



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58382 FAX. (+39) 0173.58382

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

T R I B U N A L E D I A S T I

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Immobili (terreni e fabbricati) in CHERASCO(CN) - Regione Piana

Esecuzione Immobiliare n. 189/2015 R.G.

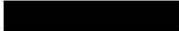
Promossa da:

“  ”
con sede in Asti(AT), P.zza Libertà 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Contro:





L'esperto Estimatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Geom. **CRAVANZOLA** Raffaele

Pag.1

SOMMARIO

PREMESSA GENERALE.....	4
Breve cronistoria e date.....	4
QUESITO N.1.....	6
Avviso sopralluoghi - Corrispondenze.....	6
QUESITO N.2.....	7
Verifica art. 567 - Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli - Acquisizioni documentali CTU.....	8
Documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.....	8
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	9
Altri Creditori Iscritti-Avviso ai Creditori Iscritti (art. 498 c.p.c.)..	13
Avviso ai Comproprietari (ex art. 599 c.p.c.).....	13
Altri Documenti acquisiti o prodotti dal CTU.....	13
Certificato di Destinazione Urbanistica.....	14
QUESITO N.3.....	14
Identificazione beni oggetto di pignoramento - Attribuzione dei Lotti....	14
LOTTO 1 - Riepilogo delle consistenze.....	30
LOTTO 2 - Riepilogo delle consistenze.....	31
LOTTO 3 - Riepilogo delle consistenze.....	31
QUESITO n.4.....	32
Regime patrimoniale del debitore.....	32
QUESITO n.5.....	32
Accertamento della conformità dei beni pignorati.....	32
QUESITO n.6.....	33
Aggiornamenti catastali eseguiti sugli immobili.....	33
QUESITO n.7.....	33
DESTINAZIONE URBANISTICA.....	33
QUESITO n.8.....	35
QUESITO n.9.....	40
Formazione dei Lotti di Vendita.....	40
QUESITO n.10.....	40

Risposta al quesito Punto 10.....	40
QUESITO n.11.....	41
Stato di possesso/detenzione degli immobili.....	41
QUESITO n.12.....	41
Esistenza provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....	41
QUESITO n.13.....	43
Vincoli ricadenti sugli immobili - Diritti demaniali o usi civici.....	43
QUESITO n.14.....	43
QUESITO n.15.....	44
Stima degli immobili e dei Lotti di vendita.....	44
Stima del LOTTO 1.....	47
QUESITO n.16.....	50
Regime fiscale degli immobili - Modulistica e Denunce fiscali.....	50
QUESITO n.17.....	51
Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....	52
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.....	53
CONCLUSIONI FINALI.....	54
INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	55



PREMESSA GENERALE

Il sottoscritto Geom. Cravanzola Raffaele, nato a Torino (TO) il 06/12/1974, C.F. CRVREL74T06L219F, libero Professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2522, con studio professionale in Govone (CN), Via Marellò Boetti 29, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (Iscrizione nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Asti al numero 321 decorrenza 24.06.2008) nominato il 19/09/2016 dal G.E. **Dott. Marco BOTTALLO** ai sensi dell'art. 568 c.p.c. nel procedimento n. 189/2015, si recava in data 26/09/2016 c/o Cancelleria del Tribunale di Asti e dopo aver accettato il conferimento dell'incarico con il giuramento di rito, si rendeva disponibile per l'espletamento dello stesso.

Breve cronistoria e date

26/09/2016: Convocazione innanzi al Cancelliere per Giuramento e conferimento incarico.

13.09.2016: Trasmissione P.E.C. all'Ufficio Tecnico Comunale di Cherasco di richiesta di ricerca Storica nominativa in merito ad accesso agli atti edilizi sugli immobili oggetto di pignoramento; acquisizione delle copie dei fascicoli rinvenuti dall'ufficio tecnico in data 22/11/2016.

22.11.2016 ore 8.30: 1° Sopralluogo in sito per il rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione forzata (in data 14.11.2016 si trasmettevano avvisi agli esecutati con lettere raccomandate RR e posta prioritaria oltre a P.E.C. al legale parte precedente).

Alla data ed ora fissata per l'accesso ai luoghi, si presentava il solo esecutato Sig. [REDACTED] il quale si rendeva collaborativamente disponibile ad effettuare l'accesso interno dei locali oggetto di espropriazione forzata.

A titolo di specificazione generale, si dà atto che gli immobili pignorati di cui al foglio n. 57 n. **138** (ex 17 parte), n. **97** sub. 2

(ex n. 108-97 - sul 108 sub. 1 viene eseguita variazione per soppressione di duplicazione al solo fine di aggiornamento censuario) sono già stati pignorati nelle esecuzioni immobiliari R.G. n. 39/10, 62/10 così come riunite nella 71/13 ed in essa formanti già porzioni del **LOTTO n.1** (n. 97 sub. 2 ex sub. 1) e **LOTTO n.4** (n. 138 parte); per tale motivo non si procede, nella presente relazione, alla stima di essi e per essi pertanto non si predispone il piano di vendita non essendo possibile alienare contemporaneamente eguali immobili in due distinte procedure esecutive. Si è pertanto proceduto alla stima degli altri immobili colpiti dalla presente procedura esecutiva n. 189/2015 e più precisamente:

Foglio 57 n. **6**

Foglio 57 n. **141** sub. 1 (ex particella 32)

Foglio 57 n. **140** sub. 2-3-4 (ex sub. 1 a seguito della Variazione catastale dal sottoscritto eseguita in seno alla presente perizia).

I dati immobiliari di cui sopra non corrispondono pienamente a quelli elencati nel verbale di pignoramento per intervenute variazioni catastali che ne hanno generato aggiornamento e variazione.

QUESITO N.1

"Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli 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".

Avviso sopralluoghi - Corrispondenze

Dopo aver preso visione della documentazione contenuta nei fascicoli dell'esecuzione, lo scrivente provvedeva a trasmettere le lettere raccomandate/prioritarie/P.e.c. agli esecutati ed alla parte procedente, per la comunicazione della data del sopralluogo; in merito si faccia riferimento alla sezione "Breve cronistoria e date".

Gli immobili urbani da stimare (Foglio 57 n. 140 sub.2-3-4 e 141 sub. 1) sono fabbricati ex rurali recentemente censiti al catasto urbano; il terreno (particella n. 6) è lotto agricolo adibito a prato.

A seguito di accesso, le unità immobiliari oggetto di perizia risultavano ammobiliate (F. 57 n. 140 sub.2-3-4 ex sub.1) ed occupate dall'esecutata Sig.ra [REDACTED]; l'esecutato sig. [REDACTED] dichiarava di essere residente al numero civico 31/A corrispondente al piano terreno di altra u.i.u. limitrofa, foglio 57 n. 107 sub. 4.

Veniva pertanto eseguito il rilievo generale degli ambienti interni e delle perimetrazioni murarie esterne, con l'ausilio di misuratore laser e rotella metrica.

Avendo quindi esaminato i documenti di causa, effettuate le necessarie ricerche ed acquisite le informazioni essenziali dopo aver operato opportuni rilievi, sopralluoghi ed accertamenti, il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue, in risposta puntuale ai quesiti sottoposti dall'Ill.mo sig. Giudice.

QUESITO N.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 delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.; **dica** se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi"*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verifica art. 567 - Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli -
Acquisizioni documentali CTU.

Documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

Il sottoscritto C.T.U. comunica che è stata correttamente predisposta la documentazione prevista ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998, pertanto non si è reso necessario segnalare al giudice ed al creditore pignorante eventuali mancanze o inidoneità; a puro titolo informativo, il creditore procedente ha optato per sostituzione della documentazione prevista con Certificato Sostitutivo Notarile, redatto dal Notaio Dott. Maurizio Ferrara di Vercelli in data 19.10.2015.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Lo scrivente CTU precisa preliminarmente che, dalle verifiche eseguite presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare preposti nonché sulla base dei documenti agli atti, si riscontrano divergenze di attribuzione degli identificativi catastali sui beni oggetto di pignoramento rispetto a quanto attualmente in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Si è accertato altresì che i dati indicati nel verbale di pignoramento non corrispondono pienamente alle certificazioni catastali per intervenute variazioni catastali.

Di seguito si comparano i dati presenti nel verbale di pignoramento ed i dati catastali aggiornati all'attualità; **si evidenzia di colore grigio gli immobili periziati nel presente rapporto:**

Foglio 57 n. 6 (dato estratto dal verbale di pignoramento):

I dati indicati nel verbale di Pignoramento/ispezioni ipotecarie corrispondono a quanto attualmente agli atti catastali.

Tale immobile è stato colpito dalla sola E.I. n. 189/2015 **pertanto si procede** alla perizia ed all'inserimento nel piano di vendita relativo.

Foglio 57 n. 17 (dato estratto dal verbale di pignoramento):

I dati indicati nel verbale di Pignoramento/ispezioni ipotecarie non corrispondono a quanto attualmente agli atti catastali.

All'attualità gli identificativi corretti sono: Foglio 57 n. 138 e 97 sub.2 (parte).

Tali immobili sono già stati pignorati nelle esecuzioni immobiliari R.G. n. 39/10, 62/10 così come riunite nella n. 71/13 ed in essa formanti già porzioni del **LOTTO n.1** (n. 97 sub. 2 ex sub. 1) e **LOTTO n.4** (n. 138 parte); per tale motivo **non si procede**, nella presente relazione, alla stima di essi e per essi pertanto non si predispone il piano di vendita non essendo possibile alienare contemporaneamente eguali immobili in due distinte procedure esecutive.

Foglio 57 n. 32 (dato estratto dal verbale di pignoramento):

I dati indicati nel verbale di Pignoramento/ispezioni ipotecarie **non corrispondono** a quanto attualmente agli atti catastali per avvenute variazioni.

All'attualità gli identificativi corretti sono: Foglio 57 n. 141 sub. 1. Tale immobile è stato colpito dalla sola E.I. n. 189/2015 pertanto **si procede** alla perizia ed all'inserimento nel piano di vendita relativo.

Foglio 57 n. 108-97 (dato estratto dal verbale di pignoramento):

I dati indicati nel verbale di Pignoramento/ispezioni ipotecarie non corrispondono a quanto attualmente agli atti catastali.

All'attualità gli identificativi corretti sono: Foglio 57 n. 97 sub.2.

Tali immobili sono già stati pignorati nelle esecuzioni immobiliari R.G. n. 39/10, 62/10 così come riunite nella n. 71/13 ed in essa formanti già porzioni del **LOTTO n.1** (n. 97 sub. 2 ex sub. 1); per tale motivo **non si procede**, nella presente relazione, alla stima di essi e per essi pertanto non si predispose il piano di vendita non essendo possibile alienare contemporaneamente eguali immobili in due distinte procedure esecutive.

Foglio 57 n. 106 (dato estratto dal verbale di pignoramento):

I dati indicati nel verbale di Pignoramento/ispezioni ipotecarie non corrispondono a quanto attualmente agli atti catastali per avvenute variazioni.

All'attualità gli identificativi corretti sono: Foglio 57 n. 140 sub.2-3-4 (ex sub.1).

Tale immobile è stato colpito dalla sola E.I. n. 189/2015 pertanto **si procede** alla perizia ed all'inserimento nel piano di vendita relativo.

Si riportano di seguito le Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio, sulla base dei documenti in atti ed in riferimento alle visure ipotecarie agli atti (Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba e Mondovì):

IPOTECA VOLONTARIA (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO) Notaio Marco Vicinelli Iscritta il 10.09.2010 Registro Particolare 7225 Registro Generale 1066, Capitale € 270.000,00 della durata di anni 20 A FAVORE: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA** con sede in Asti CONTRO: [REDACTED], gravante su immobili siti nel Comune di Cherasco sulla quota di 1/1:

Immobile n.1) **F.57 n.6** unità negoziale n.1, immobile n.1)
Immobile n.2) **F.57 n.17** (unità negoziale n.1, immobile n.2)
Immobile n.3) **F.57 n.32** (unità negoziale n.1, immobile n.3)
Immobile n.4) **F.57 n.108** (unità negoziale n.1, immobile n.4)
Immobile n.5) **F.57 n.97** (unità negoziale n.1, immobile n.5)

Immobile n.1) **F.57 n.106** (unità negoziale n.2, immobile n.1)

In merito si specifica che gli identificativi di cui agli immobili dal n.2 al n. 5 (unità negoziale n. 1) e l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 2 sono variati a seguito di variazioni catastali.

In caso di aggiudicazione dei beni espropriati ed in riferimento a quanto precedentemente relazionato, saranno oggetto di restrizione l'immobile n. 1 (unità negoziale n. 1) e l'immobile n. 1 (unità negoziale n. 2). I rimanenti risultano colpiti dalle procedure esecutive R.G. n. 39/10, 62/10 così come riunite nella n. 71/13 ed in essa formanti già porzioni del **LOTTO n.1 e LOTTO 4.**

DECRETO INGIUNTIVO n. 35/14 R.G. 68/14 Cron. 162 Rep. 38, emesso provvisoriamente esecutivo dal Giudice di Pace di Saluzzo in data 06.02.2014, munito di formula esecutiva il 28.04.2014 e notificato al debitore unitamente all'atto di precetto il 15.05.2014 per una somma complessiva di €. 3.274,65 oltre agli interessi maturandi ed alle spese.

A FAVORE: [REDACTED] con sede in Manta (CN)
CONTRO: [REDACTED].

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE) Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti trascritto il 10.07.2015 - Registro Particolare 3418 Registro Generale 4226 A FAVORE: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA** con sede in Asti CONTRO: XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX, gravante su immobili siti nel Comune di Cherasco sulla quota di 1/1:

Immobile n.1) **F.57 n.6** *unità negoziale n.1, immobile n.1)*

Immobile n.2) **F.57 n.17** *(unità negoziale n.1, immobile n.2)*

Immobile n.3) **F.57 n.32** *(unità negoziale n.1, immobile n.3)*

Immobile n.4) **F.57 n.108** *(unità negoziale n.1, immobile n.4)*

Immobile n.5) **F.57 n.97** *(unità negoziale n.1, immobile n.5)*

Immobile n.1) **F.57 n.106** *(unità negoziale n.2, immobile n.1)*

In merito si specifica che gli identificativi di cui agli immobili dal n.2 al n. 5 (unità negoziale n. 1) e l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 2 sono variati a seguito di variazioni catastali.

In caso di aggiudicazione dei beni espropriati ed in riferimento a quanto precedentemente relazionato, saranno oggetto di restrizione l'immobile n. 1 (unità negoziale n. 1) e l'immobile n. 1 (unità negoziale n. 2). I rimanenti risultano colpiti dalle procedure esecutive R.G. n. 39/10, 62/10 così come riunite nella n. 71/13 ed in essa formanti già porzioni del **LOTTO n.1 e LOTTO 4.**

Altri Creditori Iscritti-Avviso ai Creditori Iscritti (art. 498 c.p.c.)

Si è accertato dai pubblici registri l'assenza di altri creditori iscritti ed aventi diritti di prelazione sui beni pignorati.

Non si ravvede la necessità di notifica di avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c.¹ (Avviso ai Creditori Iscritti).

Avviso ai Comproprietari (ex art. 599 c.p.c.)

