

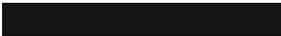
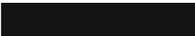
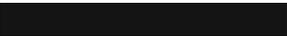
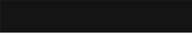
ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT N. 211/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

Procuratori: Avv. 

CONTRO (esecutato):

, nato a  () il  C.F. ,
residente nel comune di  () Via  n. 

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

ABITAZIONE RURALE CON RELATIVI MAGAZZINI E TETTOIE SITE IN
VIA CAVOUR N. 45 E AGRITURISMO SITO IN C.SO MARCONI N. 64
CON TERRENI AGRICOLI DI PERTINENZA

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

1. PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Maira n. 3, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 23/01/2018 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

In data 08/07/2019, espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, è risultato che: l'esecutato [REDACTED] è proprietario esclusivo degli immobili, siti nel Comune di Magliano Alfieri (CN), in Via Cavour n. 45 e C.so Marconi n. 64.

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 17/07/2019, il sottoscritto perito inviava raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava al debitore la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la medesima a consentire la visita degli immobili pignorati, ubicati in Magliano Alfieri (CN), in data 27/07/2019 alle ore 8.30. A seguito di alcuni problemi da parte dell'esecutato, venivo contattato e si posticipava la visione degli immobili in data 12/08/2019 allo stesso orario, come riportato nel verbale di sopralluogo.

Nelle date del 16/07/2019, 01/08/2019 e 02/10/2019 il sottoscritto C.T.U. espletava le ricerche presso la piattaforma telematica SiSter dell'Agenzia dell'Entrate - Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, al fine di accertare eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e ne richiedeva copia, al fine di rendere più completa la documentazione della procedura; inoltre sono stati richiesti visure catastali storiche ed estratti cartografici dell'immobile.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. :

- in data 12/08/2019 reperiva copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento facendo copia della documentazione in possesso da parte dell'esecutato;

- in data 14/09/2019 si recava presso il preposto ufficio dello Stato Civile del comune di Magliano Alfieri (CN) per ritirare il certificato estratto atto di matrimonio dell'esecutato;
- in data 10/08/2019, si recava presso il preposto ufficio del settore Urbanistica Edilizia privata del comune di Magliano Alfieri (CN) per la consultazione della documentazione depositata inerente il bene oggetto di stima e per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica ed in data 14/09/2019 ne riceveva copia.

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

3.1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante 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;

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare l'esecutato con comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 17/07/2019 indicando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/07/2019 alle ore 8.30 presso gli immobili oggetto di pignoramento. A seguito di alcuni problemi da parte dell'esecutato in data 12/08/2019 venivano svolte le operazioni peritali in un unico sopralluogo, alla quale era presente l'esecutato che ha firmato il verbale di accesso (*verbale di sopralluogo*).

3.2) *verifichi, prima di ogni 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 terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed non ha riscontrato alcune anomalie nell'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento.

La storia ventennale risulta completa alla data di Certificazione Ipotecario speciale del 26/11/2018, la quale viene allegata alla presente Perizia e, più precisamente, viene integrata con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;
- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:2000 e Planimetria delle u.i.u.

a) Formalità pregiudizievoli

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Cuneo, sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate in data 02/10/2019, *che fanno parte integrante della presente relazione di stima.*

1) TRASCRIZIONE CONTRO

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento** relativo agli immobili siti in Magliano Alfieri (CN) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] di atto di pignoramento Immobiliare a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro il soggetto esecutato;

2) ISCRIZIONE CONTRO

- **Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,** Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da Atto di Mutuo di [REDACTED] con garanzia ipotecaria a Rogito Dott. [REDACTED], del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro il soggetto esecutato;

- **Decreto ingiuntivo,** Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] di [REDACTED] a favore del Sig. [REDACTED] sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro il soggetto esecutato;

- **Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,** Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] di [REDACTED] nascente da Atto di Mutuo di [REDACTED] con garanzia ipotecaria a Rogito Dott. Not. Diego PODETTI, del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro il soggetto esecutato;

- **Atto integrazione di mutuo fondiario,** Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] a Rogito Dott. Not. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED];

- **Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,** Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] di [REDACTED] nascente da Atto di Mutuo di [REDACTED] con garanzia ipotecaria a Rogito Dott. Not. [REDACTED], del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro il soggetto esecutato;

- **Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,**

Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] di [REDACTED] nascente da Atto di Mutuo di [REDACTED] con garanzia ipotecaria a Rogito Dott. [REDACTED], del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro il soggetto esecutato;

- **Atto integrazione di mutuo fondiario,** Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] a Rogito

Dott. Not. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED];

b) Mappe censuarie

Vengono allegate le mappe censuarie in cui risultano identificati gli immobili, è stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica esclusivamente per i terreni agricoli a capo del soggetto esecutato, mentre per quanto riguardano le aree di pertinenza su cui insistono i fabbricati, risultano cortili di pertinenza di superficie inferiore a 5.000 mq per i quali non sono necessari tali certificati.

c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

L'immobile risulta per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopraindicato, avvenuta in data 26/10/2018, di proprietà dell'Esecutata in forza del seguente titolo:

N.C.T. F. 2 particelle 21 - 22

N.C.E.U. F. 2 particella 450 (ex C.T. F. 2 n. 213 - 214 - 215)

- **Atto di Compravendita** Rogito Dott. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], a favore del soggetto esecutato.

