

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2019 R.G. Esec. Imm.

G.E. : Dott. Pasquale Perfetti
C.T.U.: arch. Fabio Musso

PROMOSSA DA: UBI BANCA SPA, con sede in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8

CONTRO: -----

IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

(così come riportati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione)

In Comune di: Calosso

Punto A) immobili del ----- (pieno proprietario per quota di 1/2, nudo proprietario per restante quota di 1/2) e della ----- (usufruttuaria per quota di 1/2), identificati in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 121, graffata con Particella 199 Sub 2 e con Particella 200, via Angelo Brofferio n. 36, piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 20 vani, Rendita euro 960,61;

Foglio 13, Particella 199, Sub 1, via Angelo Brofferio n. 36, piano T, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 mq, Rendita euro 25,51;

Catasto Terreni

Foglio 6, Particella 236, classe U, pascolo di 85 centiare;

Foglio 13, Particella 122, classe 1, seminativo di 20 are 80 centiare;

Foglio 13, Particella 123, classe 1, vigneto di 35 are 80 centiare;

Foglio 13, Particella 124, classe 1, prato di 22 are 70 centiare;

Punto B) immobili del sig. ----- (pieno proprietario per l'intero), identificati in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 87, Sub 3, via XX Settembre n. 14, piano S1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 27 mq, Rendita euro 52,99;

Foglio 13, Particella 87, Sub 4, via Giuseppe Saracco n. 5, piano T, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4 vani, Rendita euro 111,55;

Foglio 13, Particella 87, Sub 5, via Giuseppe Saracco n. 3, piano 1, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita euro 83,67;

Foglio 13, Particella 87, Sub 6, via Giuseppe Saracco n. 3, piano 2, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita euro 83,67;

Punto C) immobili della ----- (piena proprietaria per l'intero), identificati in Catasto come segue:

Catasto Terreni

Foglio 10, Particella 313, classe U, bosco ceduo di 3 are 90 centiare;

Foglio 10, Particella 314, classe 2, prato di 3 are 80 centiare;

Foglio 10, Particella 315, classe 2, seminativo di 14 are 40 centiare;

Foglio 10, Particella 466, classe 2, vigneto di 6 are 83 centiare;

Foglio 10, Particella 522, classe 2, vigneto di 1 are 90 centiare;

Punto D) immobili della ----- (piena proprietaria per la quota di 1/2), identificati in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 134, Sub 1, via Regina Margherita n. 54, piano T, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 21 mq, Rendita euro 296,08;

Foglio 13, Particella 134, Sub 2, via Regina Margherita n. 54, piano T, Categoria A14, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita euro 204,52.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Asti, li 25.11.2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSO CHE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto architetto Fabio Musso nato a Asti il 01/07/1974, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Asti con posizione n. 333, C.F. MSSFBA74L01A479L e P. Iva 01269460059, con studio tecnico in Asti (AT), Via san Martino, 28 — tel. 0141 0091255 — email: fabio-musso@fastwebnet.it, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione indicata in epigrafe, essendo stato nominato dal GE. Dott. Pasquale Perfetti ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si è recato all'udienza in data 09/07/2019 e dopo aver accettato l'incarico con il giuramento di rito, ritirava il fascicolo e riceveva il seguente incarico:

- 1. **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*
- 2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 260 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 (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.);*
- 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 della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
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 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 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;
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 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 vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e la manutenzione, lo stato di processo, 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 IVA) Nel caso di 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 D.lgs n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n.311 lettere d,e, f e come integrato dal decreto 26/06/2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in GLI 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 L.R. Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04/08/2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 — 07/08/2009) allegato A n. 52:**
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.lgs 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
 - e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
 - f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 L.R.28/03/95 n.46 e art.1 e seguenti L. 09/12/98 n. 431)

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

TUTTO CIO' PREMESSO

Lo scrivente, esaminati in precedenza i documenti presenti nel fascicolo, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in sito, gli accertamenti, le indagini e le sessioni al fine di reperire informazioni e documentazioni specifiche presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) – Servizi catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Conservatoria del Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti (per locazioni);
- Questura di Asti – Divisione Polizia Anticrimine – Ufficio Criminalità e Misure di Prevenzione;

- Comune di Calosso – Ufficio Tecnico;
- Comune di Calosso – Servizi Demografici;
- Archivio Notarile di Asti;
- Archivio Notarile di Cuneo;
- Archivio di Stato di Asti (MiBAC);

si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue.

RELAZIONE DI STIMA

Quesito 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.

Risposta al quesito 1):

Nella documentazione agli atti vengono riportati i seguenti indirizzi di residenza:

sig. -----;

sig.ra -----.

Opportuna ricerca presso l’ufficio demografico del Comune di Calosso ha confermato la correttezza dei succitati indirizzi.

In data 22/07/2019 si è provveduto ad inviare al sig. ----- e alla sig.ra -----, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, comunicazione scritta circa la data del sopralluogo come segue:

sig. ----- in data 2 agosto 2019 alle ore 9.00;

sig.ra ----- in data 30 agosto alle ore 9.00. (allegato 1/a)

Contattato dal sig. ----- nei giorni immediatamente seguenti l’inoltro della raccomandata, lo scrivente ha acconsentito di spostare il sopralluogo alla data del 07/09/2019 alle ore 9.00.

Alla nuova data fissata, in presenza del sig. ----- si è provveduto ad espletare il citato sopralluogo, con la verifica della consistenza delle unità immobiliari, nonché delle

caratteristiche intrinseche delle stesse, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici, il tutto al fine di meglio valutare lo stato di fatto degli stessi.

In data 12/10/2019, in presenza del sig. -----, lo scrivente ha esperito un secondo sopralluogo al fine di completare i rilievi degli immobili oggetto del pignoramento.

In entrambe le sessioni, al termine delle operazioni peritali, lo scrivente perito ha redatto e firmato specifico “verbale di accesso”, debitamente sottoscritto dal sig. -----.

(allegato 1/b – verbali sopralluogo)

Lo scrivente segnala che in data 20/11/2019 inoltra al GE del Tribunale di Asti dott. P. Perfetti, istanza di accesso forzoso per l'unità immobiliare censita al NCEU al foglio 13, map. 87, sub. 3, ma che in data 22/11/2019 il sig. -----, consentiva autonomamente allo scrivente l'accesso utile al rilievo metrico e fotografico.

Quesito 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. 260 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Risposta al quesito 2):

2.1) Corrispondenza documentazione ex art. 567 c.p.c.

In seguito al conferimento dell'incarico ed alla acquisizione della specifica documentazione depositata dal legale del Creditore procedente e stata verificata la corrispondenza a quanto indicato all'art. 567 2° comma c.p.c. .

Essa infatti comprende l'Atto di Pignoramento Immobiliare, la Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili ed il Certificato Notarile attestante le formalità pregiudizievoli, le visure storiche degli immobili e gli estratti di mappa catastali.

Lo scrivente ha provveduto comunque ad acquisire autonomamente, presso gli Uffici dell'Agenda

del Territorio e la Conservatoria del Servizio Pubblicità Immobiliare, le visure per soggetto e le visure storiche per immobile (allegato 2/a), gli estratti catastali (allegato 2/b) ed il Certificato Ipotecario antecedente l'ultimo ventennio (dal 01/01/1999 al 29/07/2019) da cui risultano tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni a favore, trascrizioni contro, iscrizioni contro). (allegato 2/c)

2.2) Elenco formalità pregiudizievoli

Dall'analisi della documentazione in atti, limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ed in riferimento al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione contro

Ipoteca volontaria iscritta ad Asti il 06/08/2001 ai n.ri 6938/1230

a garanzia di mutuo in autentica Notaio Andrea Battaglia in data 17/07/2001, Rep. n. 8052

a favore di

BANCA BRIGNONE SOCIETA' PER AZIONI con sede a Pinerolo e domicilio ipotecario eletto a Canelli,

Corso Libertà n. 68

a carico di

----- per l'intero diritto di piena proprietà

sui beni in oggetto di cui al punto B)

Iscrizione contro

Ipoteca giudiziale iscritta ad Asti il 06/06/2012 ai n.ri 4676/558

a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 20/03/2012, n. 10403

a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede a Milano e domicilio ipotecario a

Milano, via della Moscova n. 33

a carico di

----- per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto

----- per la quota di 1/2 del diritto di piena
proprietà nonché per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà
sui beni in oggetto di cui al punto A)

----- per l'intero diritto di piena proprietà
sui beni in oggetto di cui al punto B)

----- per l'intero diritto di piena proprietà
sui beni di cui al punto C) nonché per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sui beni di cui al
punto D).

Iscrizione contro

Ipoteca giudiziale iscritta ad Asti il 21/06/2012 ai n.ri 5185/643

a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 25/05/2012, n. 18757

a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede a Milano e domicilio ipotecario a
Milano, via della Moscova n. 33

a carico di

----- per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto
----- per la quota di 1/2 del diritto di piena
proprietà nonché per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà
sui beni in oggetto di cui al punto A)

----- per l'intero diritto di piena proprietà sui
beni in oggetto di cui al punto B)

----- per l'intero diritto di piena proprietà sui
beni di cui al punto C) nonché per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sui beni di cui al
punto D).

Trascrizione contro

Atto esecutivo trascritto ad Asti il 06/02/2019 ai n.ri 1148/922

In forza di verbale di pignoramento n. 43715 emesso dal tribunale di Asti il 27/12/2018

a favore di

UBI BANCA S.P.A. con sede a Bergamo

contro

----- per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto

----- per la quota di 1/2 del diritto di piena
proprietà nonché per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà
sui beni in oggetto di cui al punto A)

----- per l'intero diritto di piena proprietà sui
beni in oggetto di cui al punto B)

----- per l'intero diritto di piena proprietà sui
beni di cui al punto C) nonché per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sui beni di cui al
punto D).

**- 2.3) Acquisizione di atto di provenienza ultraventennale e verifica della serie continua delle
trascrizioni**

In merito alla provenienza ultraventennale lo scrivente ha condotto un'indagine presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti constatando la presenza dei seguenti titoli
ultraventennali

▪ **beni di cui al punto A)**

Atto di acquisto rogito Notaio Achille Serra in data 27/01/1982, trascritto ad Asti il
15/02/1982 ai n.ri 1176/955. (vedi allegato 2/c)

A favore

----- per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto;

----- per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto;

----- per l'intero diritto di nuda proprietà.