Il creditore Procedente non ha dato avviso ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c.² ai comproprietari aventi diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione in quanto gli immobili risultano intestati alla Sig.ra [REDACTED]

Altri Documenti acquisiti o prodotti dal CTU

Documentazione Ipotecaria:

- Visura Catastale al Catasto Fabbricati della proprietà immobiliare oggetto di esecuzione forzata (Visura storica aggiornata);
- Estratti di mappa del N.C.T.;
- Planimetria catastale delle unità immobiliari;
- Tutti gli allegati elencati nell'indice degli allegati alla perizia

¹ **Avviso ai creditori iscritti.** Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione (2741 c.c.) risultante da pubblici registri (2673 ss., 2693, 2745 c.c.; 158 att.) . A tal fine è notificato (137; 2844, 2845 c.c.) a ciascuno di essi, a cura del creditore pignorante ed entro cinque giorni dal pignoramento (492), un avviso (158, 160 att.) contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate. In mancanza della prova di tale notificazione, il giudice non può provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita (501, 505, 529, 567). Hanno diritto di prelazione risultante da pubblici registri: i creditori ipotecari (art. 2808 c.c.); i creditori che hanno eseguito sequestro o pignoramento su immobili, navi, aeromobili e autoveicoli (art. 2693 c.c.); il venditore di macchine se ha trascritto i documenti dai quali risultano la vendita e il credito (art. 2762 c.c.).

² **ex art. 599 c.p.c.** Possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore. In tal caso del pignoramento è notificato avviso, a cura del creditore pignorante, anche agli altri comproprietari, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine di giudice.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Tenuto conto che il compendio immobiliare pignorato nell'esecuzione in oggetto comprende terreni agricoli ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, viene prodotto il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N.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..)"

Identificazione beni oggetto di pignoramento - Attribuzione dei Lotti

La procedura di cui in oggetto colpisce, in riferimento al Verbale di pignoramento immobiliare, beni immobili sito nel comune di Cherasco (CN), Regione Piana 31.

Si elencano qui di seguito i dati catastali degli immobili oggetto di vendita forzata, costituenti n. 3 Lotti di vendita, specificando che l'identificativo catastale di cui al foglio 57 n. 140 sub. 2-3-4 (ex 106 nel verbale di pignoramento ed ex sub.1 precedentemente agli atti catastali) è stato variato per esecuzione, in seno alla presente perizia, di variazione catastale di aggiornamento planimetrico e costituzione di beni comuni non censibili (b.c.n.c.).

Foglio 57 mappale 6 Seminativo classe 3, are 55 ca 91, R.D. € 33,21, R.A. € 30,32.

Intestazione catastale:

Cod. Fisc. [REDACTED] -Proprietà per 1/1.

Provenienze:

- Atto di vendita Not. Vicinelli Marco di Fossano in data **19.11.2013** Rep. 66013 Racc. 20355, trascritto c/o Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 06/12/2013 ai numeri 8713/7130 in cui [REDACTED] vendeva a [REDACTED] il cespite di cui sopra **(Allegato in Perizia)**.

Al Signor [REDACTED] tale cespite è pervenuto in forza di Atto di vendita Not. Vicinelli Marco di Fossano in data **15/10/1996** Rep. 45987 Racc. 10496, trascritto c/o Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 25/10/1996 ai n. 6575/5314 **(ATTO Allegato in perizia)** dai Sig.ri [REDACTED] ai quali sono pervenuti in forza di successione in morte di [REDACTED] nato a Cherasco il 26.02.1908 e deceduto il 25.12.1995, denuncia registrata a Bra al n. 70 Vol. 620, trascritto c/o Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data **07.08.1996** ai n. 5035/4070.

Al Sig. [REDACTED] sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio a far data della notifica del pignoramento.

Foglio 57 mappale 141 sub. 1 (ex 32) Piano Terra, Regione Piana snc, Cat. C/2, classe 1, mq. 27, rendita € 34,86.

Intestazione catastale:

Cod. Fisc. [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Provenienze:

- Atto di vendita Not. Vicinelli Marco di Fossano in data **19.11.2013** Rep. 66013 Racc. 20355, trascritto c/o Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 06/12/2013 ai numeri 8713/7130 in cui [REDACTED] vendeva al [REDACTED] il cespite di cui sopra **(Allegato in Perizia)**.

Al Signor [REDACTED] tale cespite è pervenuto in forza di Atto di Vendita Not. Vicinelli Marco di Fossano in data **15/10/1996** Rep. 45987

Racc. 10496, trascritto c/o Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 25/10/1996 ai n. 6575/5314 (dai Sig.ri [REDACTED] / [REDACTED] ai quali sono pervenuti in forza di successione in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], denuncia registrata a Bra al n. 70 Vol. 620, trascritto c/o Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data **07.08.1996** ai n. 5035/4070.

Al Sig. [REDACTED] sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio a far data della notifica del pignoramento.

Foglio 57 mappale 140 sub. 2 (con 3-4 b.c.n.c.) (ex 106 e 140 sub.1) Piano S1/T/1 Regione Piana 31, Cat. A/3, classe 1, vani 8, mq. 219, rendita € 355,32.

Intestazione catastale:

[REDACTED]
Cod. Fisc. [REDACTED]-Proprietà per 1/1.

Provenienze:

- Atto di vendita Not. Vicinelli Marco di Fossano in data **19.11.2013** Rep. 66013 Racc. 20355, trascritto c/o Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 06/12/2013 ai numeri 8712/7129 in cui [REDACTED] e [REDACTED] vendevano a [REDACTED] il cespite di cui sopra **(Allegato in Perizia)**.

Al Signor [REDACTED] tale cespite è pervenuto in forza di Atto di Donazione Not. Vicinelli Marco di Fossano in data **19/11/2002** Rep. 54348 Racc. 13341, trascritto c/o Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 26/11/2002 ai n.8766/6909 dai Sig.ri [REDACTED] ai quali sono pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio a far data della notifica del pignoramento.

Ai Sig.ri [REDACTED] tale cespite è pervenuto in forza di Atto di Vendita Not. Vicinelli Marco di Fossano in data

25/01/1979 Rep. 8272 Racc. 1474, trascritto c/o Agenzia del Territorio-
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 16/02/1979 ai
n. 840/1034 **(Allegato in Perizia)**.



LOTTO 1- DESCRIZIONE DEL BENE - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

Destinazione d'uso: ABITATIVO A CIVILE ABITAZIONE, Censito c/o l'Agenda delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, Comune di CHERASCO.

Detta unità immobiliare, risulta censita con i seguenti identificativi:

Foglio 57 mappale 140 sub. 2 (con 3-4 b.c.n.c.) (ex 140 sub.1 ex 106 nel verbale di pignoramento), Civile abitazione con sviluppo a due piani fuori terra con cantina all'interrato, Cat. A/3, classe 1, vani 8, mq. 219, rendita € 355,32, indirizzo Regione Piana 31, comprendente:

Al Piano Interrato: Cantina con accesso da vano scala direttamente dal b.c.n.c. sub. 3.

Al Piano Terra: n. 3 Locali di Sgombero, Porticato su retro, Centrale Termica, area esterna di pertinenza.

Al Piano Primo (con accesso da corridoio b.c.n.c. sub. 4): Ingresso, Cucina-Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Disimpegno, Bagno, Tre Camere, doppio terrazzo Coperto e Balcone.

Si specifica che per la presente unità immobiliare, a seguito di accesso in data 22.11.2016 per l'esecuzione dei rilievi metrici, si è constatata la mancata rappresentazione, nella scheda catastale agli atti, dell'intero piano interrato (cantina) oltre a lievi difformità distributive ai vari livelli.