N.C.T. F. 2 particelle 17

- **Atto di Compravendita** Rogito Dott. Not. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], a favore del soggetto esecutato.

N.C.E.U. F. 5 particella 602 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 (ex C.T. F. 5 n. 254)

- **Denuncia di Successione** in morte di [REDACTED], apertasi in data [REDACTED] reg.ta presso l'Ufficio del registro di [REDACTED] n. [REDACTED] a favore del soggetto esecutato per la quota di 2/9.
- **Denuncia di Successione** in morte di [REDACTED] apertasi, in data [REDACTED] reg.ta presso l'Ufficio del registro di [REDACTED] n. [REDACTED] a favore del soggetto esecutato per la quota di 1/9.
- **Atto di Divisione** Rogito Dott. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], a favore del soggetto esecutato.

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

L'immobile oggetto di stima attualmente risulta così censito nella banca dati catastale:

a) Individuazione Catastale - Comune di Magliano Alfieri (CN)

CATASTO FABBRICATI:

- F. 2 particella n. 450 cat. D/10 Rendita Catastale € 5.064,00 - piano T-1° C.so Marconi;
- F. 5 particella n. 602 sub. 1 cat. C/7 cl. 1 mq 63 Rendita Catastale € 17,57 - piano T Via Cavour 45;
- F. 5 particella n. 602 sub. 2 cat. A/3 cl. U vani 7 Rendita Catastale € 195,22 - piano S1-T-1°
Via Cavour 45;
- F. 5 particella n. 602 sub. 3 cat. C/2 cl. 1 mq 115 Rendita Catastale € 178,18 - piano T-1°
Via Cavour 45;
- F. 5 particella n. 602 sub. 4 cat. C/7 cl. 1 mq 60 Rendita Catastale € 16,73 - piano T-1°
Via Cavour 45;
- F. 5 particella n. 602 sub. 5 cat. C/6 cl. 1 mq 15 Rendita Catastale € 29,44 - piano T Via Cavour 45.

CATASTO FABBRICATI:

- F. 2 particella n. 17 Prat. Irr. Cl. a. 19 ca. 23 1 R.D. € 21,85 R.A. € 12,91
- F. 2 particella n. 21 Prat. Irr. Cl. a. 07 ca. 99 1 R.D. € 9,08 R.A. € 5,36
- F. 2 particella n. 22 Prat. Irr. Cl. a. 07 ca. 40 1 R.D. € 8,41 R.A. € 4,97

COERENZE – Fabbricato su Via Cavour:

- In senso orario, il corpo di fabbrica comprensivo dell'abitazione e del magazzino al piano terreno e fienile al piano primo, Su Via Cavour a Sud, u.i.u. su F. 5 particella 255, u.i.u. su F. 5 particella 603 su due lati;
- Il basso fabbricato è ad uso tettoia e magazzino, su cortile comune su particella 602; F. 5 particella 603 su due lati.

Natura e Consistenza

- Denuncia di Successione in morte di [REDACTED], apertasi in data [REDACTED] reg.ta presso l'Ufficio del registro di [REDACTED] n. [REDACTED] a favore del soggetto esecutato per la quota di 2/9.
- Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] apertasi, in data [REDACTED] reg.ta presso l'Ufficio del registro di [REDACTED] n. [REDACTED] a favore del soggetto esecutato per la quota di 1/9.
- Atto di Divisione Rogito Dott. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], a favore del soggetto esecutato.

COERENZE – Fabbricato su C.so Marconi:

- Nel suo intero il fabbricato ad uso rurale in senso orario, C.so Marconi a Nord, su F. 2 particella 22, 512, 316, 305, 29;

