TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 80/2022 R.E.

G.E. Dott. G. Amoroso

Creditore procedente

<<omissis>>

Debitori

<<omissis>>

<<omissis>>

<<omissis>>

Creditore iscritto non intervenuto

<<omissis>>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. Chicarella Aldo, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. 274 di posizione, con studio professionale in Asti, via Brofferio n. 49, incaricato dal Tribunale di Asti con nomina del 24/06/2023 e conseguente giuramento di rito nell' udienza del 12/07/2023, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, relaziona con la presente in merito ai quesiti posti dal G. E. relativi all' esecuzione immobiliare in oggetto.

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

1) A seguito della comunicazione scritta inviata all' indirizzo dei debitori, con la quale fissavo per il giorno 31/10/2023 il sopralluogo presso l' immobile oggetto di esecuzione, venivo contattato telefonicamente dalla sig.ra <<*omissis*>>, la quale mi confermava la disponibilita' all' ispezione per il giorno fissato.

Il giorno concordato effettuavo l' accesso all' immobile alla presenza delle sig.re <<*omissis*>>, <<*omissis*>> e del sig. <<*omissis*>>, tutti residenti presso l' immobile oggetto di esecuzione.

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 ed inidonei;* ***predisponga****, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);* ***acquisisca,*** *ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;* ***acquisisca*** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

2) E' stata verificata la completezza della documentazione in quanto e' stata allegata la certificazione notarile, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che riporta le risultanze dei registri catastali e gli estremi dell' atto di provenienza, delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all' immobile oggetto di esecuzione che risulta cosi' identificato:

- Comune di Bra (CN), Frazione Casa del Bosco n. 22 – catasto fabbricati

fg. 5	n.16	sub	6	A/2	cl. 3	vani 4,5	piano T
fg. 5	n.16	sub	7	A/2	cl. 3	vani 5	piano T-1
fg. 5	n.16	sub	2	C/6	cl. 3	mq. 25	piano T

con la precisazione che l' immobile n.16 sub 6 e' stato soppresso ed ha generato il subalterno 9, mentre l' immobile n. 16 sub 2 e' stato soppresso per demolizione totale e non ha generato alcuna nuova unita'.

La documentazione agli atti contiene l' estratto di mappa ma non le planimetrie delle unita' immobiliari.

Alla Conservatoria dei registri immobiliari, venivano eseguite le visure aggiornate degli immobili che si allegano con l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni, (all. 1), la copia dell' atto a rogito Not. Manera Carlo di Bra del 29/01/2004 rep. 45901 e la copia della successione del sig. <<*omissis*>> dec. il <<*omissis*>> quale titoli di provenienza dei beni pignorati (all. 2).

Non risulta agli atti la trascrizione di accettazione di eredita' da parte degli eredi di <<*omissis*>>, mentre per la quota di comproprieta' del sig. <<*omissis*>> del sub 6 (ora sub 9) e' stato trascritto un "decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio" (nota 1579/1212 del 02/03/2022) (all.1).

Non si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato in quanto ente urbano.

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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) - premessa – In data 31/10/2023 mi recavo presso l' immobile in frazione (o via) Case del Bosco n. 18 per il sopralluogo concordato e procedevo ad ispezionare le unita' immobiliari ed eseguire i rilievi fotografici e metrici necessari per la redazione della presente relazione e per la stesura degli Attestati di Prestazione Energetica.

Nell' occasione esibivo copia dell' incarico ricevuto ed anticipavo quale documentazione mi sarebbe servita, di cui avrei dovuto prendere visione o copia, che poteva essere anche nella disponibilita' dei proprietari che mi comunicavano l' indirizzo mail e numero di telefono di riferimento dei sigg. <<*omissis*>> e <<*omissis*>> per un contatto diretto (all. 3).

In data 06/02/2024, a seguito del colloquio avuto con il responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Bra relativo alla situazione degll' immobile, effettuavo un' ulteriore accesso per verificare alcune misure mancanti non rilevate precedentemente.

Descrizione immobile sito in Bra (CN), frazione Casa del Bosco n. 18

La frazione Casa del Bosco e' situata nel Comune di Bra, all' estremita' ovest in prossimita' del Comune di Cavallermaggiore, in un' area prettamente rurale a forte vocazione cerealicola e per l' allevamento bovini, posta in posizione defilata rispetto le principali vie di comunicazione della zona. Situata lungo la strada provinciale 294 dista circa 4,5 km. dalla tangenziale di Bra e circa 7,5 km. dal centro cittadino.