Pertanto e nell'ottica di rendere catastalmente conforme l'immobile, lo scrivente ha operato variazione catastale urbana le cui risultanze sono state allegate alla presente perizia e la cui elaborazione ha portato alla soppressione dell'originario F. 57 n. 140 sub. 1 con costituzione del sub. 2 (abitazione) e 3-4 (beni comuni non censibili ad altra u.i.u. confinante) (Rif. VARIAZIONE del 30/11/2016 protocollo n. CN0197062 in atti dal 01/12/2016 Registrazione per DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 78016.1/2016).

Si evidenzia che per l'accesso ai due locali ad uso magazzino posti al piano terra, occorre eseguire passaggio in altra u.i.u. (F. 57 n. 107

sub. 5); in similitudine, per eseguire l'accesso ad essa, viene esercitato passaggio nell'ampio locale di sgombero al piano terra e sul sub. 3 (corridoio comune).



Coerenze

Piano Interrato: Terrapieno

Piano Terra: Corridoio comune (sub.3), Area di pertinenza esterna al piano terra, altra u.i.u., mappali altra ditta n. 127, 104, 109 salvo altri.

Piano Primo: Vano scala comune (sub.4), Distacco su Area di pertinenza esterna al piano terra, altra u.i.u. salvo altri.

La proprietà risulta parzialmente delimitata da recinzione a maglie metalliche.

Generalità del Complesso immobiliare

L'immobile, di vecchio impianto ed oggetto di recente ristrutturazione totale, è sito in area Agricola periferica rispetto al concentrico del Comune di Cherasco, dal quale dista circa Km 4,5.

L'utilizzazione è al residenziale (sub.2) oltre a beni comuni (sub. 3-4) con altro immobile adiacente.

L'edificio ha architettura tipica ed è nel suo complesso in buono stato manutentivo, essendo stata oggetto di intervento di ristrutturazione totale.

A seguito di accesso alle unità immobiliari, è stato possibile eseguirne le verifiche metriche interne al fine della restituzione grafica delle planimetrie e per l'estrapolazione precisa delle misurate metriche, necessarie per la valorizzazione commerciale del bene.



Toponomastica

Regione Piana 31, Cherasco (CN).



Ubicazione e tipologia

L'edificio è ubicato in prima area periferica con intorno edificato da altri fabbricati a destinazione prevalentemente agricola.

L'utilizzazione è quindi al residenziale con accessori.

L'immobile, in considerazione dello stato di manutenzione esistente, è attualmente da considerarsi abitabile ed utilizzabile ai fini abitativi.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata, alla data del sopralluogo, risulta occupata dagli esecutati.

Si rileva che lo stato manutentivo interno delle unità di cui sopra è buono, con qualità e manutenzione delle finiture buona.

Accessi al fabbricato

L'accesso pedonale e carraio principale al complesso immobiliare Lotto 1 avviene dall'area di corte particella n. 107 sub. 7 a mezzo di strada asfaltata privata che si immette, a valle, direttamente sulla strada Statale n. 661 e con percorrenza sui mappali n. 98-100 e n. 19-95-104-109 salvo altri.

Si rileva altresì la presenza di accesso carraio secondario posto sul lato Nord del complesso immobiliare, a confine con la particella altra ditta mappale n. 127 (rif. Documentazione fotografica).

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato (ex rurale) è tipico del luogo, con struttura in mattoni e solai in latero cemento per la porzione abitativa, con volte in mattoni originarie per la cantina interrata.

Si rileva che la porzione residenziale è stata oggetto di ristrutturazione generale; dall'accesso agli atti c/o il comune risultano i relativi titoli edilizi.

Lo stato di conservazione del sub. 2-3-4 è pertanto buona.

Le murature perimetrali sono del tipo a mattoni in laterizio intonacato a civile.

La Copertura è con orditura in legno a doppia falda con manto di copertura in coppi e canali di gronda-pluviali in lamiera a sezione circolare; lo stato conservativo della copertura è buono; non è stato comunque possibile eseguire una ispezione puntuale per non possibilità di accesso al sottotetto/tetto.

Impianto distributivo

Con ampio riferimento alla documentazione fotografica allegata ed alla planimetria redatta a seguito di rilievo eseguito con misuratore laser e rotella metrica, il fabbricato ha sviluppo da cielo a terra con relativo interrato adibito a cantina.

La stima ha considerato la valorizzazione in lotto unico ritenendo l'immobile, nello stato unitario attuale, non ulteriormente frazionabile.

Al Piano Interrato: Cantina con accesso da vano scala direttamente dal b.c.n.c. sub. 3.

Al Piano Terra: n. 3 Locali di Sgombero, Porticato su retro, Centrale Termica, area esterna di pertinenza.

Al Piano Primo (con accesso da corridoio b.c.n.c. sub. 4): Ingresso, Cucina-Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Disimpegno, Bagno, Tre Camere, doppio terrazzo Coperto e Balcone.

Finiture principali

Pavimenti:

Cantina: Terra battuta (condizioni: sufficienti)

Locali di Sgombero e Centrale termica: Battuto in cls (condizioni: discreto)

Piano Primo Residenziale: Ceramica (condizioni: buono)

Muri interni:

Cantina: Mattoni vecchi a vista (condizioni: sufficienti)

Locali di Sgombero e Centrale termica: intonacati e tinteggiati
(condizioni: discreto)

Piano Primo Residenziale: Ceramica (bagni e cucina) e tinteggiati gli
altri ambienti (condizioni: buono)



Impiantistica

Appartamento:

Impianto di riscaldamento: autonomo ad elementi radianti (termosifoni),
alimentazione a Gpl con adduzione da bombolone interrato posto su sedime
fronte altri fabbricati.

Alla data del sopralluogo l'esecutato comunica che l'impianto non è
funzionante; unico generatore di calore risulta essere il caminetto a
Pellet posto nel locale soggiorno.

La caldaia, posta nel locale Centrale Termica al piano terra (non
funzionante) non è di recente installazione; non sono stati forniti e
quindi acquisiti i dati impiantistici (Libretto di impianto).

Impianto elettrico: sotto-traccia (condizioni: buono)

Impianto idrico generale: tubature in sottotraccia con relativi raccordi
e scarichi; accessori bagno completi ed a vista funzionanti
(condizioni: buono)

Per tutti gli impianti si precisa che non è stato possibile verificare la
presenza di certificazioni di conformità, nonché i tracciati delle
tubazioni e delle relative provenienze dalle adduzioni pubbliche e dai
contatori a meno di una verifica progettuale ed impiantistica
specialistica generale, non richiesta nel quesito.

Il sottoscritto ha fatto provvedere alla redazione dell'A.P.E. (n.1) ad
opera di professionista abilitato, [REDACTED] con studio in
San Damiano d'Asti (AT), C.so Roma n. 63, iscritto all'Elenco dei
Certificatori Energetici della Regione Piemonte matricola n. 206905.

Il certificato prodotto è stato allegato alla perizia definitiva.



Condizioni manutentive

Come già ampiamente descritto e riferito nel corpo della perizia, l'immobile, nel suo complesso, giace in condizioni manutentive buone.



Destinazione Urbanistica

Nel P.R.G.C. vigente - Variante Parziale n. 13/R approvata in via definitiva in data 09/06/2015 con deliberazione del C.C. n. 30, la particella 140 ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella n. 140 (per il 8,3%) è altresì compresa nella zona "Vincoli e Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.

L'utilizzazione del fabbricato risulta al Residenziale.



LOTTO 2- DESCRIZIONE DEL BENE - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

Destinazione d'uso: NON RESIDENZIALE A MAGAZZINO, Censito c/o l'Agencia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, Comune di CHERASCO.