Natura e Consistenza

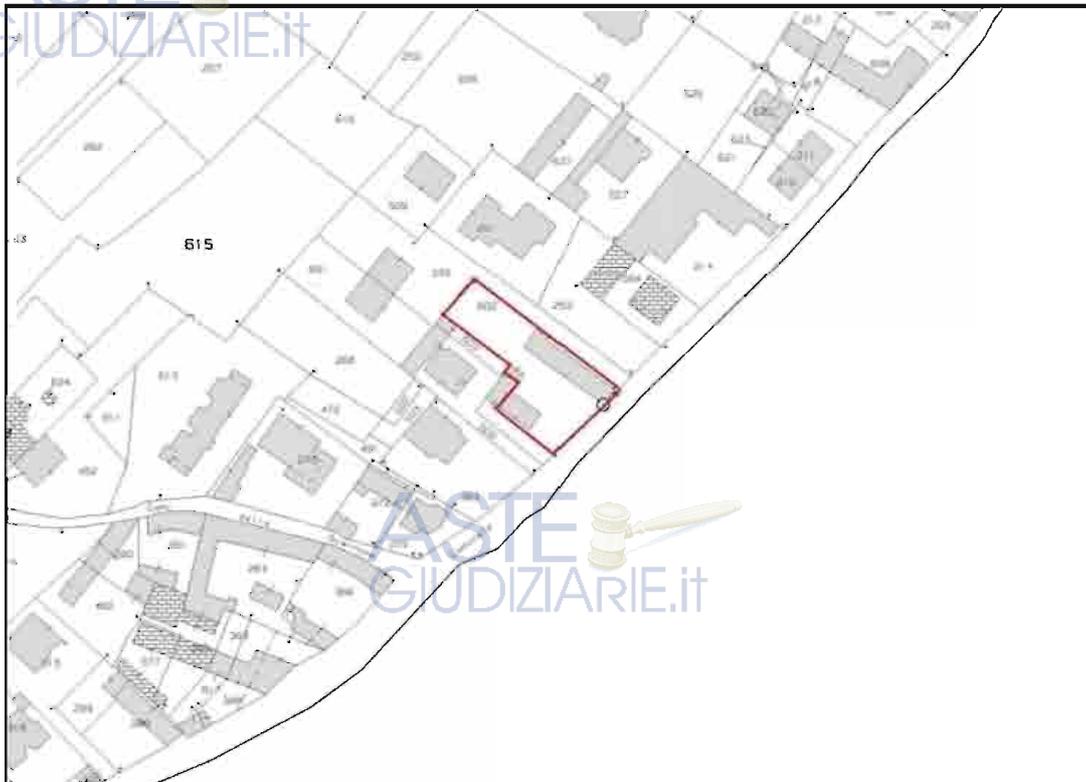
- Atto di Compravendita Rogito Dott. Not. Paola FERRERO del 13/09/1996 rep. n. 36.023 racc. n. 3997, a favore del soggetto esecutato.

COERENZE – Terreni Agricoli:

Considerati in un sol corpo F. 2 particelle n. 17 – 21 – 22 su C.so Marconi, F. 2 particelle 14, 219, 15, 16, 436, 438, 512, 450

- Atto di Compravendita Rogito Dott. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], a favore del soggetto esecutato.

- Atto di Compravendita Rogito Dott. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], a favore del soggetto esecutato.



Estratto di Mappa Catastale attualmente presente nella banca dati catastale

Fabbricati al F. 5 particella 602

Il conteggio della superficie commerciale dell'alloggio è stato calcolato sulla planimetria catastale raffrontata con lo stato di fatto riscontrato in loco.

Viene allegato alla perizia l'Elaborato Grafico in scala 1:100, con il quale è stata conteggiata la superficie:

Abitazione (F. 5 n. 602 sub. 2):

Piano terreno: $(13,50 \times 6,00) = 81,00$ mq

Piano primo: $(16,00 \times 6,00) = 96,00$ mq

Totale 177,00 mq

Balconi:

$(2,80 \times 1,00) \times 2 = (5,60 \times 0,50) =$ **Totale 2,80 mq**

Cantina:

$(6,00 \times 5,00) = (30,00 \times 0,25) =$ **Totale 7,50 mq**

Cortile:

$(1.232,00 - 320,00) = (912,00/20) =$ **Totale 45,60 mq**

Superficie commerciale calcolata

$177,00$ mq + $2,80$ mq + $7,50$ mq + $45,60 =$ **232,90 mq**

Totale Superficie COMMERCIALE ad 230,00 mq (di cui 135,00 mq calpestabili)

Magazzino (F. 5 n. 602 sub. 3):

$(13,10 \times 5,50) + (10,65 \times 5,50) =$ **Totale 130,62 mq**

Totale Superficie COMMERCIALE ad 130,00 mq (di cui 113,00 mq calpestabili)

Ricovero attrezzi (F. 5 n. 602 sub. 4):

$(6,70 \times 4,75) \times 2 =$ **Totale 63,65 mq**

Totale Superficie COMMERCIALE ad 63,00 mq (di cui 59,00 mq calpestabili)

Tettoia (F. 5 n. 602 sub. 1):

$(6,10 \times (7,05 + 4,80)) =$ **Totale 72,28 mq**

Totale Superficie COMMERCIALE ad 70,00 mq (di cui 63,27 mq calpestabili)

Tettoia (F. 5 n. 602 sub. 5):

$(3,35 \times 5,30) = \text{Totale } 17,75 \text{ mq}$

Totale Superficie COMMERCIALE ad **18,00 mq** (di cui 14,95 mq calpestabili)



Estratto di Mappa Catastale attualmente presente nella banca dati catastale

Fabbricati al F. 2 particella 450 e Terreni al F. 2 particelle n. 17 21 22

Il conteggio della superficie commerciale dell'alloggio è stato calcolato sulla planimetria catastale raffrontata con lo stato di fatto riscontrato in loco.