Nel certificato notarile depositato dal legale del Creditore precedente viene riportato
quanto segue: *"Con la morte del signor ----- avvenuta in data 7/4/1999
la quota di usufrutto spettante allo stesso si ricongiungeva in capo alla signora -----*

*Con la successione in morte della signora ----- apertasi il 18/8/2008,
dichiarazione di successione registrata a Milano 3 il 5/5/2009 al n. 1044/2000/9, trascritta
ad Asti il 21/09/2009 ai n.ri 8640/6050, la quota di comproprietà della decuius su detti*

beni veniva devoluta al signor -----,
per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà nonché per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà.

Si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza di atto a rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 15/7/2009, Rep. n. 22139/16270, accettazione trascritta ad Asti il 5/8/2010 ai n.ri 8135/5372.”.

La serie continua delle trascrizioni viene verificata e giudicata corretta.

▪ **beni di cui al punto B)**

Atto di acquisto rogito Notaio Andrea Battaglia in data 15/12/1997, Rep. n. 217, trascritto ad Asti il 13/01/1998 ai n.ri 182/149 (allegato 2/d)

La serie continua delle trascrizioni viene verificata e giudicata corretta.

▪ **beni di cui al punto C) e D)**

In particolare lo scrivente ha condotto una ulteriore ricerca di approfondimento sulle unità immobiliari citate nei punti C) e D) al fine di accertarne l'esattezza delle quote di possesso.

Si è appurato che gli immobili sono pervenuti alla sig.ra -----, in blocco, in seguito a denuncia di successione per causa di morte del sig. ----- --- in data 17/03/1972, n. 30, vol. n. 116, registrata a Canelli in data 06/07/1972 e trascritta con n. RP. n. 2275 del 1973.

Precedentemente la sig.ra ----- aveva ricevuto in successione la quota di proprietà dei beni della madre sig.ra ----- con denuncia di successione trascritta ai n.ri 306/294 del 21/01/1946.

Dall'estratto della partita n. 46 emerge che gli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 13, map. 134 subb. 1 e 2 risultavano attribuiti al sig. ----- ed alla sig.ra ----- ciascuno per la quota di 1/2.

Mediante compilazione del modello istanza di correzione, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto l'aggiornamento delle quote di proprietà.

A tal proposito si allegano l'estratto della partita n. 46, il certificato di denuncia di successione trascritta ai n.ri 306/294 il 21/01/1946, la nota di trascrizione della

successione trascritta al n. rp. 2275/1973, la visura aggiornata ad oggi relativa all'immobile al F. 13 particella n. 134 subb. 1-2. (allegato 2/e)

Per quanto riguarda i terreni, approfondendo la ricerca si è constatato che sono stati acquistati in blocco, dal sig. -----, con atto rogato Notaio Italo Ferrero in data 11/08/1964, registrato in Alba il 29/08/1964; si segnala che presso la conservatoria di Asti, lo scrivente CTU, non ha trovato traccia della relativa trascrizione; recatosi pertanto all'Archivio Notarile di Cuneo, si è potuto reperire copia dell'atto, sul quale compaiono i riferimenti della registrazione e della tassa di trascrizione ma non vi è traccia dei numeri di registro della stessa. (allegato 2/f)

Si specifica che i sopra citati terreni, sono entrati in successione del sig. ----- a favore della figlia sig.ra ----- con atto di successione in data 29/03/1973, RP. n. 2275/1973.

Nella fattispecie, il primo atto di provenienza ultraventennale risulta quindi la successione del 1973, sia per i terreni che per i fabbricati ma, indagando ulteriormente, si è appurata la mancanza della trascrizione dell'atto di acquisto dei soli terreni rogato nel 1964.

- 2.4) Acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica portare al quesito 7

Si è provveduto all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno n.380 (allegato 2-g)

Nella documentazione reperita non si sono osservate omissioni fiscalmente rilevanti

Quesito 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.);*

Risposta al quesito 3):

Immobili di cui al punto A)



Immagine n. 1

Catastralmente gli immobili sono individuati come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Calosso

Foglio 13, Particella 121, graffiata con Particella 199 Sub 2 e con Particella 200, via Angelo Brofferio n. 36, piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 20 vani, Rendita euro 960,61;

Foglio 13, Particella 199, Sub 1, via Angelo Brofferio n. 36, piano T, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 mq, Rendita euro 25,51;

Coerenze: Nord e Est stessa proprietà mappale n. 122 al foglio 14, sud mappale n. 125 al foglio 14 e pubblica via Alfieri, Ovest pubblica via Alfieri.
(vedi immagine n. 1)

Presso l'ufficio toponomastica del Comune di Calosso si è accertato che l'indirizzo corretto risulta essere via Alfieri n.ri 8 e 10

Esperite le dovute ricerche catastali, lo scrivente ha constatato il disallineamento tra la mappa catastale e gli immobili in visura che riportano i vecchi riferimenti della mappa del catasto urbano del concentrico. (Immagini 2 e 3)



Immagine n. 2 – Situazione attuale

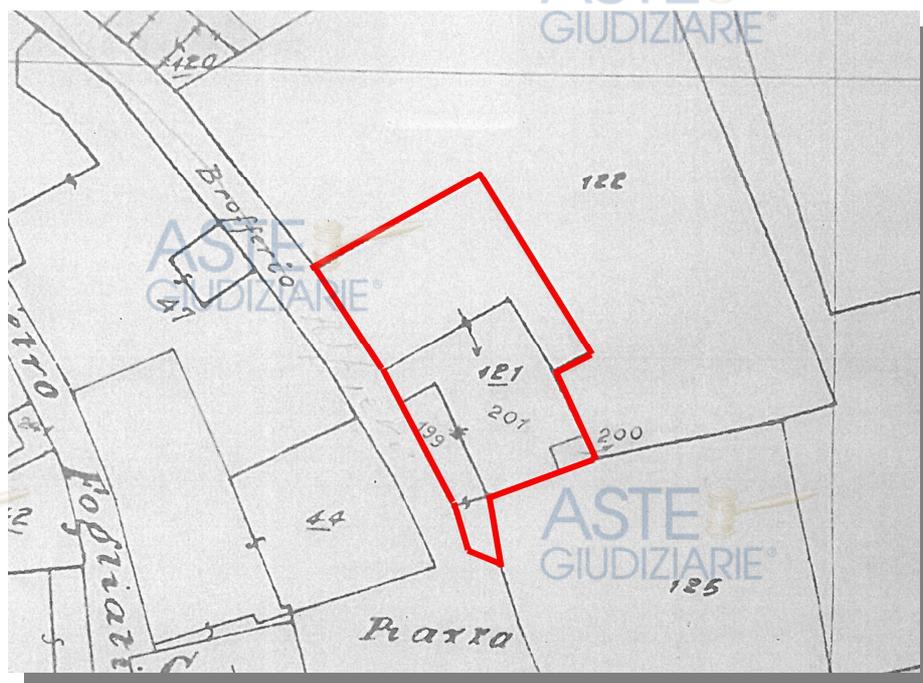


Immagine n. 3 – Situazione catasto urbano impianto

Lo scrivente ha reperito le planimetrie catastali contenute nel fascicolo presso gli archivi degli uffici dell’Agenzia del Territorio (ex catasto) (allegato 3/a)

Descrizione generale dell’immobile e del contesto in cui è inserito

L’immobile si colloca nel concentrico del Comune di Calosso immediatamente a ridosso del centro storico e nelle vicinanze del Castello dei Roero di Calosso.

Edificio di vecchia costruzione a destinazione residenziale, presenta struttura in muratura portante in mattoni di laterizio, si sviluppa su quattro livelli, compresi il piano seminterrato ed il piano sotterraneo, collegati da una scala interna. Al corpo principale è addossato un corpo di pari larghezza, emergente solamente per due piani fuori terra corrispondente con il piano seminterrato ed piano terra.

Le pareti sia esterne che interne sono intonacate, solai in parte lignei ed in parte con volte in mattoni, pavimenti in parte con piastrelle in graniglia di cemento ed in parte lignei, rivestimenti in ceramica nei bagni. Al piano terra il soffitto del locale veranda è decorato con motivi floreali e animali.

Infissi esterni in legno dotati di persiane e scuri interni anch’essi in legno.

Copertura lignea con manto di copertura in coppi alla “piemontese” di laterizio, mentre per il corpo più basso il manto di copertura è in tegole alla “marsigliese” sempre di laterizio.

L’accesso pedonale avviene dall’unica porta prospiciente la pubblica via Alfieri (piano terreno), così come l’accesso carraio, leggermente più a valle, conduce al cortile pertinenziale in comunicazione diretta con il piano seminterrato. (documentazione fotografica - allegato 3-b)

Stato conservativo dell’immobile

Nel corso del sopralluogo si è verificato che l’immobile versa condizioni di manutenzione scadenti ed in stato di abbandono da lungo periodo.

Sono evidenti diverse infiltrazioni di acqua dalla copertura tanto da ingenerare il crollo della soffittatura in gesso e cannicciato della camera centrale al piano terreno verso il cortile.

Gli ambienti sono in parte arredati con mobilio di mediocre fattura. Gli impianti elettrico e termico, laddove presenti, sono totalmente inadeguati alle normali esigenze abitative. E’ presente un allacciamento con la rete gas metano sul fronte lungo via Alfieri.

Il cortile pertinenziale è risultato inaccessibile a causa della vegetazione che nel tempo ha preso il sopravvento, occultando il reale piano di campagna per l'intera altezza del piano direttamente comunicante con il cortile stesso (piano seminterrato). Ad oggi si riesce a malapena a scorgere il fabbricato che sulla mappa del vecchio catasto fabbricati viene individuato con il mappale n. 199, del quale non è possibile distinguerne l'esatta consistenza. Non si ha traccia visibile della presenza di altri immobili pertinentziali sul mappale n. 121 e riportati in visura catastale.

Determinazione della superficie calpestabile

I vari livelli abitativi sono così composti:

Piano terreno:

n. 5 camere, n. 2 bagni uno in prossimità della zona ingresso con affaccio sul fronte nord sulla planimetria individuata come camera e l'altro, opposto, sempre con affaccio a nord, in planimetria nel locale individuato a ripostiglio in comunicazione diretta con il locale veranda; n. 1 ripostiglio, corridoio, scala al piano primo ed al piano seminterrato per una superficie calpestabile pari a mq. 194,00.

Piano primo:

n. 7 camere, n. 1 bagno (vicino alla scala) disimpegnate da un corridoio centrale per una superficie calpestabile pari a mq. 149,00.