Detta unità immobiliare, risulta censita con i seguenti identificativi:

Foglio 57 mappale 141 sub. 1 (ex 32 nel verbale di pignoramento):

Vecchio Locale di deposito/magazzino con sviluppo ad unico piano fuori terra, Regione Piana snc, Cat. C/2, classe 1, mq. 27, rendita € 34,86. Comprendente tre locali ad uso ex porcile.

Coerenze

Piano Terra: Altre ditte Foglio 57 n. 12, 127, 96 salvo altri.

La proprietà immobiliare non risulta delimitata da alcuna recinzione.

Generalità del Complesso immobiliare

L'immobile, di vecchio impianto ed in stato di manutenzione mediocre, è sito in area Agricola periferica rispetto al concentrico del Comune di Cherasco, dal quale dista circa Km 4,5.

L'utilizzazione è a magazzino.

L'edificio ha architettura tipica originaria ed è nel suo complesso in pessimo stato manutentivo.

A seguito di accesso alle unità immobiliari, è stato possibile eseguirne le verifiche metriche interne al fine della restituzione grafica delle planimetrie e per l'estrapolazione precisa delle misurate metriche, necessarie per la valorizzazione commerciale del bene.

Toponomastica

Regione Piana snc, Cherasco (CN).

Ubicazione e tipologia

L'edificio è ubicato in prima area periferica con intorno edificato da altri fabbricati a destinazione prevalentemente agricola.

L'utilizzazione è a magazzino ex agricolo.

L'immobile, in considerazione dello stato di manutenzione esistente, è attualmente da considerarsi utilizzabile a soli fini non residenziali e nel possesso degli esecutati.

Si rileva che lo stato manutentivo interno è mediocre, con qualità e manutenzione delle finiture insufficienti.

Accessi al fabbricato

L'accesso pedonale e carroia principale al complesso immobiliare Lotto 2 avviene dall'area di corte particella n. 107 sub. 7 a mezzo di strada asfaltata privata che si immette, a valle, direttamente sulla strada Statale n. 661 e con percorrenza sui mappali n. 98-100 e n. 19-95-104-109 salvo altri.

Si rileva altresì la presenza di accesso carroia secondario posto sul lato Nord del complesso immobiliare, a confine con la particella altra ditta mappale n. 127 (rif. Documentazione fotografica).

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato (ex rurale) è tipica del luogo, con struttura in mattoni e solai in latero cemento.

Lo stato conservativo mediocre rileva l'originalità della costruzione e la mancanza, nel tempo, di manutenzioni e/o ristrutturazioni conservative; dall'accesso agli atti c/o il comune non risulta depositato alcun titolo edilizio.

Le murature perimetrali sono del tipo a mattoni in laterizio intonacate.

La Copertura è con orditura in legno a doppia falda con manto di copertura in laterizio senza alcun canale di gronda o pluviale; lo stato conservativo della copertura è mediocre.

Impianto distributivo

Con ampio riferimento alla documentazione fotografica allegata ed alla planimetria redatta a seguito di rilievo eseguito con misuratore laser e rotella metrica, il fabbricato ha sviluppo da cielo a terra su unico piano.

La stima ha considerato la valorizzazione in lotto unico ritenendo l'immobile, nello stato unitario attuale, non ulteriormente frazionabile.

Al Piano Terra: n. 3 Locali ad uso ex porcile attualmente utilizzati a magazzino

Finiture principali

Pavimenti:

Terra battuta (condizioni: scarse)

Muri interni:

Mattoni vecchi/intonaco a vista (condizioni: forte degrado)

Impiantistica

Impianto di riscaldamento: Assente

Impianto elettrico: Assente

Impianto idrico generale: Assente

Condizioni manutentive

Come già ampiamente descritto e riferito nel corpo della perizia, l'immobile, nel suo complesso, giace in condizioni manutentive scadenti.

Destinazione Urbanistica

Nel P.R.G.C. vigente - Variante Parziale n. 13/R approvata in via definitiva in data 09/06/2015 con deliberazione del C.C. n. 30, la particella 141 ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella n. 141 (per il 91,7%) è altresì compresa nella zona "Vincoli e Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.

L'utilizzazione del fabbricato risulta non Residenziale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3- DESCRIZIONE DEL BENE - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

Destinazione d'uso: Terreno Agricolo, Censito c/o l'Agenda delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, Comune di CHERASCO

Detta unità immobiliare, risulta censita con i seguenti identificativi:

Foglio 57 mappale 6, Seminativo di classe 3°, Superficie 55 are 91 ca (pari a mq 5.591), Reddito Dominicale € 33,21, Reddito Agrario € 31,32, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo/prato.

Coerenze

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni, procedendo in senso orario, le particelle confinano con i mappali al F. 57 n. 120,138,95.

Area Morfologica

Zona sostanzialmente pianeggiante ed adiacente a terreni agricoli già coltivati.

Forma planimetrica

L'appezzamento di terreno, nel suo complesso univoco, ha forma poligonale irregolare trapezoidale;

Accessibilità

Accesso dalla strada privata asfaltata insistente altresì sulle particelle n. 98-100 anch'esse in esecuzione; esercizio dei passaggi fino ad ora praticati e consolidati.

Destinazione Urbanistica

Nel P.R.G.C. vigente - Variante Parziale n. 13/R approvata in via definitiva in data 09/06/2015 con deliberazione del C.C. n. 30, la particella 6 ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella n. 6 (per il 8,3%) è altresì compresa nella zona "Vincoli e Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.

LOTTE DI VENDITA

Il sottoscritto ha proceduto alla stima degli immobili oggetto di espropriazione forzata eseguendo la formazione di **n. 3 Lotti** di vendita, nel cui valore finale sono comprese, come per legge, uso, riferimenti ai rogiti notarili, le ragioni di comproprietà di parti comuni presenti, gli usi esclusivi ritenuti tali alla data della presente.

I beni saranno venduti e trasmessi con tutti i relativi diritti, le ragioni ed azioni, servitù attive e passive e passaggi soliti e fin qui praticati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertinenze, dipendenze ed accessioni, garanzie di legge e di evizione.

Si accerta altresì che i dati indicati nel verbale di pignoramento, come già ampiamente relazionato, non corrispondono ai dati reperibili c/o l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cuneo, comune di Cherasco; in merito si faccia riferimento a quanto già descritto nel corpo precedente della relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 - Riepilogo delle consistenze

SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.) (CALPESTABILE)

Foglio 57 n. 140 sub. 2

Cantina:	mq	34,00
Piano Terra:	mq	111,00
Piano Primo:	mq	116,00
Totale S.I.N.		mq 261,00



SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA CON RAPPORTI MERCANTILI (k) :

Foglio 57 n. 140 sub. 2

Piano Interrato:

Cantina: (mq 50,32 x k=0,25) mq 12,58

Piano Terra:

Accessori non comunicanti: (mq 143,00 x k=0,30) mq 42,90

Porticato: (mq 27,20 x k=0,30) mq 8,16

Piano Primo:

Locali Principali: (mq 146,00 x k=1,00) mq 146,00

Balconi: (mq 10,00 x k=0,30) mq 3,00

Terrazzi coperti: (mq 33,00 x k=0,30) mq 9,90



Area Cortilizia:

Incidenza Sup. Locali Principali: mq (146,00) x k=0.10: Mq 14,60

Incidenza eccedente: Mq (460,00- 146,00) x k=0.02= Mq 6,28

Totale area cortilizia: (Mq 14,60+6,28) MQ 20,88

Parti comuni e beni comuni non censibili (sub. 3-4) come da elaborato planimetrico

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:

mq 243,42



LOTTO 2 - Riepilogo delle consistenze

SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.) (CALPESTABILE)

Foglio 57 n. 141 sub. 1

Magazzino ex porcile

mq 30,00

Totale S.I.N.

mq 30,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA CON RAPPORTI MERCANTILI (k):

Foglio 57 n. 141 sub. 1

Magazzino ex porcile

mq 39,46

arr.39,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:

mq 39,00

LOTTO 3 - Riepilogo delle consistenze

SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO AGRICOLO:

Foglio 57 n. 6

Terreno Agricolo:

mq 5.591,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:

mq 5.591,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n.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"

Regime patrimoniale del debitore

A seguito di richiesta inoltrata all'ufficio di stato civile di Cherasco e Ceva, sono stati prodotti, qualora presenti, i certificati per la verifica del regime patrimoniale.