L' immobile oggetto di esecuzione e' una porzione di un vecchio fabbricato rurale, la tipica cascina piemontese a stecca suddivisa tra piu' proprieta', facente parte dell' agglomerato rurale di frazione Casa del Bosco, nucleo composto da diversi vecchi fabbricati e costruzioni piu' recenti adibite a stalla o ricovero macchinari e scorte delle aziende agricole. A confermare la destinazione rurale del complesso e delle attivita' agricole adiacenti la presenza, durante il sopralluogo, del muggito dei bovini e del tipico odore di stalla.

Le unita' immobiliari pignorate occupano la testata ovest di un casale, che si sviluppa perpendicolarmente dalla strada provinciale, e comprendono un' area di pertinenza, quasi completamente delimitata da muri di recinzioni e fabbricati edificati a confine, derivata dal frazionamento di una proprieta' piu' estesa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Una stradina privata, aderente al lato nord della cascina permette, dalla provinciale, l' accesso ad alcune proprieta' latistanti e termina con il cancello di ingresso al cortile in oggetto.

Il complesso confina con la restante porzione di fabbricato sul mappale 1024, mappale 1054, mappale 134, mappale 1036 per area e fabbricati, mappale 15 ed area-strada di accesso sul mappale 1024.

L' unita' sita al piano terra, sub 9, confina con il mappale 1024, cortile comune a piu' lati e con il vano scala di accesso al piano superiore, mentre l' unita' sita al piano primo confina con il mappale 1024, affaccio sul cortile comune a piu' lati ed affaccio sulla stradina mappale 1024.

I beni oggetto di esecuzione sono cosi' censiti:

Agenzia del Territorio – Comune di Bra (CN) - Catasto Fabbricati

fg. 5 n. 16 sub 7 A/2 cl. 3 vani 5,5 piano T-1 r.c. € 511,29

sup. catastale mq. 144 Fraz. Casa del Bosco n. 22 – intestato a:

<<omissis>>

<<omissis>>

<<omissis>>

fg. 5 n. 16 sub 9 A/2 cl. 3 vani 5,5 piano T r.c. € 511,29

sup. catastale mq. 132 Fraz. Casa del Bosco n. 18/A – intestato a:

<<omissis>>

<<omissis>>

<<omissis>>

<<omissis>>

Il fabbricato insiste sul mappale fg. 5 n. 16, ente urbano di mq. 1226.

L' esecuzione immobiliare riguarda il mappale n. 16 del foglio 5 e comprende due appartamenti, ubicati rispettivamente a piano terra ed a piano primo, ed il sito di pertinenza che si estende ad ovest ed a sud del fabbricato.

L' immobile risulta tipologicamente composto da un corpo di fabbrica di vecchio impianto, a manica semplice insolitamente ampia con porticato sul fronte della facciata sud, e da un blocco adiacente situato in corrispondenza dell' angolo sud ovest a cui in seguito e' stato addossato un avancorpo alla testata.

Sull' area di pertinenza, in corrispondenza dell' angolo al confine sud ovest aderente al muro di recinzione, e' presente una tettoia aperta sui restanti due lati, realizzata con struttura in acciaio e manto di copertura in lastre di fibrocemento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La costruzione non e' di recente edificazione ed evidenzia il tempo trascorso, in particolare, dallo stato di degrado delle lastre di copertura; detti elementi, considerando l' epoca di realizzazione, sono verosimilmente stati prodotti con l' utilizzo di amianto e, pertanto, lo stato di conservazione deve essere monitorato e, se necessario, bisognera' provvedere alla rimozione ed allo smaltimento.

La tettoia non risulta riportata in mappa, non e' accatastata e non e' citata nell' atto di acquisto e neppure nel pignoramento.

Con riferimento al progetto di ristrutturazione e recupero ai fini abitativi dell' immobile i due appartamenti sono stati ricavati nella porzione rurale del vecchio insediamento, originariamente adibito a magazzino e fienile/portico.

La struttura originaria del fabbricato con murature portanti in laterizio, solaio e tetto con orditura in legno e copertura in coppi, e' stata mantenuta ed integrata dal solaio di sottotetto e dalla muratura verso sud con il rifacimento del porticato in c.a. ridotto e limitato al piano terra.

La testata ovest dell' edificio e' stata regolarizzata, con la formazione del vano scala in muratura ed il tamponamento del soprastante portico, collegando il tetto di copertura degli avancorpi con quello del blocco principale.

Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate con evidenti segni di umidita' di risalita ed efflorescenze per le parti di muro piu' vecchie.