Piano seminterrato:

n. 1 cucina, n. 2 camere, n. 2 ripostigli, n. 2 cantine per mq. 60, scala al piano terreno per una superficie calpestabile pari a mq. 194,00 (comprese le cantine).

Piano sotterraneo:

si trova all'estremità più a valle del complesso edificato sottostante al locale veranda e al bagno (piano terra), con accesso diretto dal porticato oggi non più visibile in quanto occultato dalla vegetazione. Superficie calpestabile mq. 38

Superficie calpestabile totale	Valore unitario (mq)
Piano terra/primo/seminterrato/sotterraneo	575,00
Calcolo della superficie commerciale	
misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 35%. Cortili e aree di pertinenza 5%	
Piano terra (balconi al 25%)	260,00
Piano primo	206,00
Piano seminterrato (cantine e accessori al 35%)	172,50
Piano sotterraneo (cantine e accessori al 35%)	54,00
Cortile pertinenziale (5%) = 270 mq x 5%	13,50
Cortile pertinenziale contrassegnata su PRG come area di ristrutturazione (5%) = 372 mq x 5%	18,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI PUNTO A	692,50

Le citate superfici sono state determinate da un confronto tra le planimetrie catastali esistenti redatte in data 24/11/1939 ed il rilievo sul posto. Si segnala inoltre che sulle planimetrie catastali vi è riportata una nota manoscritta che evidenzia la non esatta conformità con lo stato di fatto.

Le misure delle altezze reali, in molte stanze sono superiori rispetto a quelle indicate sulle stesse planimetrie.

Il cortile pertinenziale, da mappa catastale, misura mq 270,00.

Non è stato possibile reperire il libretto di impianto della caldaia presente.
Catasto Terreni

Foglio 13, Particella 122, classe 1, seminativo di 20 are 80 centiare;

Coerenze: a Nord mappale n. 119, mappale n. 120 e stessa proprietà mappale n. 124, a Est mappale n. 124 stessa proprietà, a Sud mappale n. 125 e mappale n. 124 stessa proprietà, a Ovest stessa proprietà mappale n. 121, pubblica via Alfieri.

Foglio 13, Particella 123, classe 1, vigneto di 35 are 80 centiare;

Coerenze: a Nord mappali n. 117, 317 e 318, a Est Strada Provinciale n. 119, a Sud mappale n. 124 stessa proprietà, a Est mappale n. 124 stessa proprietà.

Foglio 13, Particella 124, classe 1, prato di 22 are 70 centiare;

Coerenze: a Nord mappali n. 122 e 123 stessa proprietà e mappale n. 117, a Est Strada Provinciale n. 119, a Sud mappale n. 129, a Est mappale n. 125 e stessa proprietà mappale n. 122.

I mappali n.ri 122, 123 e 124 sopra descritti sono di fatto pertinenziali ai fabbricati afferenti la particella n. 121 del dello stesso foglio n. 13. (vedi foto n. 1)

Costituisco il versante collinare a valle di via Alfieri, adiacente alla SP n. 19 (denominata anche Viale Partigiani), risultano in parte delimitati fisicamente da recinzioni di vario genere (muri in mattoni reti metalliche), ad oggi totalmente ricoperti da una rigogliosa vegetazione fatta di arbusti e di alberi di varia essenza.

Il mappale n. 124 presenta un passo carraio lungo la SP. n. 119

Foglio 6, Particella 236, classe U, pascolo di 85 centiare;

Coerenze: a Nord e a Est con strada Comunale, a Sud mappale n. 240 al foglio 6, a Ovest mappale n. 469 al foglio 6.

Piccolissima porzione di terreno situato in strada Sant'Anna che interseca la SP n. 41 all'altezza della Cappella di San Bovo sino all'edificio delle ex scuole all'intersezione con via Belletta.



Immagine n. 4

Trattasi sostanzialmente di un ciglio stradale lungo una strada sterrata di fondovalle.
(allegato 3/c)

Immobili di cui al punto B)

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 87, Sub 3, via XX Settembre n. 14, piano S1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 27 mq, Rendita euro 52,99;

Foglio 13, Particella 87, Sub 4, via Giuseppe Saracco n. 3, piano T, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4 vani, Rendita euro 111,55;

Foglio 13, Particella 87, Sub 5, via Giuseppe Saracco n. 3, piano 1, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita euro 83,67;

Foglio 13, Particella 87, Sub 6, via Giuseppe Saracco n. 3, piano 2, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita euro 83,67;

Presso l'ufficio toponomastica del Comune di Calosso si è accertata una variazione dei soli numeri civici come segue:

- Particella 87, sub 3, via XX Settembre n. **10 bis** (garage)
- Particella 87, sub 4, via Saracco n. **7**
- Particella 87, sub 5, via Saracco n. **7**
- Particella 87, sub 6, via Saracco n. **5**



Immagine n. 5

Coerenze: a Nord con la pubblica via Saracco, a Est con il mappale n. 193 al foglio 13, a Sud con il mappale n. 180 al foglio 13, a Ovest con la pubblica via XX Settembre.

Sono state reperite le planimetrie catastali presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio (ex catasto) (allegato 3/d)

Descrizione generale degli immobili e del contesto in cui sono inseriti

Le unità immobiliari di seguito descritte fanno parte dell’edificio a destinazione residenziale disposto su complessivi quattro piani, di cui uno seminterrato adibito a garage, situato all’interno del centro storico del Comune di Calosso in via Saracco angolo via XX Settembre.

Le facciate esterne sono intonacate a civile, infissi esterni in legno, tetto in cemento e manto di copertura in coppi. (Documentazione fotografica esterna ed interna di ogni singola unità immobiliare - allegato 3/e)

Subalterno n. 3

Unità immobiliare al piano seminterrato, adibita a garage, con accesso diretto da via XX Settembre al civico n. 10 bis. attraverso portone basculante in lamiera zincata.

Superficie catastale mq. 27,80 calpestabili.

Superficie calpestabile totale	Valore unitario (mq)
Piano seminterrato – sub. n. 3	27,80
Calcolo della superficie commerciale	
misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 35%. Cortili e aree di pertinenza 5%	
Box	32,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE sub. 3	32,00

Subalterno n. 4

Accessibile direttamente da portoncino prospiciente al n. 7 di via Saracco, l’unità abitativa risulta libera su tre lati ed è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, n. 1 camera letto, n. 1 bagno, per complessivi mq. 75,00 calpestabili abitativi; n. 2 balconi per complessivi mq. 9,45 calpestabili.

Superficie calpestabile totale	Valore unitario (mq)
Piano terra – sub. n. 4	75,00
Calcolo della superficie commerciale	
misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 35%. Cortili e aree di pertinenza 5%	
Unità abitativa 100%	95,50
Balcone scoperto al 25% = 3,25 x 25%	0,80
Balcone coperto al 35% = 6,20 x 35%	2,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE sub. 4	98,45

Le pareti e i soffitti interni sono finiti ad intonaco, pavimenti dotati di zoccolino in legno, rivestimenti in gres porcellanato nel bagno e nella cucina; serramenti esterni in legno con vetri camera, porte interne in legno. I soffitti sono piani.

Dotato di necessari impianti principali relativa alla distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento. Quest'ultimo realizzato con caldaietta murale a gas installata sul balcone lato est e radiatori in ghisa.

Stato conservativo dell'immobile

L'unità risulta da tempo non abitata, libera da mobili, presenta sulle pareti perimetrali della camera da letto verso il vano scala, evidenti segni di umidità nella parte inferiore, riconducibili a probabili risalite capillari di umidità. In generale discreto stato conservativo.

Subalterno n. 5

Posto al piano primo (2° f.t.) è accessibile da vano scala interno direttamente da via Saracco al civico n. 5, l'unità abitativa risulta libera su tre lati ed è così composta: ingresso/corridoio, cucina, n. 1 camera letto, n. 1 bagno, scala per complessivi mq. 58,00 calpestabili abitativi; terrazzo di mq. 32,00 calpestabili, n. 1 balcone di mq. 2,00 calpestabili.

Superficie calpestabile totale	Valore unitario (mq)
Piano primo – sub. n. 5	58,00
Calcolo della superficie commerciale	
misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 35%. Cortili e aree di pertinenza 5%	
Unità abitativa 100%	72,00
Balcone scoperto al 25% = 2,00 x 25%	0,50
Terrazzo al 35% = 32,00 x 35%	11,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE sub. 5	83,70

Le pareti e i soffitti interni sono finiti ad intonaco, pavimenti dotati di zoccolino in legno, rivestimenti in gres porcellanato nel bagno e nella cucina; serramenti esterni in legno con vetri camera, porte interne in legno. I soffitti sono a voltine miste in laterizio intonacato e putrelle in ferro.

L'ampio terrazzo presenta pavimenti del tipo "galleggiante" con piastrelle di cemento, ringhiere in metallo verniciato, con disegno semplice, sormontato quasi interamente da un dehor in legno removibile, semplicemente tassellato a terra e sulla parete esterna a sud.

Dotato di necessari impianti principali relativa alla distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento. Quest'ultimo realizzato con caldaietta murale a gas installata sul balcone lato est e radiatori in ghisa.

Stato conservativo dell'immobile

L'unità risulta abitata ed ammobiliata, e presenta buone condizioni di manutenzione.

Subalterno n. 6

Posto al piano secondo (3° f.t.) è accessibile da vano scala interno direttamente da via Saracco al civico n. 5, l'unità abitativa risulta libera su tre lati ed è così composta: ingresso/corridoio, cucina, n. 1 camera letto, ripostiglio, n. 1 bagno, scala, per complessivi mq. 58,00 calpestabili abitativi; n. 1 balcone di mq. 2,50 calpestabili.

Superficie calpestabile totale	Valore unitario (mq)
Piano secondo – sub. n. 6	58,00
Calcolo della superficie commerciale	
misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 35%. Cortili e aree di pertinenza 5%	
Unità abitativa 100%	72,00
Balcone scoperto al 25% = 2,50 x 25%	0,63
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE sub. 6	72,63

Le pareti e i soffitti interni sono finiti ad intonaco, pavimenti dotati di zoccolino in legno, rivestimenti in gres porcellanato nel bagno e nella cucina; serramenti esterni in legno con vetri camera, porte interne in legno. I soffitti, inclinati, costituiscono la soletta di copertura con altezze di imposta sui muri perimetrali pari a m. 2,80 e di colmo m. 3,55.