I certificati sono stati allegati alla presente Perizia.

Si specifica che la sola sig.ra [REDACTED] risulta essere di stato libero.

QUESITO n.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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione b) "se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Accertamento della conformità dei beni pignorati

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, si conferma che alla data dell'Udienza di conferimento dell'incarico tecnico e come precedentemente relazionato, non sussisteva conformità tra i dati catastali rispetto a quelli contenuti nel verbale di pignoramento in quanto sono intervenute variazioni catastali precedentemente apportate e nuova pratica eseguita dallo scrivente esperto in seno alla presente perizia.

Pertanto, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

A riguardo altresì della verifica della continuità delle trascrizioni così come regolate dal principio di continuità art.2650 del codice civile, si certifica la regolare conformità.



QUESITO n.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;

Aggiornamenti catastali eseguiti sugli immobili

Al fine di rendere gli immobili trasferibili nell'ambito della procedura esecutiva ed in stretto riferimento alla produzione di attestazione di conformità delle planimetrie a seguito della Legge 122 del 30/07/2010, si è resa necessaria l'esecuzione di pratica di Variazione catastale urbana sull'immobile Lotto 1 (F. 57 n. 140 sub.2-3-4) per l'inserimento di variazioni planimetriche e del locale cantina interrato non indicato nella scheda planimetrica agli atti.



QUESITO n.7

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

DESTINAZIONE URBANISTICA

Foglio 57 n. 140 sub. 2:

Nel P.R.G.C. vigente - Variante Parziale n. 13/R approvata in via definitiva in data 09/06/2015 con deliberazione del C.C. n. 30, la particella 140 ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella n. 140 (per il 8,3%) è altresì compresa nella zona "Vincoli e Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.

L'utilizzazione del fabbricato risulta al Residenziale.



Foglio 57 n. 141 sub.1:

Nel P.R.G.C. vigente - Variante Parziale n. 13/R approvata in via definitiva in data 09/06/2015 con deliberazione del C.C. n. 30, la particella 141 ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella n. 141 (per il 91,7%) è altresì compresa nella zona "Vincoli e Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.

L'utilizzazione del fabbricato risulta non Residenziale.

Foglio 57 n. 6:

Nel P.R.G.C. vigente - Variante Parziale n. 13/R approvata in via definitiva in data 09/06/2015 con deliberazione del C.C. n. 30, la particella 6 ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella n. 6 (per il 8,3%) è altresì compresa nella zona "Vincoli e Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.

L'utilizzazione del terreno è per scopi agricoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

QUESITO n.8

"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di Condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di Condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28.02.1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria.

Elenco e descrizione delle pratiche edilizie rinvenute

Si elencano di seguito i Titoli autorizzativi reperiti a cura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cherasco ad evasione della richiesta di accesso agli atti edilizi trasmessa dallo scrivente a mezzo P.E.C.

I Fabbricati di cui al Lotto 1 e 2 risultano edificati, nel loro impianto originario, in data **antecedente al 01/09/1967**; il dato è stato desunto dalla lettura dei rogiti di provenienza tramite le dichiarazioni rese in atto dalla parte venditrice in riferimento a quanto prescritto dall'art. 40 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Non è stato rinvenuto, a seguito dell'accesso agli atti edilizi, alcun titolo rilasciato in periodo antecedente a tale data, certamente anche per assenza di strumento urbanistico.

Si elencano i titoli edilizia rilasciati successivamente a tale data (solo per il Lotto 1, Foglio 57 n. 140 sub.2-3-4).

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 272/2002 del 26/09/2002 depositata per "Opere di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento della copertura e nella formazione di solaio intermedio". Non risulta depositata la denuncia di fine lavori ed il relativo collaudo finale.

-Concessione Edilizia n. 147/2002 del 28/11/2002 rilasciata relativa a "**Ristrutturazione con parziale cambio d'uso**", domanda presentata in data 03.06.2002 prot. n. 6878 ed esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26/06/2002.

L'inizio dei Lavori risulta denunciato in data 04/12/2002 (prot. 15485 del 05/12/2002).

Il termine utile per l'ultimazione dei lavori veniva fissato in 3 anni dall'inizio.

I lavori risultano iniziati ed eseguiti in parziale difformità; il fine lavori non risulta depositato.

Non sono state rinvenute richieste di proroga dei termini di scadenza del titolo da parte del titolare della concessione edilizia; per pura precisione si segnala che, nel merito alla decadenza del titolo di cui sopra, non risultano altresì provvedimenti formali dell'Amministrazione.

Un estratto dei grafici e dei fascicoli burocratici di progetto sono stati allegati in copia alla presente perizia.

Per il rilascio del titolo edilizio di cui sopra, il Comune di Cherasco acquisiva dai proponenti Atto di Vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola del fabbricato nonché vincolo alla non edificabilità dei Terreni di cui al Foglio 57 n. 6 (pignorato), 25, 98, 100 (Atto Not. Vicinelli Marco di Fossano Rep. 54.350 del 20.11.2002).

Il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale, nel caso di trasferimento forzato ad individuo diverso da imprenditore agricolo, dovrà attuarsi previa liquidazione degli oneri di urbanizzazione che

saranno determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale in fase di presentazione dell'istanza e saranno a carico dell'aggiudicatario.

Giudizio di Conformità dei manufatti alla vigente normativa edilizia ed urbanistica. Oneri di regolarizzazione Urbanistica.

Il fabbricato ricompreso nel LOTTO 2 risulta conforme in quanto di origine vetusta e di vecchio impianto; non si rilevano pertanto alcune difformità edilizie.

Per quanto riguarda il fabbricato di cui al LOTTO n. 1, in riferimento al quesito posto, si riscontra:

- 1) La non completa conformità dell'edificio rispetto alle tavole grafiche di cui all'ultima concessione edilizia n. 147/2002 del 28/11/2002 in quanto, in fase di sopralluogo, si riscontrava che porzione del terrazzo coperto al piano primo, così come previsto nelle tavole di progetto, risulta parzialmente tamponato in ampliamento, con conseguente ricavo di locale ad uso camera; inoltre si rilevano minori difformità di distribuzione interna al piano terra e primo.
- 2) La possibilità di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D-P-R. 380/2001 previo pagamento del contributo di costruzione in misura doppia;
- 3) L'assenza delle condizioni per la richiesta di eventuale Condono edilizio previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28.02.1985, n. 47 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono comunque di data successiva all'entrata in vigore della suddetta legge e comunque successive al 02/10/2003 (Legge 326 del 24/11/2003).

Esaminata la situazione riscontrabile sui luoghi, visti gli elaborati progettuali e relazioni allegate alle istanze rinvenute, è possibile quindi affermare che l'immobile oggetto di stima, nella configurazione di rilievo attuale, non è conforme ai progetti edilizi presentati.

Difformità Sanabili e non Sanabili:

Per l'analisi delle difformità riscontrate si è fatto riferimento, come prima già accennato, con partenza dall'originario progetto di ristrutturazione c.e. 147/2002 comparandolo con le risultanze dei rilievi metrici eseguiti dalla scrivente.