L' area di pertinenza e' adibita in parte a giardino ed orto, mentre il cortile e' semplicemente inghiaiato con un ridotto marciapiede in cls attorno all' edificio.

Il solo confine con la proprieta' a nord e' delimitato da una recinzione a giorno con i rimanenti lati definiti da muri ciechi in blocchi di cls o dalle pareti dei fabbricati adiacenti.

Considerato che le unita' pignorate sono univocamente identificabili e possono formare due lotti indipendenti per la vendita, la descrizione trattera' le due parti separatamente.

Abitazione sub 9: occupa il piano terreno e vi si accede direttamente dal cortile attraverso un vano aperto, identificato come atrio o portico ricavato nell' avancorpo, che consente anche l' accesso all' attiguo locale di sgombero.

La porta di ingresso dell' appartemento immette direttamente in un ampio ambiente adibito a zona giorno attrezzato a cucina sulla sinistra ed a soggiorno verso il cortile, con aperture che affacciano sia sulla stradina a nord che sotto il porticato a sud; da questo locale si accede ad un disimpegno che comunica con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il bagno, a nord, e le due camere da letto a sud. Il portico, che si estende lungo tutta la facciata, e' delimitato lateralmente dall' avancorpo e dal muro di recinzione con la proprieta' attigua.

La conformazione dei locali e la tipologia di murature evidenziano la vecchia epoca di costruzione del corpo principale del fabbricato, con le aggregazioni successive, a cui sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione in tempi relativamente recenti che hanno generato le due abitazioni. I locali presentano finiture correnti con il periodo di realizzazione ed uno stato di manutenzione discreto.

Dettagliando i vari locali le superfici calpestabili risultano:

P.T. atrio avancorpo	mq.	19,18
sgombero	mq.	19,39
cucina-soggiorno	mq.	44,37
disimpegno	mq.	9,30
camera 1	mq.	16,28
camera 2	mq.	17,60
bagno	mq.	7,83
portico	mq.	52,56
Superficie lorda complessiva	mq.	226,90

L' appartamento e' occupato dai proprietari che ivi hanno la propria residenza.

I vari ambienti presentano pareti intonacate o rivestite con piastrelle nei bagni ed in parte della cucina, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica o gres per atrio e locale di sgombero. A soffitto sono riportate finte travi in legno.

Il bagno e' attrezzato con doccia, vaso, bidet e lavabo e vasca da bagno con accessori e componenti di buona qualita'

L' abitazione e' fornita di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con caldaia murale alimentata a gpl, posizionata in una nicchia nell' atrio, e radiatori in acciaio.

Non e' stato possibile reperire la documentazione attestante la conformita' degli impianti tecnologici dell' immobile.

L' ingresso e' custodito da un portoncino blindato, i serramenti esterni sono in metallo con vetrocamera ed antistanti inferriate mentre le porte interne sono cieche con lavorazione a pantografo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il porticato e' realizzato con pilastri in c.a e soletta in laterocemento con soprastante manto in coppi; nel tratto adiacente alla muratura e' stato ricavato il balcone del piano primo. La pavimentazione e' una semplice platea di cls.

La distribuzione planimetrica dell' appartamento e' abbastanza lineare, anche se la composizione degli ambienti risulta condizionata dalla conformazione del vecchio fabbricato.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco.

Abitazione sub 7: e' ubicata al piano primo e vi si accede dal cortile tramite un vano scala ad uso esclusivo posizionato nell' angolo nord ovest dell' avancorpo. In sommita' la porta di entrata immette in un vano/corridoio che si estende lungo buona parte della parete nord; il primo tratto adibito ad ingresso si apre verso l' adiacente locale destinato a cucina/soggiorno, mentre il tratto successivo disimpegna l' accesso alle camere ed al bagno posto all' estremita' della proprieta'. Corridoio e bagno sono esposti a nord mentre la cucina/soggiorno e le camere si affacciano verso il balcone, che corre lungo tutta la facciata sud, ricavato su una parte della copertura del porticato. All' estremita' del balcone una chiusura in pannelli delimita un piccolo vano entro cui e' installata la caldaia dell' appartamento.

Il soggiorno/cucina e' collegato all' adiacente ambiente, ubicato nell' avancorpo in corrispondenza dell' atrio e del locale di sgombero sottostanti. Questo ambiente e' ricavato nel sottotetto ed e' suddiviso tra un vano adibito a porticato, con altezza di mt. 240/320 ed ampie finestrature, ed un locale di sgombero di altezza ridotta (h. 190/235) con una piccola finestra.