Dotato di necessari impianti principali relativa alla distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento. Quest'ultimo realizzato con caldaia murale a gas installata sul balcone lato est e radiatori in ghisa.

Stato conservativo dell'immobile

L'unità risulta abitata ed ammobiliata, e presenta buone condizioni di manutenzione. Durante il sopralluogo l'inquilino che abita sia il subalterno 5 che il subalterno 6, ha dichiarato di aver collegato l'impianto termico delle due unità alla stessa caldaia al piano primo. Il locale destinato a cucina ad oggi è utilizzato a camera da letto ma sono stati conservati gli impianti idrico e del gas originari.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI PUNTO B = 286,78 MQ

Non è stato possibile reperire il libretto di impianto di nessuna unità abitativa.

Immobili di cui ai punti C)

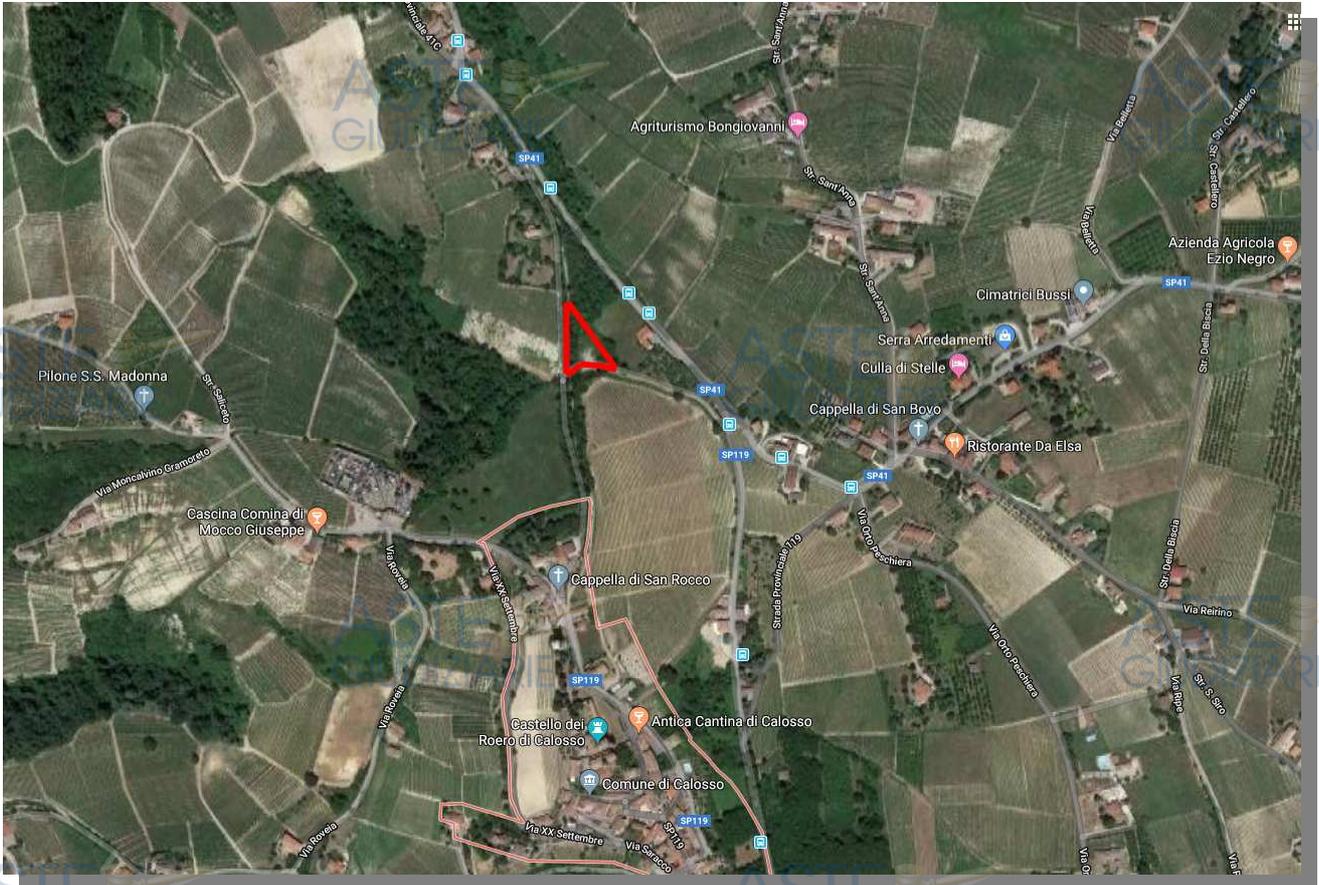


Immagine n. 6

Catasto Terreni

Foglio 10, Particella 313, classe U, bosco ceduo di 3 are 90 centiare;

Coerenze: a Nord mappale n. 522 stessa proprietà e strada Comunale, a Est mappali n. 522 e n. 466 stessa proprietà, a Sud mappale n. 314 stessa proprietà, a Ovest strada Comunale.

Foglio 10, Particella 314, classe 2, prato di 3 are 80 centiare;

Coerenze: a Nord mappale n. 313 stessa proprietà, a Est mappali n. 313 e n. 466 stessa proprietà, a Sud mappale n. 315 stessa proprietà, a Ovest mappale n. 313 stessa proprietà e strada Comunale.

Foglio 10, Particella 315, classe 2, seminativo di 14 are 40 centiare;

Coerenze: a Nord mappale n. 314 stessa proprietà e strada Comunale, a Est mappale n. 466 stessa proprietà, a Sud strada Comunale, a Ovest strada Comunale.

Foglio 10, Particella 466, classe 2, vigneto di 6 are 83 centiare;

Coerenze: a Nord mappali n. 312 en. 316 altra proprietà e mappali n. 313 e n. 522 stessa proprietà, a Est mappale n. 316 altra proprietà, a Sud strada Comunale, a Ovest mappale n. 315 e strada Comunale.

Foglio 10, Particella 522, classe 2, vigneto di 1 are 90 centiare;

Coerenze: a Nord mappale n. 312 altra proprietà e strada Comunale, a Est mappale n. 312 altra proprietà, a Sud mappali n. 313 e n. 466 stessa proprietà, a Ovest mappale n. 313 stessa proprietà e strada Comunale.

Gli immobili qui descritti si trovano non distanti dal concentrico di Calosso, in direzione nord percorrendo la strada per fraz. Boglietto di Costigliole, raggiungibili attraverso una strada sterrata ad intersezione della SP. n. 119 in prossimità dell'incrocio con la SP. n. 41.

Gli appezzamenti, in posizione di mezza collina, costituiscono un unico blocco a forma triangolare, per una superficie catastale complessiva di mq. 3083,00.

Dal sopralluogo lo scrivente ha appreso che i terreni, fatta eccezione per una parte del mappale n. 315, costituiscono un piccolo bosco i cui confini a terra non sono individuabili per l'alta vegetazione.

(allegato 3/f)

Immobili di cui ai punti D)

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 134, Sub 1, via Regina Margherita n. 54, piano T, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 21 mq, Rendita euro 296,08;

Foglio 13, Particella 134, Sub 2, via Regina Margherita n. 54, piano T, Categoria A14, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita euro 204,52.

Coerenze: a Nord con il mappale n. 133 al foglio 13 altra proprietà, a Est con i mappali n. 201 e n. 321 al foglio 13 altra proprietà, a Sud con il mappale n. 135 al foglio 13 altra proprietà, a Ovest con la pubblica via Regina Margherita.

Presso l'ufficio toponomastica del Comune di Calosso si è accertata una variazione dei soli numeri civici come segue:

Via Regina Margherita n.ri 21 e23

Esperite le dovute ricerche catastali, lo scrivente ha constatato l'assenza delle planimetrie catastali, pertanto ha provveduto al rilievo dell'immobile durante le sessioni di sopralluogo.

Descrizione generale dell'immobile e del contesto in cui è inserito

L'immobile è prospiciente la principale via di accesso al concentrico (via Regina Margherita) del Comune di Calosso a ridosso del centro storico. Libero su tre lati, presenta le caratteristiche tipiche della tradizione costruttiva piemontese di fine '800 inizio '900, manica semplice, si sviluppa su due piano fuori terra collegati da una scala interna ed uno seminterrato con accesso dal cortile interno. Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, e tetto con struttura lignea e manto in coppi. Le facciate sul fronte strada e sul fronte laterale sono intonacate e sormontate da cornicione in mattoni sagomati a vista, mentre, la facciata verso il cortile interno, non intonacata, presenta tessiture murarie di materiali ed epoche differenti; parte della muratura superiore è realizzata in mattoni "crudi". Il cortile non è distintamente delimitato da recinzione e dalla strada consente l'accesso ai proprietari confinanti.

Un balcone in parte in cemento ed in parte in pietra, con ringhiera metallica caratterizza quasi interamente il piano primo.

Sono presenti due accessi sul fronte lungo la strada; quello sottostante il balcone conduce alla parte abitativa mentre l'altro, più a sinistra, costituisce l'accesso all'unità commerciale al piano terra che risulta da anni dismessa.

Internamente pareti e soffitti sono intonacati, pavimenti in piastrelle in graniglia di cemento, rivestimenti in ceramica nel bagno al piano terra. Solette con voltine miste in laterizio su putrelle metalliche. Serramenti esterni ed interni in legno con vetri semplici.

E' presente un locale bagno esterno ricavato su parte del balcone prospiciente il cortile.

I locali al piano seminterrato sono utilizzati in parte a cantina ed in parte a deposito di vecchia attrezzatura. Pareti e soffitti non intonacati e pavimenti in terra. (allegato 3/g)

Stato conservativo dell'immobile

Nel corso del sopralluogo si è verificato che l'immobile versa condizioni di manutenzione fatiscenti ed in stato di abbandono da lungo periodo.

Sono evidenti diverse infiltrazioni di acqua dalla copertura che nel tempo hanno intaccato le solette e le murature portanti dell'immobile.

Guardando la facciata principale dalla strada Comunale è possibile distinguere nettamente un innalzamento della grondaia il che fa presupporre ad un cedimento della struttura lignea del tetto in prossimità.

Gli ambienti sono in parte arredati con mobili di mediocre fattura. L'impianto elettrico è totalmente inadeguato alle normali esigenze abitative, mentre l'impianto termico è inesistente. E' presente un vecchio contatore dell'energia elettrica la cui fornitura risulta sospesa. In facciata sul fronte verso strada è presente un allacciamento alla rete gas metano.