Opere Sanabili

Si elencano le opere sanabili in quanto sussiste la conformità edilizia tanto alla normativa urbanistica vigente al momento della loro realizzazione quanto a quella vigente al momento della domanda di sanatoria (supposta alla data della presente relazione), previa presentazione di richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria e completamento per chiusura termini edilizi e per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D-P-R. 380/2001:

- 1) Ampliamento di locali residenziali su terrazzo e lievi difformità di distribuzione interna dei locali al piano terra e primo, con evidenziazione che la scheda catastale attuale agli atti risulta comunque conforme allo stato di fatto e solo difforme dallo stato urbanisticamente autorizzato.

Si ritiene congruo - sulla scorta delle variazioni edilizie riscontrate e degli adeguamenti da eseguirsi per la regolarizzazione edilizia - adottare a riferimento un importo complessivo di euro 5.000,00 comprensivo di sanzione, bolli e diritti di segreteria, spese tecniche salvo eventuali maggiori importi ricalcolabili a cura dell'ufficio tecnico in fase di presentazione dell'istanza.

L'onere totale (da detrarsi al valore di stima) risulterà pertanto di complessivi euro 5.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità/irregolarità registrate, pur nella preminente volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto -in ordine alle limitazioni d'indagine esposte- lo scrivente deve

constatare comunque la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, legittimità dei titoli edilizi e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici e di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

Si specifica che per la esatta quantificazione delle incombenze, si potrà eseguire una corretta computazione al momento della presentazione delle istanze, ed ottemperando alle eventuali prescrizioni che l'ufficio tecnico comunale riterrà di voler fare applicare.

Il sottoscritto scrivente si rende fin da ora disponibile ad assumere gli incarichi professionali di cui sopra qualora la committenza aggiudicataria dell'immobile decidesse di affidargli tale incarico.

QUESITO n.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"

Formazione dei Lotti di Vendita

In riferimento a quanto già ampiamente relazionato nel corpo della perizia, il sottoscritto ha provveduto alla predisposizione di **n.3 LOTTI** di Vendita, non operando con la redazione di alcun frazionamento catastale accessorio in quanto non sussistono ad oggi elementi per operare una efficace divisibilità commerciali dei beni.

I Lotti sono stati ampiamente descritti e valutati nelle sezioni della presente perizia.

QUESITO n.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 Punto 10

L'esecuzione immobiliare non comprende pignoramento di quota.

La ditta esecutata [REDAZIONE] risulta proprietaria per l'intero dei beni pignorati.

QUESITO n.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 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"*

Stato di possesso/detenzione degli immobili

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate ed a seguente riscontro, non si sono rilevati rapporti di locazione registrati incidenti sugli immobili oggetto di espropriazione ed opponibili alla presente procedura.

Al momento dei sopralluoghi eseguiti sui fabbricati urbani, le unità immobiliari risultavano occupate dagli esecutati ed arredate con mobilio ed accessori annessi (F. 57 n. 140 sub. 2-3-4), esclusi dal valore commerciale immobiliare di perizia.

Dall'accesso presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e dall'analisi del fascicolo dell'esecuzione, non risultano Sequestri trascritti.

QUESITO n.12

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

Esistenza provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

La procedura oggetto di perizia non contempla pignoramento di immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge con assenza di alcuna Trascrizione opponibile di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

-COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Rog. Not. Vicinelli Marco di Fossano del 27/05/2004, Rep. 55957/14129, Trascritto il 16/06/2004 art. 3683/5035 a Favore/Contro: [REDACTED] sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 n. 108,98,100,97,17,25,26,27,28 (non oggetto di perizia) e n. 95,6,32,106 (ex n. 106 e 32 oggetto di esecuzione forzata); sono escluse da tale fondo le sole particelle n. 96 e 107 (non oggetto di esecuzione forzata).

Con tale atto i componenti costituivano e vincolavano gli immobili sopra descritti a fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 167 c.c., destinato a far fronte ai bisogni della famiglia.

A puro titolo di indicazione e nota, si segnala che tale fondo è stato annotato marginalmente all'estratto dell'atto di matrimonio allegato alla presente perizia.

Si evidenzia altresì che tale vincolo venne revocato in forza di provvedimento del Tribunale di Alba del 12.08.2010 con il quale veniva autorizzata la iscrizione dell'ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Asti in data 10.309.2010 al n. 1066/7225 su immobili oggetto della presente valutazione, ragion per cui gli stessi risultano pertanto liberi ed alienabili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n.13

"Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"

Vincoli ricadenti sugli immobili - Diritti demaniali o usi civici

Dagli accertamenti effettuati, non si rileva esistenza, sui beni pignorati, di vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non si rilevano altresì esistenza di vincoli condominiali nonché la presenza di diritti demaniali.

QUESITO n.14

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

Oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare con terreni non facenti parte di complesso immobiliare Condominiale.

Non risultano pertanto millesimi di proprietà e spese Condominiali di sorta nonché contabilità preventive e consuntive da liquidare.

Non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n.15

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

Stima degli immobili e dei Lotti di vendita

Considerazioni utili ai fini della stima

Il sottoscritto perito, alla luce di quanto esposto in precedenza e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che l'ubicazione degli immobili, si pone nella condizione di confermare che nell'attuale stato edilizio-urbanistico, gli immobili oggetto di perizia sono liberamente commerciabili e che sussistono condizioni per le quali il mercato immobiliare locale, di norma ed attualmente, si assesta su valori medi riscontrabili nella zona di interesse.

Tuttavia si ritiene opportuno considerare la presenza di opere realizzate in difformità / assenza di provvedimenti autorizzativi comunali, con conseguente non corretta conformità urbanistica dell'immobile stesso.

Nella presente stima sarà considerato il valore effettivo dell'immobile oggetto di espropriazione, considerando valore unico dei cespiti liberi da contratti di locazione non opponibili, con difformità edilizie come già relazionato nei punti seguenti e con riferimento alla data della presente relazione peritale.

Il criterio di stima è volto alla determinazione del più probabile valore commerciale di mercato ed **il procedimento seguito consiste nella comparazione del valore dei beni pignorati con quello di immobili presenti nella zona aventi analoghe caratteristiche**, facendo riferimento a parametri tecnici.

Per quanto riguarda i fabbricati, il parametro tecnico di riferimento utilizzato corrisponde alla Superficie Commerciale (S.C.) che congloba, mediante l'applicazione di appositi coefficienti riduttivi (rapporti mercantili), consistenza di locali ad uso residenziale, accessori, pertinenze esclusive.

Le fonti di reperimento dei dati alle quali si è fatto riferimento sono alcune banche dati (Il Consulente Immobiliare, L'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per l'ultimo semestre di pubblicazione con considerazione - e specificazione - che tali valori costituiscono sempre riferimenti medi di zona che non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche -esposizione, distribuzione degli spazi interni, finiture, superfici dei singoli locali-, né delle particolari caratteristiche estrinseche -ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, fruibilità generale, ecc.- degli immobili oggetto di valutazione.

Pertanto è il sottoscritto perito che, in base alla propria conoscenza del mercato immobiliare, della commerciabilità in ambito temporale dei beni anche in riferimento a congiunture economiche, che ha estrinsecato

tutta una serie di dati sempre riferiti a differenti fonti, correlazionando in ultimo i risultati medi in relazione alle caratteristiche dei beni oggetto della stima.

Nelle valutazioni economiche di seguito riportate, si è tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni e degli eventuali usi esclusivi.

Per il calcolo della superficie commerciale di cui sopra, si sono utilizzati altresì i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale ed internazionale.

Si è fatto altresì riferimento, per alcuni parametri, anche all'allegato al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria" e ad alcuni coefficienti di differenziazione per la correzione ulteriore della quotazione degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

La superficie lorda commerciale - calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti - è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo".