Viene allegato alla perizia l'Elaborato Grafico in scala 1:100, con il quale è stata conteggiata la superficie:

Fabbricato Rurale:

Fabbricato a) Sup. commerciale 470,00 mq (410,00 mq sup. utile)

Fabbricato b) Sup. commerciale 138,00 mq (125,00 mq sup. utile)

c.1) Descrizione dell'immobile – Via Cavour n. 45



Vista satellitare ubicazione immobile

Lo scrivente precisa che la descrizione è riferita alla situazione reale rilevata in loco, alla quale sarà allegata una esaustiva documentazione fotografica ed il verbale di sopralluogo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Magliano Alfieri, zona bassa rispetto al capoluogo, in prossimità della Strada Statale 231 (Alba – Asti).

I fabbricati circostanti sono destinati quasi esclusivamente ad uso residenziale.

La zona è completamente urbanizzata e servita da negozi e infrastrutture, quali scuole di vario grado, posta, ecc. ed è dotata di buoni collegamenti viari. Dal punto di vista strutturale ed architettonico, sono state mantenute le caratteristiche dei vecchi rustici, con struttura portante prevalentemente in muratura piena, con tetto in grossa e piccola orditura in legno e copertura in coppi vecchi.

L'area esterna adibita a corte è di uso esclusivo dei fabbricati oggetto di esecuzione.



Immobile oggetto di E.I.



Immobile oggetto di E.I.

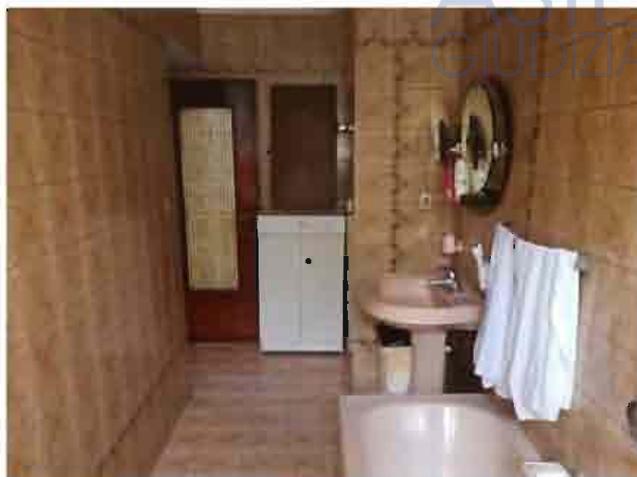
Le caratteristiche tipologiche e le finiture esterne risultano di forme architettoniche semplici e lineari, tipiche dell'epoca di costruzione, di aspetto uniforme su tutte le facciate, realizzate con l'impiego di materiali di discreta qualità posati con tecnica ordinaria, in "normale" stato di conservazione.

Tutti i prospetti sono finiti con rivestimento in mattone faccia a vista, ad eccezione di alcune parti intonacate.

I serramenti esterni per le finestre e portefinestre sono uniformi su tutto il fabbricato, e sono costituiti da elementi in legno tenero, con vetro singolo, e protetti da persiane in legno colore marrone.



Finiture interne



Le finiture interne dell'unità in oggetto sono di discreta qualità, non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota.

Si sono rilevate pavimentazioni in marmette di graniglia o simili nel disimpegno, nella cucina, nel soggiorno e nelle camere da letto.

Il bagno al piano terreno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato.

Tali finiture risultano quelle originarie della costruzione. Il bagno è dotato dei comuni sanitari quali: lavandino, water e bidet e vasca. Le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono finiti con intonaco civile liscio con soprastante idropittura.



I serramenti esterni originari sono in legno tenero con vetro singolo di colore chiaro e si presentano in discreto stato di conservazione.

All'alloggio si accede direttamente dal vano scala comune, tramite portoncino in legno, con pannellature cieche tinta legno. Le porte interne sono di semplice fattura di colore noce.

Gli impianti tecnologici quali: idrosanitario, elettrico ed antenna TV, sono stati realizzati in parte sottotraccia e non risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli stessi ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.; per la verifica della corretta funzionalità e del rispetto della vigente normativa degli impianti, si ritiene quindi che debbano essere consultati specifici tecnici abilitati.

L'impianto idrico trae approvvigionamento dall'acquedotto comunale e le condotte di scarico confluiscono, con le acque nere, nella fognatura pubblica presente.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo e vengono alimentati da caldaia a gas metano, posta esternamente al fabbricato. Alla data del sopralluogo, gli impianti risultano tutti funzionanti. All'interno dello stesso corpo di fabbrica è presente un magazzino al piano terreno ed un fienile nonché una tettoia aperta.

Tali fabbricati erano utilizzati esclusivamente per l'attività agricola e pertanto presentano le caratteristiche tipologiche dei fabbricati rurali.



Fanno parte dell'E.I. anche le tettoie e l'autorimessa all'interno del basso fabbricato posto all'interno della stessa proprietà.