Determinazione della superficie calpestabile

I vari livelli abitativi sono così composti:

Piano terreno:

n. 2 camere, n. 1 bagno (nel sottoscala), scala al piano primo per una superficie calpestabile pari a mq. 38,00; n. 1 locale di mq 21,00 la cui destinazione d'uso probabile è a negozio come riportato nella visura catastale.

Piano primo:

n. 3 camere, n. 1 tinello, n. 1 bagno (sul balcone) per una superficie calpestabile pari a mq. 64,00.
Piano seminterrato: n 4 locali a destinazione magazzino/cantina per una superficie calpestabile pari a mq. 65,00.

Superficie calpestabile totale	Valore unitario (mq)
Piano terra sub. n. 1	21,00
Piano terra/primo/seminterrato sub. 2	167,00
Calcolo della superficie commerciale	
misurata computando la superficie al lordo dei muri divisori interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 35%. Cortili e aree di pertinenza 5%	
Unità commerciale sub. n. 1 100%	27,80
Unità abitativa sub. 2 (A) 100%	143,00
Locali di sgombero/cantine al 20% = 83,00 mq x 20% (B)	16,60
Balcone scoperto al 25% = 20,00 x 25% (C)	5,00

Cortile pertinenziale (5%) = 184 mq x 5% (D)	9,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 1	27,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 2 (A+B+C+D)	173,80

Quesito 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;

Risposta al quesito 4):

Lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile dal Comune di Calosso l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in capo ai soggetti eseguiti dal quale si evince che:

il sig. ----- è coniugato con la sig.ra ----- dal 05/06/1999, in regime di separazione dei beni come riportato nelle Annotazioni Marginali.

La sig.ra ----- è coniugata con il sig. ----- dal 01/08/1945. Non sono presenti annotazioni a margine. (allegato 4/a)

Quesito 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;

Risposta al quesito 5):

Nel corso della verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento si sono rilevate le seguenti non conformità:

in riferimento agli immobili di cui al punto A) si fa presente che l'indirizzo corretto dei fabbricati individuati al Foglio 13, particella 121, graffata con particella 199 sub 2 e con particella 200 ed al Foglio 13, particella 199, sub 1, risulta essere via Alfieri n.ri 8 e 10, al posto di via Brofferio n. 36.

In riferimento agli immobili di cui al punto B) gli indirizzi corretti sono i seguenti: per l'unità abitativa al Foglio 13, particella 87, sub 4, via Saracco n. 7 al posto del n. 5; per le unità abitative al Foglio 13, particella 87, sub 5 e 6, via Saracco n. 5 al posto del n. 3; per l'unità immobiliare al Foglio 13, particella 87, sub 3, Via XX Settembre n. 10 bis al posto del n. 14.

In riferimento agli immobili di cui al punto D), per le unità immobiliari al Foglio 13, particella 134, subb 1 e 2 l'indirizzo corretto è via Regina Margherita n.ri 21 e 23 al posto del n. 54.

Per tutti gli altri riferimenti se ne conferma l'esattezza.

Quesito 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;

Risposta al quesito 6):

Lo scrivente, dopo aver esperito due sopralluoghi sul posto e le relative ricerche catastali ha constatato la seguente situazione.

Le unità immobiliari di cui al punto A), catasto fabbricati, identificati al Foglio 13, particella 121 graffata con particella 199 sub 2 e con particella 200 e al Foglio 13, particella 199, sub 1, come già descritto in risposta al quesito n. 3, presentano un pessimo stato conservativo. Internamente all'unità residenziale (particella 121), si sono rilevati dei crolli delle soffittature, mentre i bassi fabbricati entrostanti il cortile (particella 199 sub 1 e 2 e particella 200) non sono rilevabili in quanto inaccessibili per la folta vegetazione che, di fatto, li occulta.

Le planimetrie catastali reperite all'interno dei fascicoli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, datati 24/11/1939, sono parziali e identificano solamente l'unità residenziale principale. In sede di sopralluogo, lo scrivente ha comunque potuto verificare la sostanziale conformità alle planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio, unica eccezione è lo spostamento di una tramezza al piano seminterrato nel locale sottostante la veranda con la creazione di un piccolo locale che accoglie una scaletta di collegamento tra la cantina al piano seminterrato e la cantina al piano sotterraneo. (immagine n. 7)

Si è inoltre riscontrato un disallineamento tra la mappa catastale attuale e gli immobili riportati in visura.

Al fine di aggiornare la situazione catastale presente si rende necessario redigere un nuovo tipo mappale ed un DOCCA con variazione di identificativo di mappa e relativo completamento con l'inserimento degli immobili mancanti.

Le precarie condizioni conservative del fabbricato e l'impossibilità, allo stato odierno, di accedere a tutti gli immobili segnalati in visura, impediscono lo svolgimento delle sopra citate pratiche catastali.

Per quanto concerne i terreni, catastalmente risultano con qualità colturali differenti rispetto a quelle attuali, queste dovranno essere aggiornate al reale utilizzo.

Le unità immobiliari di cui al punto B), catasto fabbricati, risultano fedeli alla planimetrie catastali.

Le unità immobiliari di cui al punto D), catasto fabbricati, sono presenti in visura catastale ma risultano mancanti le relative planimetrie.

Al fine di ottemperare al quesito, si è proceduto al rilievo dell'immobile ed all'inserimento delle planimetrie mancanti depositando presso l'Agenzia del Territorio:

Subalterno n. 1

- pratica Docfa prot. n. AT0045529 del 30/10/2019

Subalterno n. 2

- pratica Docfa prot. n. AT0046331 del 06/11/2019

L'inserimento delle planimetrie catastali ha permesso di aggiornare la toponomastica degli immobili (allegato 6/a)

Tale integrazione ha consentito di aggiornare la toponomastica degli immobili

Per quanto concerne i terreni, catastalmente risultano con qualità colturali differenti rispetto a quelle attuali, queste dovranno essere aggiornate al reale utilizzo.

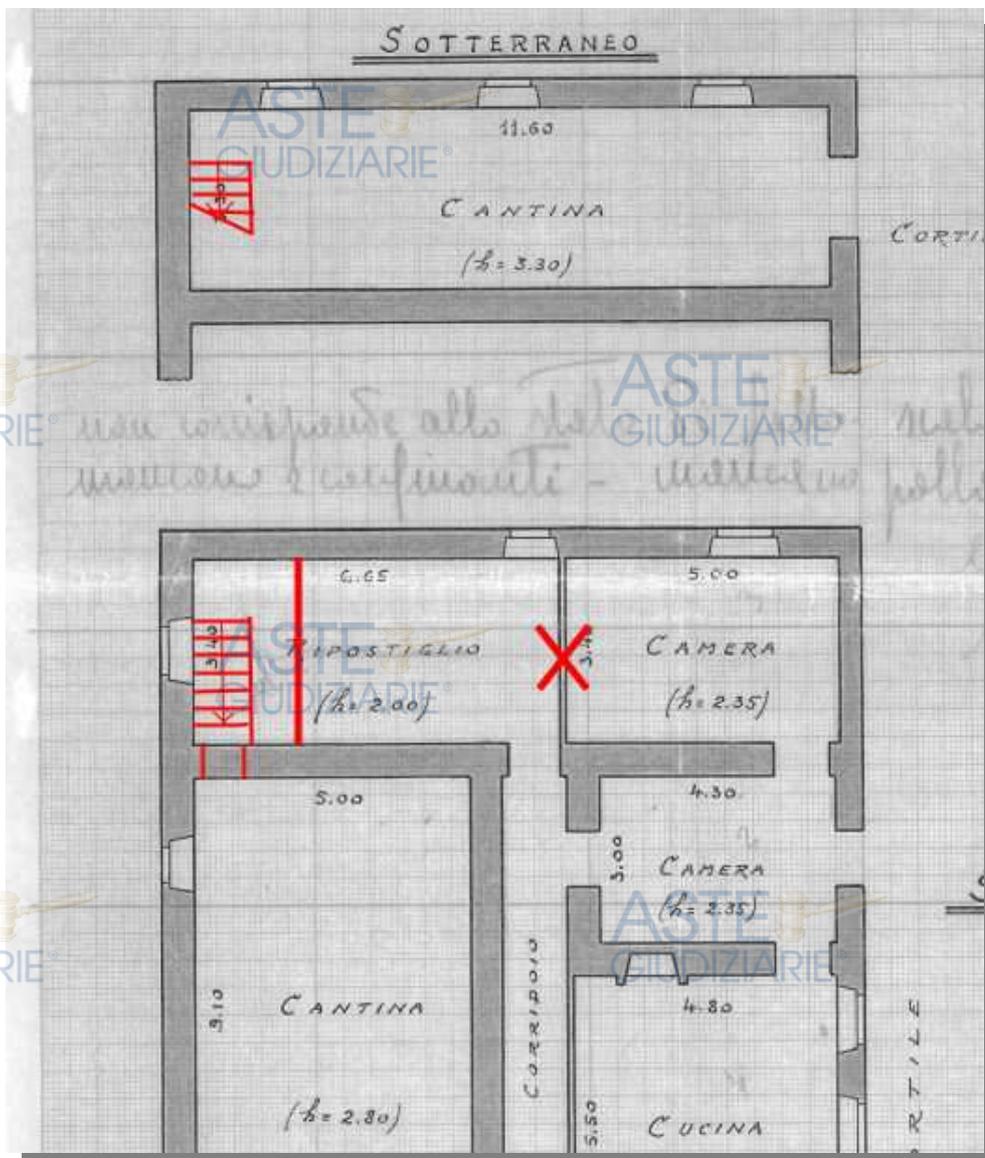


Immagine n. 7

Quesito 7):

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito 7):

Apposita sessione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calosso ha permesso di acquisire copia stralcio del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G) e, nello specifico di:

- Stralcio cartografico di P.R.G.;
- Norme Tecniche di Attuazione delle aree interessate;
- Schede di zona delle aree interessate;

- Stralcio della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Consultando tali documentazioni si è potuto accertare quanto segue: (allegato 7/a)