Il valore finale considera e comprende, come già citato, la presenza di opere o di manufatti realizzati in difformità/assenza dei titoli autorizzativi edilizi; pertanto il valore **a corpo** finale è da considerarsi con deprezzamenti per spese tecniche, oneri comunali, sanzioni, ripristini.

Gli immobili saranno pertanto trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

Il sottoscritto ha provveduto al rilievo planimetrico generale dei fabbricati oggetto di pignoramento al fine di poter verificarne l'esatta consistenza.

Stima dei beni

Tenuto a riferimento quanto espresso nelle considerazioni di cui sopra, comprendendo nei valori finali altresì le quote dei beni comuni, gli usi e le eventuali servitù sino ad ora esercitate, deprezzamenti ed escludendo il valore dei beni mobili, si sono elaborati i valori che seguono.

Stima del LOTTO 1

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA CON RAPPORTI MERCANTILI (k):

Foglio 57 n. 140 sub. 2

Piano Interrato:

Cantina: (mq 50,32 x k=0,25) mq 12,58

Piano Terra:

Accessori non comunicanti: (mq 143,00 x k=0,30) mq 42,90

Porticato: (mq 27,20 x k=0,30) mq 8,16

Piano Primo:

Locali Principali: (mq 146,00 x k=1,00) mq 146,00

Balconi: (mq 10,00 x k=0,30) mq 3,00

Terrazzi coperti: (mq 33,00 x k=0,30) mq 9,90

Area Cortilizia:

Incidenza Sup. Locali Principali: mq (146,00) x k=0.10: Mq 14,60

Incidenza eccedente: Mq (460,00- 146,00) x k=0.02= Mq 6,28

Totale area cortilizia: (Mq 14,60+6,28) MQ 20,88

Parti comuni e beni comuni non censibili (sub. 3-4) come da elaborato planimetrico

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:

mq 243,42

Valore Commerciale **LOTTO 1** (ESCLUSI GLI ONERI)

mq 243,420 x € 800,00/mq = **Euro 194.736,00 ARR. 195.000,00**

Stima del LOTTO 2

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA CON RAPPORTI MERCANTILI (k):



Foglio 57 n. 141 sub. 1

Magazzino ex porcile

mq 39,46

arr. 39,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:

mq 39,00



Valore Commerciale **LOTTO 2**

mq 39,00 x € 250/mq = **Euro 9.750 ARR. 10.000,00**

Stima del LOTTO 3

SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO AGRICOLO:

Foglio 57 n. 6

Terreno Agricolo:

mq 5.591,00



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:

mq 5.591,00

Valore Commerciale **LOTTO 3**

mq 5.591 x € 2,5/mq = **Euro 13.978 ARR. 14.000,00**



VALORE FINALE DI STIMA

I parametri unitari commerciali finali a mq utilizzato tengono in considerazione:

- lo stato d'uso e di manutenzione attuale;
- lo stato di possesso;
- l'assenza di vincoli ed oneri giuridici non eliminabili;
- l'assenza di spese ed oneri condominiali insoluti.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

1) Oneri di Regolarizzazione urbanistica e ripristini: alla luce di quanto descritto in risposta al quesito n. 8, si ritiene di apportare al solo Lotto 1 la seguente detrazione al valore di stima: Euro **5.000,00**.

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima risulta pertanto pari a:

LOTTO 1

€ **195.000,00** - 5.000,00 = **€ 190.000,00** (eurocentonovantamila)

LOTTO 2

€ **10.000,00** (eurodiecimila)

LOTTO 3

€ **14.000,00** (euroquattordicimila)

QUESITO n.16

"Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA).

Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto"

Regime fiscale degli immobili - Modulistica e Denunce fiscali

Non si predisporre domanda di voltura né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati in quanto con la trascrizione meccanizzata del Decreto di Trasferimento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la voltura avverrà automaticamente barrando l'apposita casella.

Non si redige la denuncia INVIM poiché a decorrere dal 01.01.2002 l'imposta non è più dovuta.

In merito alla vendita degli immobili oggetto di stima (terreno F. 57 n. 6), l'esperto estimatore dichiara, ai sensi e per gli effetti del 2° comma art. 18 legge 47/85 e s.m.i., che al Decreto di Trasferimento dovrà essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Copia del certificato ampliato è stato allegato alla presente perizia, specificando che lo stesso avrà validità di 12 mesi decorrenti dalla data di emissione (15.11.2016).

Qualora l'immobile non sia trasferito entro tale termine, occorrerà richiedere al Comune di Cherasco nuova emissione del certificato con integrazione di oneri e spese a carico della parte precedente.

QUESITO n.17

"Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 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 Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) Fabbricati isolati con 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 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 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.**



Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Il sottoscritto esperto ha fatto provvedere alla redazione dell'A.P.E. (n.1) ad opera di professionista abilitato, *geom. Gai Davide* con studio in San Damiano d'Asti (AT), C.so Roma n. 63, iscritto all'Elenco dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte matricola n. 206905.

Il certificato prodotto è allegato alla perizia definitiva.

L'APE, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del D.Lgs 192/2005, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74.

Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni.

La validità temporale dell'Ape prodotto in seno alla presente perizia è pertanto al 31.12.2017 trattandosi di impianto attualmente non censito nel catasto regionale e su cui non sono stati forniti codice impianto e rapporti di controllo di efficienza energetica.

Occorrerà pertanto rielaborare tale documento in caso di vendita oltre tale data, con eventuale ripetizione della spesa a carico della parte procedente.



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

In fase di conferimento dell'incarico professionale, l'Ill.mo Sig. Giudice rinviava la procedura all'udienza del 09.01.2017 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Nel quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice, veniva disposto che l'esperto inviasse, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della data d'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. con assegnazione alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato, con premura di depositare le attestazioni degli invii eseguiti.

Il CTU ha provveduto ad eseguire la trasmissione di copia dell'elaborato peritale a mezzo P.E.C. alle parti Legali rappresentanti dei procedenti/intervenuti ed agli esecutati a mezzo Raccomandata postale.

Lo scrivente CTU deposita l'elaborato completo di tutti gli allegati almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

In merito ed in ottemperanza al quesito, si comunica che, non essendo pervenute note, non interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico.

CONCLUSIONI FINALI

Il sottoscritto, riconoscendo all'Ill.mo G.E. **Dott. Marco BOTTALLO** per la fiducia riposta e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni, coglie l'occasione per porgere i più deferenti ossequi e consegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dagli allegati di seguito elencati.

In conformità alle prescrizioni di cui al mandato, il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia della perizia a mezzo postale raccomandata e posta elettronica certificata alle parti di cui in precedenza relazionato.

Con premurosa osservanza.

Govone lì, **29.12.2016**

(L'esperto Estimatore - CTU)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. **CRAVANZOLA** Raffaele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

ALLEGATO 1

Verbale di accesso ai luoghi

ALLEGATO 2

Planimetrie di rilievo delle consistenze attuali - Lotti di Vendita

ALLEGATO 3

Estratti di mappa catastale - Cartografie P.R.G. - Schede catastali urbane

ALLEGATO 4

a) Docfa di Variazione Urbana u.i.u. F. 57 n. 140 sub. 2-3-4

b) Docfa di Variazione per Soppressione per Duplicazione (F. 57 n. 108 sub.1)

ALLEGATO 5

Estratto generale dei provvedimenti autorizzativi Comunali

ALLEGATO 6

Visure catastali aggiornate- Elenco sintetico delle Formalità

ALLEGATO 7

Copia Atto di ultima provenienza

ALLEGATO 8

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

ALLEGATO 9

Estratti degli atti di matrimonio - Comunicazione Agenzia Entrate in merito all'inesistenza di contratti locativi sull'immobile oggetto di perizia

ALLEGATO 10

Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 11

Note di Osservazione all'elaborato peritale

