



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58382 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Immobile in CASTAGNOLE MOFERRATO (AT) - FRAZIONE VALENZANI

Esecuzione Immobiliare n. 90/2016 R.G.

Promossa da:

con sede in

[REDACTED]
[REDACTED]
in persona dell'Amministratore
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

L'esperto Estimatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....
Geom. **CRAVANZOLA** Raffaele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag.1



SOMMARIO

PREMESSA GENERALE.....	4
Breve cronistoria e date.....	4
QUESITO N.1.....	5
Avviso sopralluoghi - Corrispondenze.....	5
QUESITO N.2.....	6
Verifica art. 567 - Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli - Acquisizioni documentali CTU.....	7
Documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.....	7
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	8
Altri Creditori Iscritti-Avviso ai Creditori Iscritti (art. 498 c.p.c.)...	9
Avviso ai Comproprietari (ex art. 599 c.p.c.).....	9
Altri Documenti acquisiti o prodotti dal CTU.....	9
Certificato di Destinazione Urbanistica.....	10
QUESITO N.3.....	10
Identificazione beni oggetto di pignoramento - Attribuzione dei Lotti...	10
Lotto UNICO - Riepilogo delle consistenze.....	19
QUESITO n.4.....	20
Regime patrimoniale del debitore.....	20
QUESITO n.5.....	20
Accertamento della conformità dei beni pignorati.....	20
QUESITO n.6.....	21
Aggiornamenti catastali eseguiti sugli immobili.....	21
QUESITO n.7.....	21
DESTINAZIONE URBANISTICA.....	21
QUESITO n.8.....	22
QUESITO n.9.....	24
Formazione dei Lotti di Vendita.....	24
QUESITO n.10.....	25
Risposta al quesito Punto 10.....	25
QUESITO n.11.....	25



Stato di possesso/detenzione degli immobili.....	25
QUESITO n.12.....	26
Esistenza provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....	26
QUESITO n.13.....	27
Vincoli ricadenti sugli immobili - Diritti demaniali o usi civici.....	27
QUESITO n.14.....	27
QUESITO n.15.....	28
Stima degli immobili e dei Lotti di vendita.....	29
Stima del LOTTO UNICO.....	32
QUESITO n.16.....	34
Regime fiscale degli immobili - Modulistica e Denunce fiscali.....	34
QUESITO n.17.....	35
Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....	36
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.....	37
CONCLUSIONI FINALI.....	38
INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	39



PREMESSA GENERALE

Il sottoscritto Geom. Cravanzola Raffaele, nato a Torino (TO) il 06/12/1974, C.F. CRVRFL74T06L219F, libero Professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2522, con studio professionale in Govone (CN), Via Marellò Boetti 29, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (Iscrizione nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Asti al numero 321 decorrenza 24.06.2008) nominato il 11/04/2017 dal G.E. Dott. Pasquale PERFETTI ai sensi dell'art. 568 c.p.c. nel procedimento n. 90/2016, si recava in data 30/05/2017 c/o Cancelleria del Tribunale di Asti e dopo aver accettato il conferimento dell'incarico con il giuramento di rito, si rendeva disponibile per l'espletamento dello stesso.

Breve cronistoria e date

30.05.2017: Convocazione innanzi al Cancelliere per Giuramento e conferimento incarico.

19.06.2017: Trasmissione P.E.C. all'Ufficio Tecnico Comunale di richiesta di ricerca storica nominativa in merito ad accesso agli atti edilizi sugli immobili oggetto di pignoramento; acquisizione delle copie dei fascicoli rinvenuti dall'ufficio tecnico in data 20.07.2017.

29.06.2017 ore 9.00: 1° Sopralluogo in sito per il rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione forzata (in data 20.06.2017 si trasmettevano avvisi all'esecutato con lettere raccomandate RR e posta prioritaria oltre a P.E.C. al legale parte precedente).