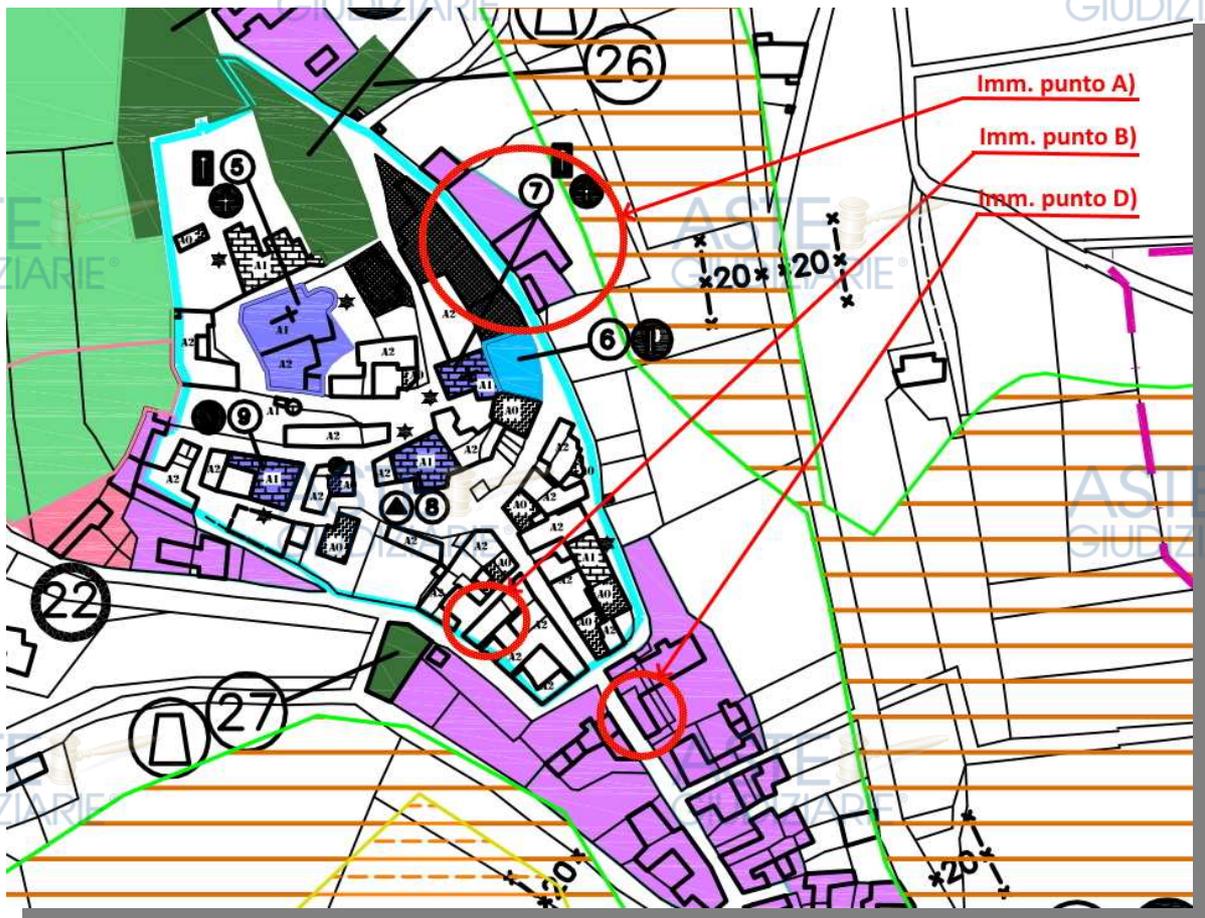


Immagine n. 8

Immobili di cui al punto A)

L'edificio è ricompreso in "Aree di Ristrutturazione R", per quanto concerne la classificazione urbanistica ed in area di Classe IIb per quanto concerne la pericolosità geomorfologica.

Nello specifico trattasi di edifici *"adibiti ad abitazione e ad usi ad essa pertinenti nonché alle attività compatibili quali attività artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere"*, mentre dal punto di vista della classificazione geomorfologica sono aree di versante caratterizzate da moderata pericolosità geomorfologica.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. all'articolo 30 individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area.

I terreni rientrano tutti tra le “Aree destinate ad uso Agricolo” fatta eccezione per la particella n. 122 al foglio n. 13 che in parte ricade in “Aree di Ristrutturazione R”.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. all’articolo 40 individuano le destinazioni d’uso e gli interventi ammessi per l’area.

Immobili di cui al punto B)

L’edificio è ricompreso in “Aree di Centro Storico C.S.”, per quanto concerne la classificazione urbanistica ed in area di Classe IIb per quanto concerne la pericolosità geomorfologica.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. all’articolo 28 individuano le destinazioni d’uso e gli interventi ammessi per l’area.

Immobili di cui al punto C)

Trattasi di terreni classificati come “Aree destinate ad uso Agricolo” normate dall’art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Immobili di cui al punto D)

L’edificio è ricompreso in “Aree di Ristrutturazione R” , per quanto concerne la classificazione urbanistica ed in area di Classe IIb per quanto concerne la pericolosità geomorfologica.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. all’articolo 30 individuano le destinazioni d’uso e gli interventi ammessi per l’area.

Per completezza lo scrivente CTU ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per i soli terreni che allega alla presente.

Tutti gli immobili oggetto per presente compendio pignorato, appartengono alla zona di eccellenza (Core zone) – Sito UNESCO “I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato”.

Pertanto gli interventi Edilizi dovranno rispettare gli indirizzi normativi di cui alla D.G.R. 21 Settembre 2015, n. 26-2131 “Linee guida per l’adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO”

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con Il Responsabile dell’Ufficio Urbanistico Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

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

Risposta al quesito 8):

Attraverso specifica indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calosso per ogni immobile è stato possibile risalire ai seguenti titoli edilizi (allegati 8/a, 8/b, 8/c)

Immobili di cui al punto A)

Si segnala una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 528/2004, su istanza a nome della sig.ra Ferro Dolores e sig.ra Dagna Tiziana, per la ristrutturazione di parte di muro di contenimento esistente sul mappale foglio n. 13, particella n. 123. Le opere sono state realizzate. (allegato 8/a)

Per quanto concerne il fabbricato non è stato trovato alcun titolo edilizio.

In sede di sopralluogo, come già riportato in risposta al quesito n. 6 lo scrivente ha riscontrato lo spostamento di una tramezza al piano seminterrato nel locale sottostante la veranda con la creazione di un piccolo locale che accoglie una scaletta di collegamento tra la cantina al piano seminterrato e la cantina al piano sotterraneo.

Non è possibile risalire ad una datazione certa delle predette modifiche.

A seguito di colloquio con il Tecnico Comunale, tale situazione potrà essere legittimata presentando una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.) e versando una sanzione pecuniaria non inferiore a 516 euro, in ottemperanza all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed i. comma 1 che riporta testualmente:

“1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.”

Infatti l'intervento in oggetto è riconducibile all'art. 22 comma 1 lettera a) che riporta testualmente:

“a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;”

Va da se che l'intero immobile, al fine di essere reso abitabile, dovrà essere sottoposto ad un intervento di ristrutturazione più importante.

Si precisa che l'importo indicato corrisponde alla sola sanzione, mentre il costo per la prestazione professionale può essere stimato orientativamente in € 2.500,00.

Immobili di cui al punto B)

Si segnala la Concessione Edilizia Onerosa n. 905/98 del 24/07/1998 su istanza del sig. Demichelis Siro. L'intervento ha interessato la ristrutturazione dell'intero fabbricato, da terra a cielo. (allegato 8/b)

In seguito alla verifica degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia, si è riscontrata una difformità all'interno del garage al piano seminterrato. (sub. n. 3)

Di fatto il locale garage risulta più piccolo di come indicato sulla planimetria progettuale ed anche il disegno di facciata non è conforme a come effettivamente realizzato. (immagine n. 9)

Inoltre al sub. n. 5 (piano primo) non è stato realizzato il balconcino come indicato nella planimetria di progetto, ma semplicemente inserito un parapetto metallico sulla porta-balcone. (immagine n. 10). Sempre al subalterno 5 si segnala la presenza di un gazebo in legno con copertura in pvc non presente sulla pratica edilizia.

Le difformità riscontrate possono essere legittimate presentando una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.) e versando una sanzione pecuniaria non inferiore a 516 euro, in ottemperanza all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed i. comma 1, in analogia a quanto già riportato per gli immobili relativi al punto A.

Si fa presente che preventivamente alla presentazione della S.C.I.A. sarà necessario ottenere parere obbligatorio da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, in quanto l'intero territorio ricade nel sito "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato", inserito nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (core zone).

Nel fascicolo agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita l'agibilità dell'immobile pertanto, al termine dell'istanza di legittimazione della situazione urbanistica, si dovrà procedere con la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

A tal proposito, lo scrivente precisa che, a seguito di opportuna ricerca presso gli uffici regionali dell'ex Genio Civile non è stato possibile reperire la pratica strutturale dell'intervento.

Si renderà necessario redigere una "Denuncia tardiva" delle opere in cemento armato che andranno opportunamente collaudate.

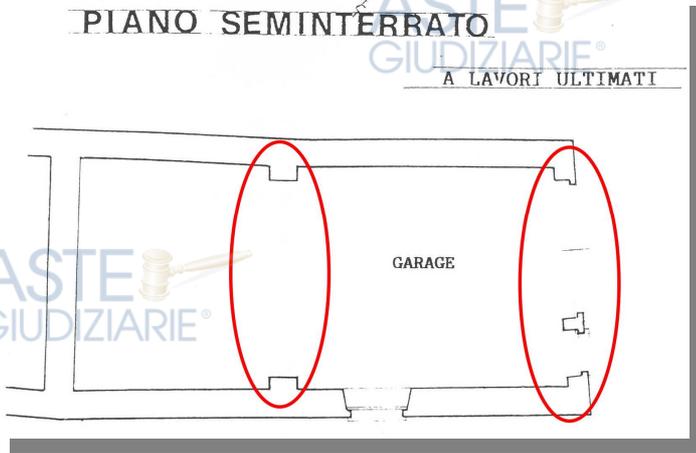
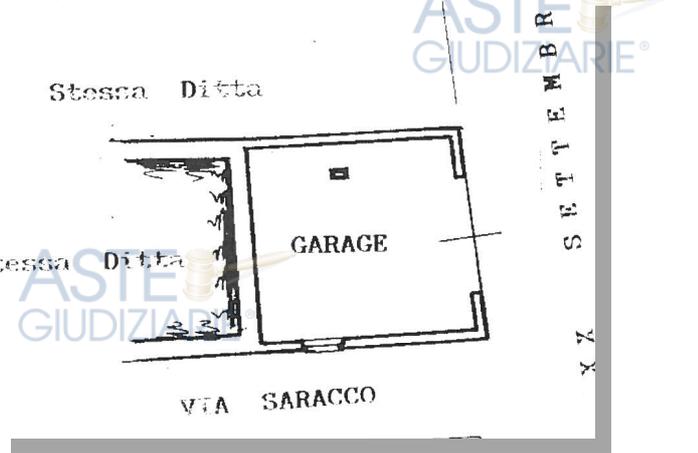