L' appartamento, nella disponibilita' della proprieta', non e' abitato in quanto, pur essendo stato realizzato recuperando il volume esistente, non e' completamente ultimato (la scala di accesso e' allo stato grezzo) ed e' rimasto inutilizzato con i connessi problemi agli impianti derivanti dallo stato di abbandono.

Dettagliando i vari locali le superfici calpestabili risultano:

P.T. vano scala	mq.	8,71
ingresso	mq.	7,31
soggiorno-cucina	mq.	21,66
disimpegno	mq.	14,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

camera 1	mq.	23,48
camera 2	mq.	12,65
camera 3	mq.	17,03
bagno	mq.	9,02
porticato	mq.	22,42
sgombero	mq.	22,55
Superficie lorda complessiva	mq.	201,62
balcone	mq.	14,96
c.t.	mq.	1,00

I vari locali sono discretamente rifiniti, lo stato di conservazione e' quello di un appartamento appena ultimato, presentano pareti intonacate o rivestite con piastrelle nei bagni e nella zona adibita a cucina, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica lavorate in diagonale (eccetto nel bagno) o in klinker nel balcone.

Il soggiorno-cucina, collegato da un' ampia apertura con l' ingresso, presenta un ribassamento del soffitto in cartongesso, cosi' come nel bagno, in cui sono inseriti punti di illuminazione.

I locali adiacenti al soggiorno-cucina presentano il soffitto inclinato, a seguire le linee del tetto, e rivestito in cartongesso.

L' ampio bagno e' attrezzato con vasca-doccia ad angolo, vaso, bidet e lavabo, con accessori e componenti di buona qualita'

L' abitazione e' fornita di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con caldaia murale alimentata a gpl e radiatori in acciaio.

L' ingresso e' dotato di portoncino blindato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e, quelli rivolti a sud, con antistanti persiane in alluminio, mentre le porte interne sono laccate cieche ed in parte a scomparsa.

La scala di accesso ed il balcone sono delimitati da una ringhiera in ferro smaltata a semplici bacchette verticali.

La distribuzione planimetrica dell' appartamento e' abbastanza regolare, ma condizionata dalla conformazione originaria dell' immobile e dalla disposizione delle aperture.

L' appartamento risulta ultimato e rifinito (ad eccezione del vano scala) con la posa dei zoccolini e la tinteggiatura curata delle pareti, tuttavia non e' stato utilizzato per cui il tempo trascorso in stato di abbandono potrebbe aver

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

danneggiato, in particolar modo, gli impianti la cui funzionalita' andra' verificata; sono pero' evidenti termosifoni deformati, probabilmente, a causa del gelo.

Non e' stato possibile reperire la documentazione attestante la conformita' degli impianti tecnologici dell' immobile.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di piccole difformita' meglio indicate al punto 6).

Non risultano agli atti dell' agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria) ma unicamente la comproprieta' sul bene comune non censibile (area esterna, giardino, cortile) su cui e' pero' presente la tettoia sopra descritta, non censita, che pertanto risulta in comune tra i titolari delle due unita' immobiliari, senza univoca definizione delle quote e dei diritti spettanti a ciascuno.

Per la disposizione dei vari locali fare riferimento all' elaborato grafico contenente estratto di mappa, stralcio di PRG, piante e conteggi superfici (all. 5).

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;*

4) : Secondo quanto riportato negli archivi del Comune di Bra ed evidenziato nell' atto di acquisto i debitori risultavano in regime <<*omissis*>> dei beni; per quanto riguarda il sub 9 (ex sub 6) il sig. <<*omissis*>> e sono subentrati <<*omissis*>>, per i quali le quote di comproprieta' di detti immobili non rientrano nella <<*omissis*>>.

Relativamente al sub 7 <<*omissis*>> che avevano acquistato l' immobile sono <<*omissis*>> mantenendo comunque <<*omissis*>> l' appartamento che non risulta abitato. (all. 4).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) : I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli dei beni in oggetto riportati negli atti di acquisto e di mutuo (Comune di Bra (CN), unita' immobiliari, fg. 5 n. 16, subalterni 6, 7, 2), ma non corrispondono all' attuale identificazione dell' immobile al catasto, in quanto il subalterno 2 e' stato soppresso per completa demolizione ed il sub 6 e' stato soppresso per variazione ed ha generato il sub 9. Risulta anche una incongruenza nell' identificazione del numero civico indicato come n. 22 mentre dalla comunicazione dell' anagrafe gli immobili sono censiti al n. 18/a. I beni inseriti nell' esecuzione immobiliare risultano comunque univocamente identificati.