Alla data ed all'ora fissata per l'accesso ai luoghi, si presentava regolarmente l'amministratore del Condominio mentre risultava assente l'esecutato. Lo scrivente veniva in seguito contattato da quest'ultimo il quale si rendeva collaborativamente disponibile ad effettuare nuovamente l'accesso nella mattinata del giorno 05.06.2017.

Si specifica che in occasione del primo sopralluogo veniva comunque

eseguito rilievo metrico esterno con distanziometro laser ed in data 05.06.2017, con la scorta dell'esecutato, rilievo interno dei locali oggetto di espropriazione forzata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.1

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

Avviso sopralluoghi - Corrispondenze

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

L'immobile urbano da stimare è ubicato al piano seminterrato ed è rappresentato da unico locale ad uso laboratorio con annesso servizio, il tutto formante parte del complesso di edifici denominati "Il Quadrifoglio" (Fabbricato A e Fabbricato B, oltre a due bassi fabbricati adibiti ad autorimesse, non oggetto di perizia).

A seguito di accesso, l'unità immobiliare in stima non risultava né ammobiliato né occupato dall'esecutato od altri soggetti.

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

Avendo quindi esaminato i documenti di causa, effettuate le necessarie ricerche ed acquisite le informazioni essenziali dopo aver operato opportuni rilievi, sopralluoghi ed accertamenti, il sottoscritto è in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

grado di esporre quanto segue, in risposta puntuale ai quesiti sottoposti dall'Ill.mo sig. Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 2

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Lo scrivente CTU precisa preliminarmente che, dalle verifiche eseguite presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare preposti nonché sulla base dei documenti agli atti, non si sono riscontrate divergenze di attribuzione delle quote di proprietà sul bene oggetto di pignoramento rispetto a quanto attualmente in atti presso l' Agenzia del Territorio.

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

- **IPOTECA VOLONTARIA (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO)** Notaio BERTONE Stefano Iscritta il 23.05.2011 Registro Particolare 357 Registro Generale 2735, Capitale € 65.000,00 della durata di anni 15
A FAVORE: [REDACTED] (ora Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a r.l.) con sede in [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED], gravante su immobili siti nel Comune di CASTAGNOLE MONFERRATO sulla quota di 1/1:
Immobile n.1) F.20 n.33 SUB. 4 unità negoziale n.1, immobile n.1)
- **DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal Giudice di Pace di Asti in data 15/09/2014 n. 517 (presentazione n. 1 del 15.04.2015, Registro Particolare 162 Registro Generale 1517), munito della formula esecutiva in data 24/09/2014 A FAVORE: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED] gravante su immobili siti nel Comune di CASTAGNOLE MONFERRATO sulla quota di 1/1:
Immobile n.1) F.20 n.33 SUB. 4 unità negoziale n.1, immobile n.1)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE)** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti trascritto il 07.04.2016 - Registro Particolare 1084 Registro Generale 1439 A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED] gravante su immobili siti nel Comune di CASTAGNOLE MONFERRATO sulla quota di 1/1:
Immobile n.1) F.20 n.33 SUB. 4 unità negoziale n.1, immobile n.1)



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

Oltre al creditore precedente, si è accertato dai pubblici registri la presenza di altri creditori iscritti ed aventi diritti di prelazione sui beni pignorati; in merito fare riferimento all'elenco delle Iscrizioni di cui sopra. Si ravvede la necessità di notifica di avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c.¹ (Avviso ai Creditori Iscritti); tale formalità è stata adempiuta dal Creditore precedente.

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

Il creditore Precedente non ha dato avviso ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c.² ai comproprietari aventi diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione in quanto gli immobili risultano intestati, ognuno per la propria quota, agli stessi esecutati.