Essi risultano con struttura prevalentemente in muratura piena e tetto in legno con copertura in tegole Marsigliesi.



Immobile oggetto di E.I.



Immobile oggetto di E.I.

c.2) Descrizione dell'immobile – C.so Marconi n. 64



Vista satellitare ubicazione immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Magliano Alfieri, zona bassa rispetto al capoluogo, ben visibile dalla Strada Statale 231 (Alba – Asti).

I fabbricati circostanti sono destinati quasi esclusivamente ad uso agricolo.

La zona è in parte urbanizzata, lontana da tutti i servizi di prima necessità in quanto l'area risulta in zona agricola.





Immobile oggetto di E.I.



Immobile oggetto di E.I.

Gli immobili in oggetto risultano costituiti da due corpi di fabbrica completamente separati e distinti tra loro; dal punto di vista strutturale ed architettonico, sono state mantenute le caratteristiche dei vecchi rustici, con struttura portante prevalentemente in muratura piena, con tetto in grossa e piccola orditura in legno e copertura in coppi vecchi. Entrambi i fabbricati negli anni passati hanno subito diversi interventi di ristrutturazione ed erano utilizzati come agriturismo, volto ad implementare l'attività agricola in possesso del soggetto esecutato.

Le finiture interne dell'unità in oggetto sono di discreta qualità, di recente ristrutturazione e non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota.

Si sono rilevate pavimentazioni prevalentemente in piastrelle in gres porcellanato e alcune in cotto o in marmette di graniglia o similari.

Il bagno è dotato dei comuni sanitari quali: lavandino, water e bidet e doccia.

Le pareti ed i soffitti dei locali al piano terreno di entrambi i fabbricati sono con mattone faccia a vista, tipico della struttura originaria, mentre quelli al piano primo sono finiti con intonaco civile liscio con soprastante idropittura.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro singolo di colore viola e si presentano in discreto stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo e vengono alimentati da caldaia a gas metano, posta esternamente al fabbricato. Alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non era funzionante, mentre l'impianto elettrico e di acqua potabile risultano funzionanti.

Alla data del sopralluogo i fabbricati in oggetto sono occupati da una ditta avente attività agricola in possesso di un titolo autorizzativo quale: contratto di comodato.

Oltre ai fabbricati sopradescritti fanno anche parte della proprietà n. 3 appezzamenti di terreno costituenti un sol corpo ed utilizzati come area di parcheggio per i clienti che usufruivano dei servizi offerti dell'agriturismo.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito in data 14/09/2019, presso l'ufficio dello Stato Civile del comune di Magliano Alfieri (CN), l'estratto atto di matrimonio dell'esecutato e, dall'esame della documentazione, risulta quanto segue:

Atto Originale n. [REDACTED]

Il giorno [REDACTED] nel comune di [REDACTED] sono stati uniti in matrimonio:

- [REDACTED] nato in [REDACTED]

- [REDACTED] nata ad [REDACTED]

3.5) 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 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;

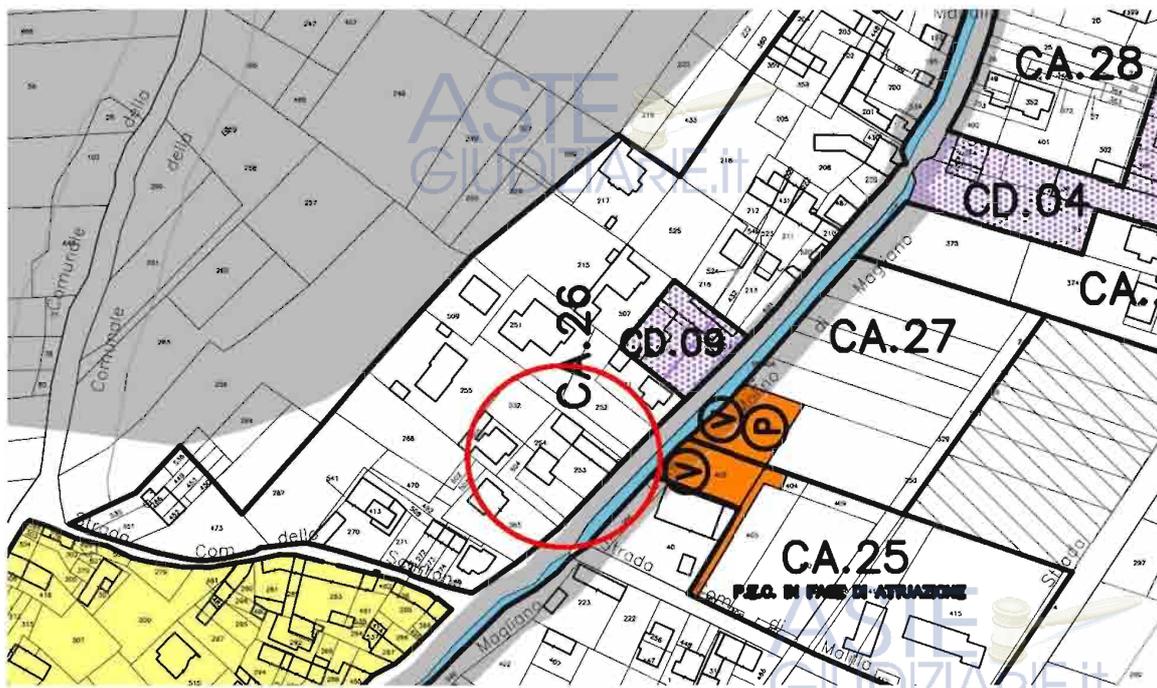
Lo scrivente, dall'esame della documentazione disponibile, ha accertato che la descrizione attuale dei beni è conforme con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento e che gli immobili sono correttamente individuati nella procedura