Il pignoramento della piena proprieta' del sub 7 e' stato effettuato per la quota di 1/2 ciascuno dei comproprietari <<*omissis*>>, contrariamente al sub 6 sottoposto a pignoramento per la sola porzione di 1/2 di proprieta' della sig.ra <<*omissis*>>, non interessando le quote di comproprieta' <<*omissis*>>.

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;*

6) A seguito della verifica in sito della planimetria depositate presso l' Agenzia del Territorio (all. 6) sono state riscontrate minime difformita' tra la situazione catastale e la realta' solo per l' unita' al piano primo (imprecisioni nella definizione di alcune aperture e mancanza della tramezza tra porticato e sgombero), ma considerando anche la mancata corrispondenza con quanto autorizzato, che pertanto potrebbe richiedere una rimissione in pristino, non si ritiene necessario l' aggiornamento della planimetria agli atti.

Con riferimento alla tettoia non censita, che insiste su un bene comune, l' eventuale accatastamento dovrebbe essere intestato a tutti gli attuali proprietari delle due unita' senza specificarne i diritti in quanto non risulta una ripartizione in millesimi delle parti comuni sia nell' atto di acquisto che con atto successivo. Inoltre, detto manufatto risulta indicato come nuova costruzione nel progetto di ristrutturazione, per le difformita' riscontrate e per la presenza di amianto potrebbe essere piu' conveniente rimuoverlo.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) Secondo le indicazioni del vigente Piano regolatore Generale del Comune di Bra, il fabbricato oggetto di pignoramento ricade in "*area EE/cs Insediamenti rurali di matrice storica*" cui afferiscono le norme dell' art. 50, "*Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio".*

10. Area agricola: sottozona EE/cs – insediamenti rurali di matrice storica

Con tale simbologia le tavole di progetto P2.3, P2.4 riconoscono, con riferimento alle analisi storiche propedeutiche alla redazione del Progetto Preliminare, gli insediamenti rurali di matrice storica. Tenuto conto che gli edifici più antichi risultano prevalentemente abbandonati dalle attività agricole per effettive difficoltà all'adeguamento normativo vigente, il PRGC ne promuove un utilizzo agrituristico e o di attività connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alle attività d1, e1, e2 di cui al precedente art. 12, e per servizi collettivi funzionali ai presidi enograstronomici del territorio e dell'Università di Pollenzo, strutture sportive e per il fitness, oltre ad un contenuto contingente di unità residenziali come previsto al precedente comma 6 punto 2. al fine di conseguire il consolidamento delle attività agricole esistenti.

E' sempre applicabile la L.R. 9/03 qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa, intervenendo sui fabbricati storici, verificata la sussistenza delle condizioni igienico sanitarie sugli scarichi e sulle distanze da impianti zootecnici, così come precisato al precedente comma 6. Gli interventi che prevedono modifiche esterne devono essere valutati dalla Commissione Locale per il Paesaggio e la [La] Vp5 realizzazione di parcheggi pertinenziali, in caso di applicazione della legge regionale, dovrà uniformarsi ai disposti dell'art. 51.

[Per l'area EE/cs n°350 si applicano le disposizioni di cui all'art. 30, limitatamente alle prescrizioni riconducibili ai soli fabbricati esistenti dando atto che l'area è priva di indice fondiario.] Gli edifici e le parti di pregio dovranno essere oggetto di interventi volti al loro mantenimento e valorizzazione.

di cui si allega uno stralcio. In particolare, trattandosi di edificio posto nello storico nucleo abitativo del paese gia' oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica relativamente recente, sono consentiti unicamenti interventi che non modifichino i "caratteri ambientali della trama edilizia" e che siano volti principalmente alla conservazione del patrimonio esistente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono da tenere in considerazione gli ulteriori vincoli previsti dal PAI (che classifica l' area in Classe II-1p.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso l' Ufficio Tecnico o sul sito del Comune di Bra all' indirizzo:

https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDescNR.aspx?IdCliente=004029

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 e dica se l'illecito sia 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;*

8) La verifica eseguita presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Bra ha portato alla luce gli atti autorizzativi degli interventi al fabbricato rurale preesistente, ed in particolare (all. 8):

- Concessione edilizia n. 7442/2000 del 10/10/2000 intestata ai sigg. <<*omissis*>> per ristrutturazione edilizia con ampliamento a destinazione residenziale.
- Concessione edilizia di Variante n. 7536/2001 del 27/02/2001 per "variante alla concessione 7442/2000" intestata ai sigg. <<*omissis*>>;
- DIA n. 2570 del 12/02/2001 per "costruzione di muro di recinzione" presentata dai sigg. <<*omissis*>>;
- Permesso di Costruire (pratica ed. n. 241) n. 108/2003 del 17/12/2003 per "variante alla concessione 7442/2000 e 7536/2001" intestata ai sigg. <<*omissis*>>;
- DIA n. 519/2004 per posa serbatoio, presentata dal sig. <<*omissis*>>, che risulta archiviata.
- Non e' stata rilasciata alcuna autorizzazione di agibilita'/abitabilita'.