Altri Documenti acquisiti o prodotti dal CTU

Documentazione Ipo-catastale:

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

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

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

Certificato di Destinazione Urbanistica

Tenuto conto che il compendio immobiliare pignorato nell'esecuzione in oggetto non comprende terreni agricoli e che non esistono sedimi ed aree di pertinenza (corte) di superficie superiore a mq 5.000, ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, non vengono prodotti i certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO N. 3

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

Identificazione beni oggetto di pignoramento - Attribuzione dei Lotti

La procedura di cui in oggetto colpisce, in riferimento al Verbale di pignoramento immobiliare, beni immobili sito nel comune di Castagnole Monferrato (AT), Frazione Valenzani, Via Calcini 12-16.

Si elencano qui di seguito i dati catastali dell'immobile oggetto di espropriazione forzata, costituente un unico lotto di vendita, specificando che l'identificativo originario ed oggetto di pignoramento non ha subito variazioni successive alla sua costituzione.

Foglio 20 mappale 33 sub. 4, Piano S1, Via Calcini 12/16, Cat. C/2, classe U, rendita € 394,16 consistenza mq 348.

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

Destinazione d'uso: **MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO** Censito c/o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Comune di CASTAGNOLE MONFERRATO.

Detta unità immobiliare, risulta censita con i seguenti identificativi:

Foglio 20 mappale 33 sub.4, Piano S1, Via Calcini 12/16, Cat. C/2, classe U, rendita € 394,16 consistenza mq 348, comprendente:

Al **Piano Seminterrato**: **unico locale ad uso laboratorio con annesso servizio**, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile di cui trattasi pari a 172/1000.



Intestazione catastale:

██████████, nato a ██████████
Cod. Fisc. ██████████ -Proprietà per 1/1;

Provenienze:

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - TRIBUNALE DI ASTI** in data 25.02.2011 Rep. n. 202, Trascritto in Casale Monferrato (AL) il 23.03.2011 Registro Generale 1523 Registro Particolare 1096 in cui il Tribunale di Asti trasferiva all'esecutato, in riferimento alla esecuzione immobiliare n. 51/2003, l'immobile oggetto di espropriazione forzata (**TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA**).

- **COMPRAVENDITA** Atto Pubblico Notaio LUCIANO RATTI in data 21/01/1997 Rep. 28.458, Racc. 13.404 registrato ad Asti il 03.02.1997 al numero 346, trascritto a Casale Monferrato in data 04.02.1997 Registro Particolare 627, Registro Generale 576, nel quale la società ██████████ acquistava dal Signor ██████████, unitamente ad altri fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione forzata.

- **COMPRAVENDITA** Atto Pubblico Notaio LUCIANO RATTI in data 06/07/1984 Rep. 5387, Racc. 3529 registrato ad Asti il 23.07.1984 al numero 4688, trascritto a Casale Monferrato in data 25.07.1984 Registro Particolare 2823, Registro Generale 3415, nel quale la società ██████████ acquistava, dalla ██████████, unitamente ad altri fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione forzata (**ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**).

Coerenze

Coerenze dell'unità Foglio 20 mappale 33 sub.4: area condominiale su tre lati e distacco verso strada comunale Calcini, salvo altri.

La proprietà risulta delimitata da recinzione con accesso esterno principale tramite passi carrai ed ingresso pedonale condominiale.

Generalità del Complesso immobiliare

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in area periferica sub-urbana, in complesso condominiale ubicato nella Frazione Valenzani in Via Calcini 12-16 (Fabbricato "B").

L'immobile Condominiale in cui sono insiste l'unità immobiliare oggetto di esproprio, ha sviluppo verticale da cielo a terra su tre piani fuori oltre ad un seminterrato, questo oggetto di espropriazione forzata.

L'edificio condominiale, di architettura tipica dei primi anni '80, è nel suo complesso in sufficiente stato manutentivo.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Toponomastica

Frazione Valenzani, Via Calcini 12-16, Castagnole Monferrato (AT).

Ubicazione e tipologia

L'edificio condominiale è ubicato nella prima area periferica con intorno edificato da altri fabbricati a destinazione prevalentemente abitativa.

