape, oltre a oneri e diritti di segreteria afferenti alle varie pratiche).

Pertanto, per l'estrema complessità e diversa articolazione delle problematiche relative ad ogni U.I. sarà necessario procedere ad attivare richieste ed atti autorizzativi in stretta collaborazione ed accordo con il Servizio Tecnico del Comune di Ferrere.

Allo scopo di rendere più comprensibile il probabile carico economico gravante su ciascuna U.I. per la regolarizzazione urbanistico edilizia, lo scrivente CTU ha elaborato la seguente tabella:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella riassuntiva oneri e spese per regolarizzazione urbanistico edilizia								
		Sanzione per cambio di destinazione d'uso	Mancata abitabilità	Sanzione Opere interne	Cessione aree	Pratica Edilizia PT	Pratica edilizia 1°P	Totale
PT	LOTTO 1 SUB. 4			€ 1.000,00	€ 700,00	€ 2.500,00		€ 4.200,00
	LOTTO 2 SUB. 5	€ 5.400,00	€ 154,00	€ 1.000,00	€ 700,00	€ 3.500,00		€ 10.754,00
1°P	LOTTO 3 SUB. 8			€ 1.000,00	€ 700,00		€ 2.500,00	€ 4.200,00
	LOTTO 4 SUB. 9				€ 700,00		€ 2.500,00	€ 3.200,00
PT	LOTTO 5 SUB. 6			€ 1.000,00	€ 700,00	€ 2.500,00		€ 4.200,00
	LOTTO 6 SUB. 7	€ 5.400,00	€ 154,00	€ 1.000,00	€ 700,00	€ 3.500,00		€ 10.754,00
1°P	LOTTO 7 SUB. 10				€ 700,00		€ 2.500,00	€ 3.200,00
	LOTTO 8 SUB. 11		€ 154,00	€ 1.000,00	€ 700,00		€ 2.500,00	€ 4.354,00

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

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In relazione alla natura dei beni pignorati, valutati i parametri tecnico commerciali, le consistenze e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, il sottoscritto CTU ritiene opportuno costituire otto lotti che individuano ciascuno un'U.I. composta da alloggio, cantina e autorimessa.

Pertanto si avrà:

Via Torino 48 A

LOTTO 1 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 4

Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 12

LOTTO 2 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 5

Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 13

LOTTO 3 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 8

Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 14

LOTTO 4 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 9

Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

Via Torino 48 B

- LOTTO 5 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 6
Autorimessa con cantina annessa Fg.6 Part.n. 1267 sub. 16
LOTTO 6 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 7
Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 17
LOTTO 7 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 10
Autorimessa con cantina annessa Fg.6 Part.n.1267 sub.18
LOTTO 8 - Unità Immobiliare Fg.6 Part.n. 1267 sub. 11
Autorimessa con cantina annessa Fg.6 Part.n. 1267 sub. 19

I terreni individuati catastalmente come:

N.C.T. - Comune di Ferrere (AT)

- Foglio 6 - particella 1239 - sup. 30 mq. ente urbano
Foglio 6 - particella 1241 - seminativo - are 3 ca 70;
Foglio 6 - particella 1242 - seminativo - are 3 ca 40;
Foglio 6 - particella 1248 - seminativo - are 1 ca 90.

saranno oggetto di cessione a favore del Comune di Ferrere in base ai disposti della Convenzione Edilizia presente in allegato e secondo quanto indicato al punto 8) della presente relazione peritale.

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 documentazione presente in atti la proprietà risulta essere per l'intero di :

_____ società a socio unico nella persona del

Sig. _____ n. a _____ il _____ P.Iva _____
con sede in _____ via _____

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

Alla data del sopralluogo ed a seguito ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Asti in data 22/08/2016 non risultano in atto contratti di locazione regolarmente registrati a nome di: [REDACTED] / [REDACTED]

Alcuni immobili con annesse autorimesse risultano comunque occupati come si riscontra anche dal Verbale di Sopralluogo del Responsabile del Servizio Tecnico.