3.6) 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;

A seguito del sopralluogo effettuato in data 12/08/2019 presso gli immobili, si evince che attualmente all'interno delle planimetrie catastali, depositate presso la banca dati catastale, risultano presenti lievi difformità rispetto allo stato di fatto dei luoghi; pertanto nella determinazione del prezzo di vendita dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. considererà eventuali deprezzamenti relativi alla sistemazione di tali difformità con un aggiornamento grafico della planimetria catastale in conformità con quanto autorizzato in comune ed allo stato di fatto.

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

Dalla Cartografia del P.R.G.C., il fabbricato in oggetto si trova in un'area periferica della città, in prossimità della collina. La zona in cui è ubicato l'immobile è CA.26 per quanto riguarda gli immobili in Via Cavour, mentre gli immobili in C.So Manzoni risultano in area Agricola CA.31.



Immobile oggetto di E.I. Via Cavour

N.T.A. 5.4. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA01 / CA35 Il Piano Regolatore individua le aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree sature, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei se di formazione più remota. Le singole tabelle di zona disciplinano e normano le modalità degli interventi ammessi. Fa parte integrante della presente Normativa la relazione geologico tecnica che puntualizza per ogni ambito le prescrizioni geologico tecniche e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento edilizio.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA26 satura	31.800	29.700	24.500		0,00	=

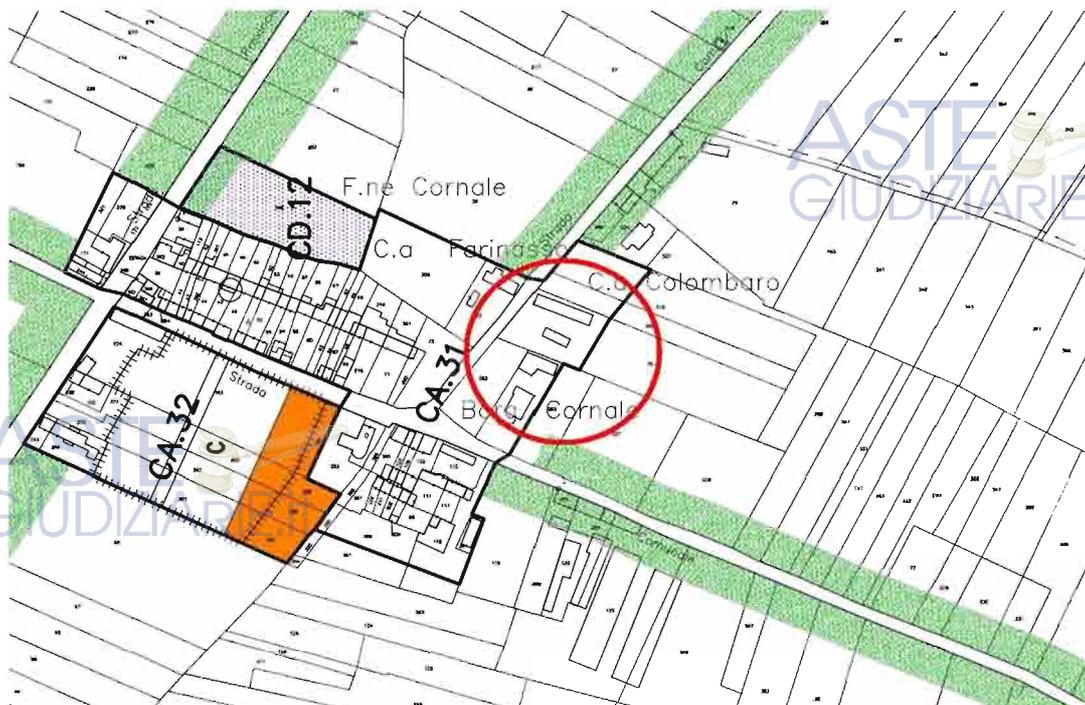
Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

- Modalità di intervento: Singola Concessione



Immobile oggetto di E.I. C.so Marconi

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA31	32.380	27.300	30.600		0,00	=
CORNALE satura	32.801	27.721			337	4

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Singola Concessione

Prescrizioni particolari:

Per le nuove costruzioni dei lotti liberi a confine con l'area produttiva esistente CD.04 è fatto obbligo di realizzare a spese del proponente una quinta verde di separazione tra le due destinazioni d'uso (quinta alberata con specie autoctone). Nella progettazione si dovrà garantire un adeguato posizionamento dei fabbricati con riduzione al minimo delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive.