L'utilizzazione generale del fabbricato è quindi al residenziale con destinazione non residenziale a magazzino/deposito del sub. 4 oggetto del pignoramento immobiliare.

L'immobile è attualmente accessibile ed utilizzabile malgrado uno stato di manutenzione e conservazione generale sufficiente; si rilevano, in merito, evidenti fenomeni di umidità ascendente ed infiltrazioni d'acqua provenienti dalla muratura perimetrale.

Il locale, alla data del sopralluogo, risulta libero ed in stato di inutilizzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Accessi al fabbricato

Nella configurazione attuale dei luoghi e nella condizione generale dell'intero fabbricato analizzato nel suo complesso, gli accessi alla u.i.u. oggetto di perizia avvengono nei seguenti modi: Carraio da Via Calcini, Pedonale da ingresso condominiale salvo altri.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato condominiale è di tipologia tradizionale con struttura in c.a. mista; i solai sono in latero cemento, copertura principale in cemento armato/mista.

Le murature perimetrali sono di tipo tradizionale in cassavuota intonacate e tinteggiate.

La copertura è a tetto a falde in cemento armato con passafuori tinteggiato, manto di copertura in tegole e canali di gronda-pluviali in lamiera a sezione circolare; a vista, lo stato conservativo generale risulta sufficiente.

Impianto distributivo

Con ampio riferimento alla documentazione fotografica allegata ed alla planimetria redatta a seguito di rilievo eseguito con misuratore laser e rotella metrica, il locale magazzino/deposito oggetto di espropriazione occupa l'intero piano seminterrato del fabbricato "B" condominiale parallelo alla via pubblica.

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



Foglio 20 mappale 33 sub.4 :

Al Piano Seminterrato: Unico locale ad uso magazzino/deposito con annesso antibagno e servizio igienico.

Finiture principali

Pavimenti:

Magazzino/Deposito: Piastrelle in ceramica (condizioni: sufficienti)

Bagno: Ceramica/similare (condizioni: sufficienti)

Muri interni:

Magazzino/Deposito: Intonaco tinteggiato

condizioni: sufficienti - evidenti segni di degrado causa infiltrazioni di acqua dalle murature ed affioramenti di umidità

Bagno e Antibagno: Piastrelle (condizioni: sufficienti)

Impiantistica

Impianto elettrico in tubazioni esterne (condizioni: sufficiente).

Impianto idrico generale: Tubature in sottotraccia con relativi raccordi e scarichi; accessori bagno completi ed a vista non idoneamente funzionanti (condizioni: scarso).

Impianto di riscaldamento: Assente

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

Condizioni manutentive

Come già ampiamente descritto e riferito nel corpo della perizia, l'immobile oggetto di perizia, nel suo complesso, giace in condizioni manutentive scarse con problematiche di infiltrazioni di acqua proveniente dalle murature perimetrali contro terra e per capillarità ascendente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Destinazione Urbanistica

L'immobile oggetto di stima è ubicato, nel Piano Regolatore Generale vigente, in Zona A.S. "area residenziale satura" di cui all'art. 29 delle N.T.A., Classe di PAI: IIB.

La Variante al PRG in itinere, per l'area comprendente il fabbricato oggetto di valutazione, non prevede alcuna variazione normativa rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Si allegano le N.T.A. dell'area.

L'utilizzazione generale del fabbricato risulta al Residenziale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO

Il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'immobile oggetto di espropriazione forzata, nel cui valore finale sono comprese, come per legge, uso, riferimenti ai rogiti notarili, le ragioni di comproprietà di parti comuni presenti, gli usi esclusivi ritenuti tali alla data della presente.