A seguito ulteriori indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ferrere risiedono come da Certificati emessi in data 14/06/2016 i seguenti soggetti:

- Sig. [REDACTED] n. [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) occupante l'attuale LOTTO 8 costituito da alloggio + autorimessa;
- Sig. [REDACTED] n. [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) occupante l'attuale LOTTO 6 costituito da alloggio + autorimessa;
- Sig. [REDACTED] n. [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) occupante l'attuale LOTTO 5 costituito da alloggio + autorimessa;

La sig.ra [REDACTED] (dati anagrafici e di residenza non pervenuti) occupa l'attuale alloggio del LOTTO 2;

Per le autorimesse la situazione risulta essere la seguente:

- Il sub. 12 annesso al LOTTO 1 è occupato dal Sig. [REDACTED];
- Il sub. 13 annesso al LOTTO 2 è occupato da un mezzo su carrello che il Sig. [REDACTED] ha affermato di poter rimuovere;
- Il sub. 14 annesso al LOTTO 3 e il sub. 15 annesso al LOTTO 4 risultano ingombri di materiale di cui non si conosce la provenienza;
- Il sub. 16 annesso al LOTTO 5 (danneggiato da un principio di incendio) ha materiale depositato all'interno di probabile proprietà del Sig. [REDACTED];
- Il sub. 17 annesso al LOTTO 6 è occupato dal Sig. [REDACTED];
- Il sub. 18 annesso al LOTTO 7 è occupato dal Sig. [REDACTED];
- Il sub. 19 annesso al LOTTO 8 è occupato dal Sig. [REDACTED];

Tutti gli immobili facenti parte del cespite immobiliare, per quanto verificato presso gli uffici sopraelencati risultano essere occupati da soggetti senza titolo.

Si segnala per opportune verifiche legali relative a possibile prelazione, la sentenza emessa dal Tribunale di Asti n. 42/2012, Reg. Sentenze 456/12, Causa Civile n. 2570/2010 del 17/04/2012 a favore del Sig. [REDACTED]

Ma non è il caso di segnalare la sentenza del Tribunale di Asti n. 42/2012, Reg. Sentenze 456/12, Causa Civile n. 2570/2010 del 17/04/2012 a favore del Sig. [REDACTED] ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non ricade in questa condizione.

Il Sig. Accossato Antonio risulta essere di stato libero come da Certificato rilasciato in data 14/06/2016 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ferrere, presente in allegato.

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;*

Non risultano in essere vincoli diversi da quelli indicati nella documentazione urbanistica allegata.

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

Il cespite immobiliare per l'attuale situazione urbanistico - edilizia, e per quanto risulta dall'indagine effettuata presso gli Uffici del Comune di Ferrere non ha gestione delle spese amministrata e regolamento condominiale pertanto non esiste una suddivisione in millesimi delle parti dell'edificio.

15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

STIMA DELLA PROPRIETÀ ESECUTATA

1. Criteri di stima

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

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

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

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

Provincia: ASTI

Comune: FERRERE

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili /valore medio: stato conservativo normale

Anno 2015 - 2° semestre

Abitazioni civili da €/mq. 570,00 a €/mq. 800,00

Dal sito Borsinoimmobiliare.it

Provincia di ASTI

Comune: FERRERE

Fascia/zona

Quotazioni: fascia media

€/mq. 707,00

Da indagini di mercato esperite in zona
per abitazioni civili
€ 800,00 /mq.

dalla media dei valori riferiti ad abitazioni civili si ottiene un valore unitario di:
€ 730,00 /mq

Nel calcolo della superficie commerciale, in considerazione delle caratteristiche legate alla struttura e alla distribuzione dei locali saranno applicati i seguenti parametri:

- 100% delle pareti divisorie interne
- 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- 50% delle pareti adiacenti altra U.I.
- 40% della sup. del locale destinato ad autorimessa e cantine
- 35% della sup. del terrazzo coperto al PT e del terrazzo su facciata principale al 1°P
- 25% della sup. dei balconi posti sul retro dell'edificio
- 15% della sup. dell'area a verde ad uso esclusivo delle U.I. al P.T.

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

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

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

Si rende necessario individuare importi e coefficienti che competono ad ogni singolo lotto per:

- a) lavori non ultimati;
- b) occupazione illegale dell'immobile;
- c) mancata regolarità edilizia (solo per i lotti collocati al PT);
- d) pratiche edilizie per regolarizzazione urbanistico edilizia e allacciamenti ai servizi;
- e) precario stato di manutenzione dell'edificio in particolare la struttura di copertura;
- f) necessità di atto di cessione terreni;
- g) necessità di regolamento condominiale

In relazione ai punti **b)+e)+g)** è possibile individuare un coefficiente di riduzione che tenuto conto del numero di U.I. e di quanto espresso ai punti precedenti risulta pari a **0,96**. A parere dello scrivente l'incidenza della quota relativa al punto b) sul coefficiente di riduzione K non è tale da giustificare, per l'assenza di un titolo opponibile, un'ulteriore differenziazione di valore tra i lotti occupati e quelli liberi.