Per quanto riguarda l' immobile in oggetto risultano alcune difformita' tra lo stato di fatto e quanto indicato nelle tavole grafiche del progetto di ristrutturazione ed in particolare con riferimento a quelle allegate al Permesso di Costruire del 2003, ultima variante agli atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel progetto e' riportata un' autorimessa di nuova costruzione, a confine, nell' angolo sud est della proprieta', in corrispondenza della tettoia precaria esistente che, evidentemente, non e' stata realizzata, cosi' come il muro di recinzione cieco lungo il confine nord.

La tettoia precaria non e' stata indicata quale preesistenza in nessuna tavola progettuale, non e' accatastata, ma agli atti risulta autorizzata un' autorimessa delle dimensioni di m. 5,00 x 7,50 (simili all' esistente di 5,10 x 7,75) pertanto, secondo quanto emerso dal confronto con il tecnico comunale, puo' non essere considerata completamente abusiva ma, evidentemente, difforme dal progetto.

In funzione della precarieta' della costruzione e della presenza di amianto, del fatto che non sia accatastata e che sia di proprieta' comune, la rimozione potrebbe essere la soluzione piu' semplice, mentre un' eventuale sanatoria dovrebbe prevedere opere di risanamento (amianto) ed adeguamento (riduzione superficie).

Nel fabbricato sono invece sono presenti alcune difformita' ed in particolare:

Appartamento piano terreno sub 9:

- Diversa disposizione interna con il primo ampio ambiente adibito a soggiorno/cucina ed il vano identificato come cucina tramezzato con creazione di un disimpegno ed una seconda camera;
- Chiusura del portone della rimessa e trasformazione in locale di sgombero;

Le difformita' interne dell' unita' a piano terra possono essere regolarizzate con semplice CILA a Sanatoria e pagamento della relativa sanzione; il costo puo' essere valutato in circa 2.200,00 Euro.

Appartamento a piano primo sub 7:

- Modeste modifiche nel posizionamento della tramezzatura e delle porte interne;
- Trasformazione del porticato in locale chiuso con posa di serramenti vetrati e tamponamento della comunicazione con il vano scala, mantenendo il collegamento con la cucina/soggiorno;
- Formazione di tramezzo nel locale di sgombero, in corrispondenza dell' apertura verso il balcone, che e' stata tamponata come la finestra verso il cortile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Formazione di un piccolo vano all' estremita' del balcone a protezione della caldaia;
- Ridotte modifiche alle aperture conseguenti alle citate variazioni.

Le variazioni evidenziate nella disposizione planimetrica dell' alloggio al piano primo potrebbero rientrare tra le "tolleranze costruttive" ma con l' ampliamento della della camera 1 (e conseguente riduzione della camera 2) non risulta piu' verificato il rapporto di aerazione del locale, cosi' come per il soggiorno/cucina reso privo dell' apertura verso il porticato (modificato da aperto a chiuso). La chiusura del porticato/sgombero, si configura un aumento della superficie abitativa, e, pur non costituendo aumento di volume o superficie utile lorda, non e' in tale configurazione ammissibile in quanto non rispetta il requisito della "doppia conformita'" e quelli igienico-sanitari (aerazione ed altezza minima locali). La rimissione in pristino, con rimozione dei serramenti e del tramezzo del locale di sgombero, sara' collegata alla presentazione di SCIA a Sanatoria per le modifiche ai prospetti. Il costo per ripristino, sanatoria e sanzione e variazione catastale puo' essere valutato in circa 4500,00 Euro.

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.*

9) : Gli alloggi formano naturalmente 2 lotti di vendita e non e' prevista la divisione in piu' parti o l' accorpamento in un solo lotto.

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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10) : L' immobile identificato al sub 7 e' pignorato nella totalità, in quanto completamente di proprieta' dei debitori, e forma un lotto di vendita.