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

Il sottoscritto perito, in data 14/09/2019, al fine di verificarne la regolarità edilizia, ha effettuato la ricerca della documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, prendendo visione degli atti dall'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Magliano Alfieri (CN). Per quanto riguarda l'immobile sito in Via Cavour, l'impianto originario del complesso edilizio è avvenuto sicuramente in epoca anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici.

Attualmente in fase di ricerca, non è stata reperita alcuna pratica che documenti il fabbricato comprensivo dei suoi accessori.

L'immobile è comunque un ex fabbricato rurale; in fase di acquisizione, **se non si è in possesso dei requisiti di ruralità, bisognerà versare il corrispettivo degli oneri per il cambio di destinazione d'uso ad immobile di tipo civile.**

Invece i provvedimenti autorizzativi per la ristrutturazione del fabbricato di C.so Manzoni risultano:

- DIA 37/1996 prot. 3384 del 16/10/1996
- DIA 11/1997 prot. 1287 del 17/04/1997
- C.E. 6/1998 prot. 287 del 29/01/1998
- VAR 13/1999 prot. 775 del 1999
- VAR 57/1999 prot. 3060 del 21/09/1999
- PDC 17/2002 prot. 1997 del 11/07/2002
- DIA 15/2003 prot. 2136 del 12/07/2003

A seguito della visione di tali pratiche edilizie e dopo aver visionato la documentazione e gli elaborati prodotti in fase di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato delle difformità interne e pertanto non ne certifica la regolarità edilizia dell'immobile. Inoltre, si precisa che tali difformità potrebbero essere state realizzate in fase successiva alle lavorazioni di ristrutturazione mai regolarizzate.

Pertanto, nella determinazione del prezzo di vendita dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. considererà eventuali deprezzamenti relativi alla SANATORIA di tali difformità per l'aggiornamento grafico, secondo le disposizioni previste dal Regolamento edilizio Comunale.

3.9) *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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Gli immobili pignorati sono costituiti da più unità immobiliari catastalmente distinte e pertanto suscettibili di fornire reddito proprio, per le quali sarebbe tecnicamente possibile effettuare vendite separate. Ciò premesso, lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita i beni in due lotti separati, al fine di poter rendere più appetibile l'immobile sul mercato.

3.10) *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; 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;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che l'immobile è stato pignorato per intero a capo dei debitori. Lo scrivente, come anzidetto in risposta al quesito precedente, ritiene opportuno porre in vendita i beni costituendo n. 2 lotti distinti.

3.11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 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;*

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che gli immobili siti in Via Cavour sono attualmente occupati dal fratello del soggetto esecutato, al quale però non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili; mentre per il fabbricato Rurale in C.so Marconi è utilizzato dalla ditta [REDACTED], come da contratto di comodato registrato.

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

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.13) *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, ove 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;*

Dall'esame dei luoghi, in particolare dell'immobile in oggetto, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di immobili indipendenti.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti all'esecutato ed ai suoi danti causa ed, in particolare, con le servitù di passaggio sia attive che passive a carico ed a favore dei medesimi.

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

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio, pertanto non vi sono importi già deliberati di spese fisse, straordinarie o di altra natura.

3.15) *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 procedimento 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Dall'analisi di mercato immobiliare, lo scrivente ha riscontrato che nell'ultimo periodo si è verificata una significativa riduzione delle transazioni, derivante soprattutto dalla diminuzione della domanda di acquisto. Tale situazione è causata dalla difficoltà ad ottenere mutui bancari con conseguente calo del numero delle compravendite in tutti i settori immobiliari.

Nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare "il più probabile valore di mercato" che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di un valore; esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. si è basato sul procedimento sintetico - comparativo che tiene conto, oltre che dei prezzi desunti dalle indagini svolte, assumendo informazioni presso Professionisti ed Agenzie Immobiliari della zona, anche delle caratteristiche peculiari del bene, tra cui: le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato d'uso, dell'epoca di costruzione oltre che della consistenza e dell'esposizione.

Le fonti di informazione dei dati alle quali si è fatto riferimento sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Cuneo;
- prezzi medi di mercato applicati per immobili simili dalle agenzie immobiliari della zona.