Pertanto applicando il coefficiente sopra indicato si avrà:
 $\text{€}/\text{mq } 730,00 \times 0,96 = \text{€}/\text{mq } 700,00$

In relazione al punto **a)** le U.I. facenti parte dei Lotti **1 - 3 - 4 - 7** richiedono lavori edili consistenti in:

- fornitura e posa frutti impianto elettrico;
- fornitura e installazione caldaia e corpi scaldanti;
- pulitura atti vandalici e tinteggiatura locali;
- fornitura e posa porte interne;
- fornitura e posa piastrelle cucina;
- fornitura e posa pavimentazione balcone;
- fornitura e posa di apparecchi sanitari e rubinetterie;
- sistemazione area esterna.

Il computo dei lavori da effettuarsi calcolato sulla base del Prezziario per le OO PP. della Regione Piemonte individua un importo pari a:
€ 12.000,00.

Il **Lotto 2** necessita di parte dei lavori sopra indicati pertanto l'importo risulta pari a:
€ 3.500,00.

Per il **Lotto 5** l'importo dei lavori previsto è pari a:
€ 8.500,00 compresi i lavori per la risistemazione dell'autorimessa parzialmente danneggiata da un principio di incendio.

Per il **Lotto 6** e il **Lotto 8** lo scrivente CTU non ha individuato lavori edili di consistenza tale da prevedere un importo in detrazione sul valore dell'immobile.

In relazione ai punti **c)+ d)** occorre fare riferimento ai dati espressi nella tabella di cui al punto 8) pertanto i valori da portare in detrazione risultano diversificati a seconda delle situazioni verificate per ogni singolo immobile.

Gli importi pari a **€ 700,00** previsti per tutte le U.I. corrispondono all'incidenza delle pratiche relative alla dismissione dei terreni, punto **f)** come previsto dalla Convenzione presente in allegato e precedentemente citata.

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

Consistenza

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

LOTTO 1 VIA TORINO 48A

Fg.6 Part.n.1267 sub. 4 - Immobile di civile abitazione al PT

Fg.6 Part.n.1267 sub.12 - Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE+ TERRAZZO+ VERDE PRIVATO			12,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	40,00	0,40	16,00		
TOTALE			108,00	700,00	75.600,00
A detrarre : Lavori edili					12.000,00
A detrarre : Reg. urbanistico edilizia					4.200,00
VALORE DI MERCATO					€ 59.400,00

LOTTO 1	
Comune	FERRERE VIA TORINO 48A
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 4 - Immobile di civile abitazione al PT Fg.6 Part.n.1267 sub.12 - Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq. 108,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo	€ 59.400,00 (euro cinquantovemilaquattrocento/00)

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

LOTTO 2 VIA TORINO 48A

Fg.6 Part.n.1267 sub. 5 - Immobile di civile abitazione al PT
Fg.6 Part.n.1267 sub. 13 - Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	78,00	100	78,00		
BALCONE + TERRAZZO+ VERDE PRIVATO			12,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	40,00	0,40	16,00		
TOTALE			106,00	700,00	74.200,00
A detrarre : Lavori edili					3.500,00
A detrarre : Reg. urbanistico edilizia Importo arr. per eccesso					10.800,00
VALORE DI MERCATO					€ 59.900,00

LOTTO 2	
Comune	FERRERE VIA TORINO 48A
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 5 - Immobile di civile abitazione al PT Fg.6 Part.n.1267 sub. 13 - Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq. 106,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo	€ 59.900,00 (euro cinquantovemilanovecento/00)

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

LOTTO 3

VIA TORINO 48A

Fg.6 Part.n.1267 sub. 8 - Immobile di civile abitazione al 1°P

Fg.6 Part.n.1267 sub.14 - Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONI + TERRAZZO			8,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	40,00	0,40	16,00		
TOTALE			104,00	700,00	72.800,00
A detrarre : Lavori edili					12.000,00
A detrarre : Reg. urbanistico edilizia					4.200,00
VALORE DI MERCATO					€ 56.600,00

LOTTO 3	
Comune	FERRERE VIA TORINO 48A
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub 8 - Immobile di civile abitazione al 1°P Fg.6 Part.n.1267 sub 14 - Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq.104,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo	€ 56.600,00 (euro cinquantaseimilaseicento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