L' appartamento sub 9 (ex sub 6) e' pignorato solo per la quota di proprieta' della sig. <<*omissis*>>, pari ad 1/2, e non comprende la restante meta' ereditata da coniuge e figli. Tale immobile, per sua conformazione e consistenza, in caso di frazionamento genererebbe unita' derivate di scarso valore e difficilmente commerciabili per cui si auspica la vendita dell' intero.

11) : ***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

11) L' immobile in oggetto e' suddiviso in 2 unita' immobiliari: l' appartamento del piano terra (sub 9) e' occupato dalla sig.ra <<*omissis*>> che vi abita con il figlio convivente <<*omissis*>> , mentre l' appartamento al piano primo (sub 7) risulta disabitato ma nella disponibilita' dei comproprietari.

Dalle risultanze dell' anagrafe di Bra in frazione Casa del Bosco n. 18/a risiedono due nuclei famigliari riferiti alla sig.ra <<*omissis*>> (all.4). Non risultano in essere contratti di locazione. (all. 9).

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

12) Come precisato ai punti precedenti l' immobile di proprieta' dei sigg. <<*omissis*>> non e' abitato ma nella disponibilita' dei comproprietari.

13) : ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;* ***accerti*** *l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);* ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13) : Sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, tantomeno diritti demaniali od usi civici.

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

14) : Il fabbricato non e' costituito in condominio, dato che e' formato da due sole unita' immobiliari, per cui le uniche spese comuni possono essere quelle derivanti dalla manutenzione delle parti comuni e dall' area esterna.

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 un 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, nonche' per eventuali spese condominiali insolute:*

15) Per la valutazione degli immobili nell' ottica di un sistema "ordinario" puo' usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando tutti i muri interni di divisione degli ambienti, la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà e metà dei muri di confine con le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà attigue, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni degli ambienti.

In particolare si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, lo 0,50/0,30 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale cosi' ragguagliata verra' applicato il piu' probabile valore di mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, compravendita di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, è stato successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare: esposizione; ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione).

Indagini di mercato hanno confermato la relativa stagnazione delle compravendite immobiliari in zona prettamente rurale con minimi segnali di ripresa per quanto riguarda i trasferimenti di immobili nel concentrico o prima periferia, ma con prezzi relativamente stabili o in leggera riduzione.

Per l' immobile in oggetto sono stati indagati i prezzi di mercato, che, rapportati alle caratteristiche proprie del manufatto, contribuiscono alla definizione del valore ed in particolare:

Le quotazioni dell' *Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio* indicano, dal 2017 valori sostanzialmente stabili, salvo una leggera flessione nel 2021, e compresi tra 940,00/1500,00 €/mq. per gli immobili civili e tra 770/1200 €/mq. per immobili economici ubicati nella zona rurale R1.

Il borsino immobiliare indica valori abbastanza allineati compresi tra 856 e 1430 €/mq. per fabbricati di fascia media e compresi tra 752 e 1138 €/mq. per quelli di seconda fascia.

Relativamente al fabbricato in oggetto occorrera' inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- La qualita' di costruzione corrente ed il sufficiente stato di conservazione dell' unita' abitata che non richiede particolari lavori di manutenzione, contrapposta alla maggior cura nella realizzazione dell' unita' a piano primo che richiede

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tuttavia una verifica completa degli impianti dovuta al mancato utilizzo ed il completamento di alcuni lavori;

- l' ubicazione in zona prettamente rurale, in un contesto di vecchio impianto, che riduce la tipologia di possibili acquirenti per la mancanza di collegamenti con i servizi ed il centro cittadino;
- La conformazione dell' immobile con le due unita' indipendenti disposte sui due piani, ma con l' area esterna in comune;
- La situazione di "contorno" della proprieta' che risulta opprimente per la presenza di muri di recinzione ciechi e di fabbricati a confine, oltre al disagio generato dagli allevamenti adiacenti.
- L' esistenza di alcune difformita' edilizie rispetto a quanto autorizzato.

Alla luce delle suesposte caratteristiche si ritiene congruo considerare un valore medio basso di 750,00 €/mq. per il discreto stato manutentivo, con una riduzione del 20% per l' ubicazione in contesto non particolarmente appetibile ed una ulteriore riduzione del 15% per la mancanza della garanzia per vizi, pari a circa 510,00 €/mq.

Si considera un abbattimento aggiuntivo pari al 5% del valore per l' unita' del piano terreno, in quanto meno appetibile e fruibile rispetto al piano primo, ed anche per l' unita' soprastante in funzione dei necessari interventi di ripristino per il lungo perido di inutilizzo.