Da tale esame sono emersi i seguenti prezzi unitari:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (secondo semestre 2018)

Provincia di Cuneo - Comune di Magliano Alfieri

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 750,00 - max € 1.100,00

Valore minimo di Mercato €/mq € 750,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 500,00 - max € 750,00

Valore minimo di Mercato €/mq € 500,00

FABBRICATI IN VIA CAVOUR - LOTTO I

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'unità immobiliare può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (**Va**), da applicare sul Valore Unitario Medio (**Vum**) che sono i seguenti:

K₁) è contemplato un deprezzamento del valore del 30%, determinato dall'incidenza degli oneri relativi alla regolarizzazione degli abusi edilizi e la conformità catastale menzionati nei precedenti punti 3.6 - 3.8;

K₂) è contemplato un deprezzamento del valore del 15%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

Abitazione Va = € 750,00 - 35% - 15%

$$Va = € 750,00 - € 262,50 - € 112,50 = \text{€/mq } \mathbf{375,00}$$

Altri fabbricati accessori Va = € 500,00 - 35% - 15%

$$Va = € 500,00 - € 175,00 - € 75,00 = \text{€/mq } \mathbf{250,00}$$

Abitazione (F. 5 n. 602 sub. 2):

$$\text{mq (commerciali)} \mathbf{230,00} \times \text{€/mq } \mathbf{375,00} = \text{€ } \mathbf{86.250,00}$$

Magazzino (F. 5 n. 602 sub. 3):

$$\text{mq (commerciali)} \mathbf{130,00} \times \text{€/mq } \mathbf{250,00} = \text{€ } \mathbf{32.500,00}$$

Ricovero attrezzi (F. 5 n. 602 sub. 4):

$$\text{mq (commerciali)} \mathbf{63,00} \times \text{€/mq } \mathbf{250,00} = \text{€ } \mathbf{15.750,00}$$

Tettoia (F. 5 n. 602 sub. 1):

mq (commerciali) 70,00 x €/mq 250,00 = € 17.500,00

Tettoia (F. 5 n. 602 sub. 5):

mq (commerciali) 18,00 x €/mq 250,00 = € 4.500,00

Totale Complessivo = € 156.500,00

Il sottoscritto C.T.U., viste le finiture e la tipologia di immobile, ritiene di effettuare un lieve arrotondamento ad **€ 155.000,00 - Lotto I**

FABBRICATI E TERRENI IN C.SO MARCONI - LOTTO II

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'unità immobiliare può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (**Va**), da applicare sul Valore Unitario Medio (**Vum**) che sono i seguenti:

K₁) è contemplato un deprezzamento del valore del 20%, determinato dall'incidenza degli oneri relativi alla regolarizzazione degli abusi edilizi e la conformità catastale menzionati nei precedenti punti 3.6 - 3.8;

K₂) è contemplato un deprezzamento del valore del 15%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

Altri fabbricati accessori $Va = € 500,00 - 20\% - 15\%$

$Va = € 500,00 - € 100,00 - € 75,00 = €/mq 325,00$

Fabbricato "a" (F. 2 n. 450):

mq (commerciali) 470,00 x €/mq 325,00 = € 152.750,00

Fabbricato "b" (F. 2 n. 450):

mq (commerciali) 138,00 x €/mq 325,00 = € 44.850,00

Terreni agricoli – considerati in un unico corpo F. 2 n. 17 – 21 – 22 (mq 3.462):

mq 3.462,00 x €/mq 4,00 = € 13.848,00

Totale Complessivo = € 211.448,00

Il sottoscritto C.T.U., viste le finiture e la tipologia di immobile, ritiene di effettuare un lieve

arrotondamento ad **€ 210.000,00 - Lotto II**

Riepilogo Valore Immobili Via Cavour

LOTTO I € 155.000,00 (Centocinquantacinquemila/00)

Riepilogo Valore Immobili C.so Marconi

LOTTO II € 210.000,00 (Duecentodiecimila/00)

Totale Valore

€ 365.000,00 (Trecentosessantacinquemila/00)

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

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Persona Fisica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

3.17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera 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 2006 (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 disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

a) immobile ricadente 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, purchè 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 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 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.

Lo scrivente, non essendo abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ha nominato quale esperto l'Ing. Sara BARONETTO, con studio tecnico in Rivalta di Torino (TO) Via Nilde Iotti n. 11, regolarmente iscritta nell'Elenco della Regione Piemonte dei Certificatori Energetici al n. 110850, che ha provveduto a redigerlo per ogni immobile rientrante nelle categorie richieste gli attestati di prestazione Energetica (A.P.E.) che sono allegati alla presente relazione.

- Abitazione Rurale Via Cavour ai sensi D.Lgs n. 192 art. 6 comma 5, come scadenza il 31/12/2029.
- Fabbricati Rurali C.so Marconi ai sensi D.Lgs n. 192 art. 6 comma 5, come scadenza il 31/12/2020.

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), li 09/10/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali RR del 17/07/2019;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento del 12/08/2019;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornate e visure storiche dell'immobile;
- Planimetrie Catastali degli immobili;
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000;
- Estratto atto di matrimonio dell'esecutata;
- Licenze Edilizie, elaborati grafici dell'immobile;
- Documentazione Fotografica;
- Attestati di Prestazione Energetica;
- Atti di provenienza

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.