LOTTO 4 VIA TORINO 48A

Fg.6 Part.n.1267 sub. 9 - Immobile di civile abitazione al 1°P

Fg.6 Part.n.1267 sub.15 - Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	78,00	100	78,00		
BALCONE + TERRAZZO			8,00		
AUTORIMESSA	40,00	0,40	16,00		
TOTALE			102,00	700,00	71.400,00
A detrarre : Lavori edili					12.000,00
A detrarre : Reg. urbanistico edilizia					3.200,00
VALORE DI MERCATO					€ 56.200,00

LOTTO 4	
Comune	FERRERE VIA TORINO 48A
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 9 - Immobile di civile abitazione al 1°P Fg.6 Part.n.1267 sub.15 - Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq. 102,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo	€ 56.200,00 (euro cinquantaseimiladuecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

LOTTO 5 VIA TORINO 48B

Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 6 Immobile di civile abitazione al PT

Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 16 Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	78,00	100	78,00		
BALCONE + TERRAZZO + VERDE PRIVATO			12,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	40,00	0,40	16,00		
TOTALE			106,00	700,00	74.200,00
A detrarre : Lavori edili					8.500,00
A detrarre : Reg. urbanistico edilizia					4.200,00
VALORE DI MERCATO					€ 61.500,00

LOTTO 5	
Comune	FERRERE VIA TORINO 48B
Immobile	Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 6 Immobile di civile abitazione al PT Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 16 Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq. 106,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo	€ 61.500,00 (euro sessantunmilacinquecento/00)

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

LOTTO 6 VIA TORINO 48B

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 7 Immobile di civile abitazione al PT

Fg.6 Part.n.1267 sub. 17 Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE+ TERRAZZO+ VERDE PRIVATO			12,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	40,00	0,40	16,00		
TOTALE			108,00	700,00	75.600,00
A detrarre : Reg. urbanistico edilizia (valore arr. per eccesso)					10.800,00
VALORE DI MERCATO					€ 64.800,00

LOTTO 6	
Comune	FERRERE VIA TORINO 48B
Immobile	Fg. 6 Part.n.1267 sub. 7 Immobile di civile abitazione al PT Fg. 6 Part.n.1267 sub. 17 Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq. 108,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo	€ 64.800,00 (euro sessantaquattromilaottocento/00)

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

LOTTO 7 VIA TORINO 48B

Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 10 Alloggio di civile abitazione al 1°P

Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 18 Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	78,00	100	78,00		
BALCONE + TERRAZZO			8,00		
AUTORIMESSA	40,00	0,40	16,00		
TOTALE			102,00	700,00	71.400,00
A detrarre : Lavori edili					12.000,00
A detrarre : Reg. urbanistico edilizia					3.200,00
VALORE DI MERCATO				€	56.200,00

LOTTO 7	
Comune	FERRERE VIA TORINO 48B
Immobile	Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 10 Alloggio di civile abitazione al 1°P Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 18 Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq. 102,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo	€ 56.200,00 (euro cinquantaseimiladuecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8

VIA TORINO 48B

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 11 Immobile di civile abitazione al 1°P

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 19 Autorimessa con annessa cantina

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE + TERRAZZO + VERDE PRIVATO			8,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	40,00	0,40	16,00		
TOTALE			104,00	700,00	72.800,00
A detrarre : Reg. urbanistico edilizia (Valore arr. per eccesso)					4.400,00
VALORE DI MERCATO					€ 68.400,00

LOTTO 8	
Comune	FERRERE VIA TORINO 48B
Immobile	Fg. 6 Part.n.1267 sub. 11 Immobile di civile abitazione Fg. 6 Part.n.1267 sub. 19 Autorimessa con annessa cantina
Superficie	Superficie commerciale mq. 104,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo	€ 68.400,00 (euro sessantottomilaquattrocento/00)

Esecuzione Immobiliare n. 55/2012

16) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta all'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 IVA.

17) *accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.31 e 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.431/1965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.;*

L'immobile oggetto della presente relazione peritale non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.2 comma 5 della legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.431/1965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 07/08/2009) allegato A n. 5.2., pertanto sono stati redatti Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della L.R. N. 13 e s.m.i. individuati al :

N. 2016 104291 0003	- LOTTO 1
N. 2016 104291 0004	- LOTTO 2
N. 2016 104291 0005	- LOTTO 3
N. 2016 104291 0006	- LOTTO 4
N. 2016 104291 0007	- LOTTO 5
N. 2016 104291 0008	- LOTTO 6
N. 2016 104291 0009	- LOTTO 7
N. 2016 104291 0010	- LOTTO 8

con scadenza 28/09/2026 presenti in allegato.

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

Con osservanza.

Asti, 28 ottobre 2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. [redacted]