Per quanto concerne la tettoia sull' area comune, la stessa non viene considerata nella stima, da un lato, per la promiscua comproprieta' dei diritti, e dall' altro, per la presenza di difformita' che, sia in caso di sanatoria o di un' eventuale rimozione, implicherebbero dei costi per gli assegnatari che in tal caso si intendono compensati.

Lotto uno – piano terra – unita' in fraz. Casa del Bosco 18/A - fg. 5 n. 16 sub 9					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra	Abitazione	1,00	124,46	510,00	63.474,60
	Portico - sgombero	0,50	49,88	255,00	12.719,40
	Portico	0,30	52,56	153,00	8.041,68
				Totale	84.235,68
Riduzione 5%					-4.211,78
A dedurre spese per CILA sanatoria					-2.200,00
				Valore totale immobile	77.823,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di mercato immobile = 77.823,90 € che si arrotondano ad **€ 77.800,00 (Euro settantasettemilaottocento/00) – Valore Quota oggetto di esecuzione 1/2 pari ad € 38.900,00 (Euro trentottomilanovecento/00)**

Lotto due – piano primo – unita' in fraz. Casa del Bosco 18/A - fg. 5 n. 16 sub 7					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
primo	Abitazione	1,00	131,16	510,00	66.891,60
	Porticato – sgombero	0,50	49,88	255,00	12.719,40
	Vano scala - balcone	0,30	35,54	153,00	5.437,62
				Totale	85.048,62
Riduzione 5%					-4.252,43
A dedurre spese per CSCILA sanatoria e rimozione tettoia					-4.500.00
				Valore totale immobile	76.296,19

Valore di mercato immobile = 76.296,19 € che si arrotondano ad **€ 76.300,00 (Euro settantaseimilatrecento/00)**

Bibliografia: Grillenzoni – Grittani: Estimo ed. Calderini;
Manuale del Geometra – Signorelli
Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio
Borsino Immobiliare

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 e' soggetto.*

16) Trattandosi di beni personali intestati a persona fisica, la vendita risulta soggetta ad imposta di registro.

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 sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2:*

a) immobili ricadenti nell' ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 e protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purche' 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 e 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.

17) Le unita' oggetto di esecuzione rientrano tra gli immobili adibiti a residenza e dotati di impianto di riscaldamento per cui e' necessario l' attestato di prestazione energetica, pertanto il sottoscritto, in quanto tecnico abilitato, predispone i nuovi attestati che si allegano (all.10).

Tanto si doveva ad evasione all'incarico conferitomi.

Asti, lì 12 Febbraio 2024

Il perito stimatore

Arch. CHICARELLA Aldo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente a quanto inoltre disposto dal G.E. si precisa:

- **"b"** di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, intervenuto ed al debitore;
- **"c"** allega alla presente relazione una "dichiarazione" delle parti e/o la ricevuta che attesta l'avvenuta trasmissione della relazione (all. 11);
- **"d"** non sono state inoltrate note alla relazione;
- **"e"** di depositare con trasmissione telematica la perizia, sia in forma completa che adeguata alla legge sulla privacy, completa di tutti gli allegati**;**
- **"f"** di aver allegato alla presente relazione la documentazione fotografica dell'immobile pignorato (all. 7)
- **"g"** di aver allegato alla presente relazione le planimetrie dei beni pignorati (all. 5), visura e planimetrie catastali dell' immobile (all. 6), copia delle concessioni/licenze edilizie, abitabilita' (all. 8), copia atto di provenienza (all. 2), verbale di sopralluogo e accesso (all. 3)**;**
- **"h"** di non aver incontrato particolari ostacoli per accedere all' immobile;
- **"i"** di aver redatto su apposito file a parte adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Documentazione allegata:

ALLEGATO 1 - elenco trascrizioni e iscrizioni – visura aggiornata
ALLEGATO 2 – atto di provenienza, D.S. Cinelli Luigi
ALLEGATO 3 – verbale di sopralluogo e accesso
ALLEGATO 4 – certificati residenza / stato di famiglia
ALLEGATO 5 – elaborato grafico (estratti, piante)
ALLEGATO 6 – planimetria e visura catastale agli atti
ALLEGATO 7 – documentazione fotografica
ALLEGATO 8 – copia concessioni/licenze edilizie/abitabilita'
ALLEGATO 9 – dichiarazione AdE locazione immobile
ALLEGATO 10 – attestato di prestazione energetica A.P.E
ALLEGATO 11 – attestazione invio bozza relazione

Asti, li 05/03/2024

Arch. Chicarella Aldo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009