Immagine n. 9 Garage come da pratica edilizia



Garage come realizzato e accatastato

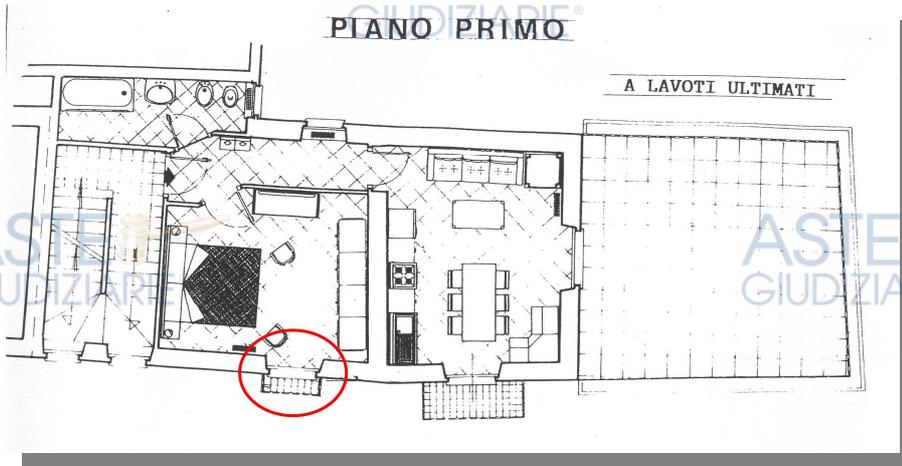
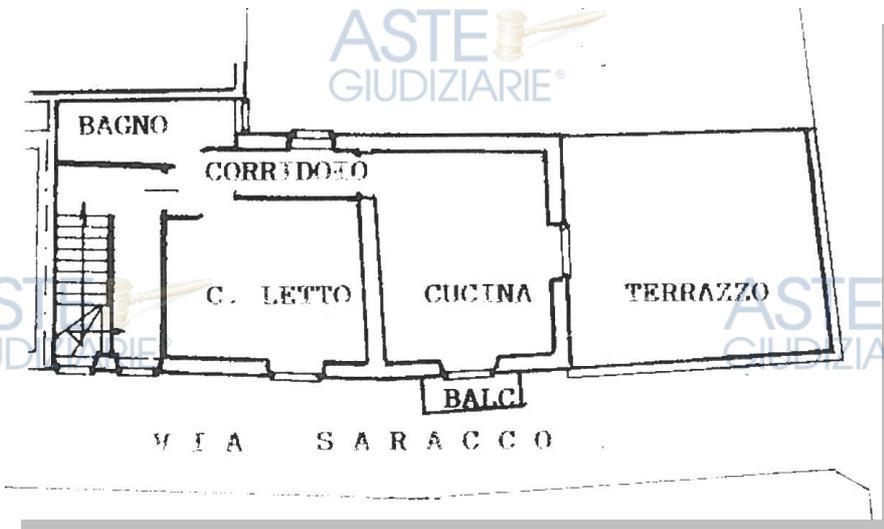


Immagine n. 10
 P. 1° come da prat. edilizia



P. 1° come realizzato e accatastato

Si precisa che l'importo sopra indicato corrisponde alla sola sanzione, mentre il costo per la prestazione professionale può essere stimato orientativamente in € 4.000,00.

Immobili di cui al punto D)

Si segnala la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2010/856 del 31 marzo 2010 presentata a nome della sig.ra Ferro Dolores, riferita ad opere di manutenzione straordinaria per il risanamento della soletta del balcone in cemento lungo via Regina Margherita. (allegato 8/c)

Non sono state trovate altre pratiche edilizie.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha constatato che immobile è disabitato da molto tempo, non si rilevano opere edilizie, degne di segnalazione, che abbiano interessato parti esterne o interne nel recente passato.

Inoltre, come già evidenziato in risposta al quesito n. 3 non sono state trovate le planimetrie catastali.

Quesito 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;

Risposta al quesito 9):

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da diverse unità immobiliari che risultano fisicamente separate ed autonomamente utilizzabili, provviste ognuno di un proprio identificativo catastale.

Tale condizione permette di separare i lotti come segue:

- **LOTTO 1** : gli immobili di cui al punto A)
- **LOTTO 2** : gli immobili di cui al punto B)
- **LOTTO 3** : gli immobili di cui ai punti C) e D)

Quesito 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;

Risposta al quesito 10):

Gli immobili in oggetto sono pignorati per intero.

Quesito 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;

Risposta al quesito 11):

A seguito di accertamenti, dai sopralluoghi effettuati e dalle dichiarazioni rilasciate dal sig. -----
-----, **gli immobili risultano attualmente non affittati.**

In merito alla verifica dei contratti di locazione, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Asti tramite interrogazione all'anagrafe tributaria in data 6 settembre 2019, non è emersa l'esistenza di contratti di affitto e/o comodati d'uso gravanti sugli immobili di cui trattasi. (allegato 11/a)

Lo scrivente ha inoltre eseguito una specifica richiesta alla Questura di Asti – Ufficio Criminalità e Misure di Prevenzione della divisione Polizia Anticrimine per informazioni circa l'eventuale presentazione di moduli per la cessione di fabbricato o altre comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, dalla quale è emerso che sui nominativi e per gli immobili di interesse, **non risultano essere state registrate comunicazioni di cessioni di fabbricato.** (allegato 11/b)

Si segnala comunque che al momento del primo sopralluogo dello scrivente in data 07/09/2019, le unità abitative identificate al N.C.E.U. al foglio n. 13, particella n. 87, subb. n.ri 5 e 6 risultavano occupate dalla sig.ra ----- e dal coniuge sig. ----- . In quella sede il sig. ----- dichiarava che il contratto d'affitto era scaduto e non più rinnovato e che i sigg. erano prossimi al trasloco.

Quesito 12):

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

Risposta al quesito 12):

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

Quesito 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;

Risposta al quesito 13):

Sugli immobili pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né tanto meno diritti demaniali o usi civici.

Tuttavia, come già evidenziato in risposta al quesito n. 7, gli immobili oggetto del compendio pignorato, appartengono alla zona di eccellenza (Core zone) – Sito UNESCO “I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato”. Pertanto gli interventi Edilizi dovranno rispettare gli indirizzi normativi di cui alla D.G.R. 21 Settembre 2015, n. 26-2131 “Linee guida per l’adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO”

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

Quesito 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;

Risposta al quesito 14):

Gli immobili non sono parte di un edificio a conduzione condominiale, pertanto non sussistono spese fisse deliberate, pagate e/o da pagare.

Quesito 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 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 vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e la manutenzione, lo stato di processo, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 15):

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali adottando come unità di misura il metro quadrato.

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 35%, cortili e aree di pertinenza 5%.

Con riferimento al precedente Quesito 3, si indica la Superficie Commerciale come segue:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI PUNTO A	692,50 mq
---	------------------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI PUNTO B	286,78
Superficie commerciale sub. 3	32,00
Superficie commerciale sub. 4	98,45 mq
Superficie commerciale sub. 5	83,70 mq
Superficie commerciale sub. 6	72,63 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI PUNTO D	201,60 mq
Superficie commerciale sub. 1	27,80 mq
Superficie commerciale sub. 2	173,80 mq

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.

E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovvero quello

statisticamente più probabile. Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati: il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, 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 parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato.

Per i FABBRICATI generalmente validi strumenti di comparazione sono la "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" pubblicata dall'"Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I." dell'Agenda delle Entrate – Territorio (Catasto), il Borsino Immobiliare ed una specifica indagine conoscitiva ed informativa presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona.

Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per coefficienti di riduzione che consiste nel moltiplicare per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi. Nell'insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi. Per ciascuna caratteristica viene attribuito il coefficiente 1 al grado migliore e coefficienti inferiori ad 1

ai gradi via via più scadenti, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali dei prezzi dei beni meno dotati rispetto al prezzo del bene più dotato, a parità di tutte le altre caratteristiche. Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
- prodotto del valore unitario per la consistenza dell'immobile

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche (Ki): tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
- Situazione giuridica (Kg): conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita (Kc): livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

Le ispezioni effettuate indicano, per la fattispecie in esame:

○ **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - semestre 1/2019**

valori da 450 €/mq a 670 €/mq (per abitazioni civili – stato normale)

valori da 225 €/mq a 330 €/mq (per abitazioni di tipo economico – stato scadente)

valori da 340 €/mq a 495 €/mq (per box – stato normale)

○ **Borsino Immobiliare 2019**

valori da 428 €/mq a 638 €/mq (per abitazioni civili – stato normale)

valori da 214 €/mq a 315 €/mq (per abitazioni di tipo economico – stato scadente)

valori da 323 €/mq a 465 €/mq (per box)

○ **Agenzie Immobiliari**

valori da 450 €/mq a 700 €/mq (per abitazioni civili – stato normale)

valori da 230 €/mq a 350 €/mq (per abitazioni di tipo economico – stato scadente)

valori da 300 €/mq a 480 €/mq (per box)

Come già indicato in precedenza si ritiene il compendio divisibile in 3 lotti:

- **LOTTO 1** : gli immobili di cui al punto A)
- **LOTTO 2** : gli immobili di cui al punto B)
- **LOTTO 3** : gli immobili di cui ai punti C) e D)

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

LOTTO 1

Il valore determinato si considera già al netto degli importi per sanzioni e costi professionali per pratiche in sanatoria come riportato al recedente punto 8)

Fabbricato

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 350,00

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 692,50

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,93

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,93

Kg = situazione giuridica = 0,96

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,98

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,8134

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 350,00 x 0,8134 = €/mq 284,69

Va = S x Vus = mq 692,50 x €/mq 284,69 = € 197.147,83

che viene arrotondato in complessivi **€ 197.000,00 (euro centonovantasettemila/00)**

Si determina il valore dell'usufrutto con riferimento alla seguente tabella contenente i coefficienti valevoli per l'anno 2019

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

Con decreto del MEF pubblicato il 15 dicembre 2018 sulla G.U. n. 291, il tasso di interesse legale dal primo gennaio 2019 è pari allo 0,8%.

Il valore dell'usufrutto sarà pertanto il seguente:

Valore della piena proprietà = € 197.000,00

Età dell'usufruttuario = 96 anni

Tasso d'interesse legale = 0,8%

Coefficiente moltiplicatore = 12,5

Valore dell'usufrutto = 197.000 x 0,8% x 12,5 = € 19.700,00

Valore della nuda proprietà = 197.000 – 19700 = € 177.300,00

Nel caso in esame la quota di usufrutto spettante alla sig.ra Ferro Dolores è pari ad 1/2, quindi:

Quota di usufrutto alla sig.ra ----- = 19.700/2 = € 9.850,00

Quota spettante al sig. ----- = 177.300,00 + 9.850,00 = € 187.150,00

VALORI DI MERCATO RIFERITI AI TERRENI AGRICOLI

In merito ai terreni agricoli si sono reperiti i seguenti valori medi:

o **Agenzia del Territorio**

Bosco misto da 3.915,00 €/ha

Prato da 14.040,00 €/ha

o **Da indagini esperite in zona**

Bosco misto da 15.000,00 €/ha

Prato da 12.000,00 €/ha

Nel caso in esame si applica un valore medio di mercato reperito in zona in quanto più attendibile e veritiero pari a **13.500,00 €/ha** trattandosi di terreni in parte boschivi ed in parte a prato.

Riepilogo delle superfici catastali dei terreni agricoli

Foglio 6, particella 236	mq. 85,00
Foglio 13, particella 122	mq. 2.080,00
Foglio 13, particella 123	mq. 3.580,00
Foglio 13, particella 124	mq. 2.270,00
Totale	mq. 8.015,00 = 0,8015 ha

Pertanto il valore dei terreni agricoli del LOTTO 1 sarà il seguente

Valore terreni agricoli = 0,8015 ha x 13.500,00 €/ha = 10.820,25

che viene arrotondato in complessivi **€ 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00)**

Si determina il valore dell'usufrutto con riferimento ai parametri già citati in precedenza

Valore dell'usufrutto = 10.800 x 0,8% x 12,5 = € 1.080,00

Nel caso in esame la quota di usufrutto spettante alla sig.ra Ferro Dolores è pari ad 1/2, quindi:

Quota di usufrutto alla sig.ra ----- = 1.080,00/2 = € 540,00

Quota spettante al sig. ----- = 9.720,00 + 540,00 = € 10.260,00

Complessivamente il valore dell'usufrutto relativo al LOTTO 1 è il seguente:

Valore complessivo usufrutto alla sig.ra Ferro Dolores LOTTO 1:
€ 10.390 (euro diecimilatrecentonovanta/00)

Mentre il valore della quota al sig. ----- è il seguente:

Valore quota LOTTO 1 al sig. ----- : € 197.410,00 (euro centonovantasettemilaquattrocentodieci/00)

Valore complessivo LOTTO 1 = € 207.800,00 (euro duecentosettemilaottocento/00)

LOTTO 2

Trattandosi di n. tre unità abitative e di n. 1 garage interni ad un unico edificio, per una più corretta valutazione, si ritiene di procedere con la determinazione di ogni singola unità immobiliare.

Il valore complessivo sarà determinato dalla somma dei singoli importi già al netto degli importi per sanzioni e costi professionali per pratiche in sanatoria come riportato al precedente punto 8)

Unità garage al piano seminterrato (sub. n. 3)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 460,00

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 32,00

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,97

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,97

Kg = situazione giuridica = 0,94

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,96

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,8491

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 460,00 x 0,8491 = €/mq 390,59

Va = S x Vus = mq 32,00 x €/mq 390,59 = € 12.498,88

che viene arrotondato in complessivi **€ 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00)**

Unità abitativa al piano terra (sub. n. 4)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 700,00

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 98,45

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,95

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,95

Kg = situazione giuridica = 0,94

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,94

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,7974

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 700,00 x 0,7974 = €/mq 558,18

Va = S x Vus = mq 98,45 x €/mq 558,18 = € 54.952,82

che viene arrotondato in complessivi **€ 54.900,00 (euro cinquantaquattromilanovecento/00)**

Unità abitativa al piano primo (sub. n. 5)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 700,00

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 83,70

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,97

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,97

Kg = situazione giuridica = 0,94

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,97

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,8579

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 700,00 x 0,8579 = €/mq 600,53

Va = S x Vus = mq 83,70 x €/mq 600,53 = € 50.264,36

che viene arrotondato in complessivi **€ 50.200,00 (euro cinquantamiladuecento/00)**

Unità abitativa al piano secondo (sub. n. 6)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 700,00

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 72,63

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,97

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,97

Kg = situazione giuridica = 0,94

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,97

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,8579

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 700,00 x 0,8579 = €/mq 600,53

Va = S x Vus = mq 72,63 x €/mq 600,53 = € 43.616,49

che viene arrotondato in complessivi **€ 43.600,00 (euro quarantatremilaseicento/00)**

Sommando i singoli importi si ottiene un valore complessivo come segue:

Valore complessivo LOTTO 2 = 161.200,00 (euro centosessantunomiladuecento/00)

LOTTO 3

In virtù dello stato conservativo dell'immobile, non si ritiene necessario applicare valori distinti in relazione alle diverse destinazioni d'uso (abitazione e negozio)

Fabbricato

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 350,00

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 201,60

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,90

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,90

Kg = situazione giuridica = 0,98

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,95

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,7541

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 350,00 x 0,7541 = €/mq 263,94

Va = S x Vus = mq 201,60 x €/mq 263,94 = € 53.210,30

che viene arrotondato in complessivi **€ 53.200,00 (euro cinquantatremiladuecento/00)**

Terreni

Riepilogo delle superfici catastali dei terreni agricoli

Foglio 10, particella 313	mq. 390,00
Foglio 10, particella 314	mq. 380,00
Foglio 10, particella 315	mq. 1.440,00
Foglio 10, particella 466	mq. 683,00
Foglio 10, particella 522	mq. 190,00
Totale	mq. 3.083,00 = 0,3083 ha

Pertanto il valore dei terreni agricoli del LOTTO 3 sarà il seguente

Valore terreni agricoli = 0,3083 ha x 13.500,00 €/ha = 4162,05

che viene arrotondato in complessivi **€ 4.100,00,00 (euro quattromilacento/00)**

Valore complessivo LOTTO 3 = 57.300,00 (euro cinquantasettemilatrecento/00)

Quesito 16):

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

Risposta al quesito 16):

Il compendio pignorato è costituito da immobili in possesso dai soggetti eseguiti acquisiti attraverso atti di acquisto o di successione sempre in qualità di persone fisiche, pertanto si ritiene di poter affermare che, in caso di vendita, gli immobili pignorati non siano soggetti a iva ma, soltanto alla sola imposta di Registro.

Quesito 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 D.lgs n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n.311 lettere d,e, f e come integrato dal decreto 26/06/2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in GLI 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 L.R. Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04/08/2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 — 07/08/2009) allegato A n. 52:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.lgs 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 L.R.28/03/95 n.46 e art.1 e seguenti L. 09/12/98 n. 431)

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

Risposta al quesito 17):

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia non rientrano nei casi di esclusione citati dalla normativa Nazionale e Regionale sul contenimento energetico, ed a seguito di accertamenti effettuati, alla data odierna, non sono stati reperiti Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità ai sensi della vigente normativa, indispensabili per il futuro Decreto di Trasferimento oneroso in caso di aggiudicazione.

Lo scrivente, in qualità di Tecnico abilitato ed iscritto al relativo albo Regionale dei Certificatori Energetici con posizione n. 103364, ha proceduto pertanto con la predisposizione e l'invio del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (allegato n. 17/a, 17/b, 17/c, 17/d, 17/e, 17/f) Si precisa inoltre che, in riferimento agli immobili dotati di impianto di riscaldamento, il C.T.U. non ha potuto reperire il relativo "libretto di impianto" e quindi, non potendo accertare la presenza di attività di manutenzione e controllo dell'impianto stesso, la validità dell'attestato è limitata al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le operazioni di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti

Asti lì 25/11/2019

Il C.T.U.

arch. Fabio Musso



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1/A – Comunicazioni avviso sopralluogo
- ALLEGATO 1/B – Verbali di accesso
- ALLEGATO 2/A – Visure catastali aggiornate e storiche
- ALLEGATO 2/B – Estratti di mappa catastale di tutti gli immobili del compendio
- ALLEGATO 2/C – Certificato ipotecario antecedente l'ultimo ventennio
- ALLEGATO 2/D – Atto di compravendita degli immobili punto B)
- ALLEGATO 2/E – Estratto partita e provenienza immobili punto D)
- ALLEGATO 2/F – Atto di compravendita immobili punto C)
- ALLEGATO 2/G – Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 3/A – Planimetrie catastali immobili punto A)
- ALLEGATO 3/B – Documentazione fotografica fabbricato punto A)
- ALLEGATO 3/C – Documentazione fotografica terreni punto A)
- ALLEGATO 3/D – Planimetrie catastali fabbricati punto B)
- ALLEGATO 3/E – Documentazione fotografica fabbricati punto B)
- ALLEGATO 3/F – Documentazione fotografica terreni punto C)
- ALLEGATO 3/G – Documentazione fotografica fabbricati punto D)
- ALLEGATO 4/A – Estratti di matrimonio
- ALLEGATO 6/A – DOCFA aggiornato dei fabbricati punto D)
- ALLEGATO 7/A – Estratto di PRGC
- ALLEGATO 8/A – Pratica urbanistica immobili punto A)
- ALLEGATO 8/B – Pratica urbanistica immobili punto B)
- ALLEGATO 8/C – Pratica urbanistica immobili punto D)
- ALLEGATO 11/A – Verifica locazioni immobili
- ALLEGATO 11/B – Verifica cessione fabbricati
- ALLEGATO 17/A – APE fabbricato map. 121
- ALLEGATO 17/B – APE fabbricato map. 87 sub. 4
- ALLEGATO 17/C – APE fabbricato map. 87 sub. 5
- ALLEGATO 17/D – APE fabbricato map. 87 sub. 6
- ALLEGATO 17/E – APE fabbricato map. 134 sub. 1
- ALLEGATO 17/F – APE fabbricato map. 134 sub. 2
- ALLEGATO 18 – Attestazione invii documenti peritali