Il bene sarà venduto e trasmesso con tutti i relativi diritti, le ragioni ed azioni, servitù attive e passive e passaggi soliti e fin qui praticati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertinenze, dipendenze ed accessioni, garanzie di legge e di evizione.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto UNICO - Riepilogo delle consistenze

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

Foglio 20 mappale 33 sub.4 (C/2)

Piano Seminterrato:

mq 314,00

Totale S. I. N. mq 314,00



SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA CON RAPPORTI MERCANTILI (k):

Foglio 20 mappale 33 sub.4 (C/2)

Piano Seminterrato:

1) Locali Principali: (mq 352,43 x k=1,00) mq 352,43

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata): mq 352,00



QUESITO n. 4

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

Regime patrimoniale del debitore

A seguito di richiesta inoltrata all'ufficio di stato civile di Costigliole d'Asti, sono stati prodotti i certificati per la verifica del regime patrimoniale (coniugato in regime di separazione dei beni).

I certificati sono stati allegati alla presente Perizia.

QUESITO n. 5

"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

Accertamento della conformità dei beni pignorati

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, si conferma che alla data dell'Udienza di conferimento dell'incarico tecnico, sussisteva la conformità tra la descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) rispetto a quella contenuta nel verbale di pignoramento.

Si comunica altresì che i dati indicati in tale verbale, alla data della presente relazione di perizia, continuano a corrispondere alle certificazioni catastali originarie in quanto non sono intervenute variazioni catastali eseguite dallo scrivente esperto.



QUESITO n. 6

"Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Aggiornamenti catastali eseguiti sugli immobili

Al fine di rendere gli immobili trasferibili nell'ambito della procedura esecutiva ed in stretto riferimento alla produzione di attestazione di conformità delle planimetrie a seguito della Legge 122 del 30/07/2010, non si è resa necessaria l'esecuzione di pratiche di Variazione catastale al Catasto Terreni ed Urbano competente per territorio, pertanto non sussistono alcune nuove risultanze determinanti variazione degli identificativi originari indicati nel verbale di pignoramento.

QUESITO n. 7

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è ubicato in area di Piano Regolatore Generale in Zona di Centro Abitato a destinazione prevalentemente residenziale: tale area non presenta valori storico-ambientali da salvaguardare.

L'utilizzazione del fabbricato, nello stato d'uso attuale e così come previsto nello strumento urbanistico comunale, risulta essere al Residenziale (magazzino/deposito).

L'immobile oggetto di stima è ubicato, nel Piano Regolatore Generale vigente, in Zona A.S. "area residenziale satura" di cui all'art. 29 delle N.T.A., Classe di PAI: IIb.

La Variante al PRG in itinere, per l'area comprendente il fabbricato oggetto di valutazione, non prevede alcuna variazione normativa rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Si allegano le N.T.A. dell'area.



QUESITO n.8

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

Elenco e descrizione delle pratiche edilizie rinvenute

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

Il Fabbricato Condominiale originario costituente il lotto risulta edificato in data **successiva al 01/09/1967**; il dato è stato desunto dall'estrazione dei titoli edilizi, successivi a tale data.

L'attuale U.I.U. censita al C.F. fg. 20 mapp. 33 (con 57 subalterni) è costituita da due corpi di fabbrica oltre ad una serie di garage edificati su 4 aree al tempo censite al Fg. 20 part. nn. 33, 36, 37, 38 successivamente fuse nell'unico mappale 33

Si specifica che il corpo di fabbrica all'interno del quale è compreso il

subalterno 4 oggetto della presente valutazione è stato realizzato con

Concessione Edilizia n. **507/80 e n. 3/84**. Si elencano tutti i titoli

edilizi relativi al complesso condominiale con evidenziazione in **colore**

grigio quelli relativi all'immobile oggetto di pignoramento:

- Concessione Edilizia n. 506 in data 30.03.1980 rilasciata ai sigg. [REDACTED], relativa a: "Costruzione nuovo edificio ad uso civile abitazione" sui mapp. nn. 37 e 38
- Concessione Edilizia n. 507 in data 30.03.1980 rilasciata ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] relativa a: "Costruzione nuovo edificio ad uso residenziale" sui mapp. nn. 33 e 36
- Voltura della Concessione Edilizia n. 506 in data 20.03.1981 a favore della [REDACTED].
- Voltura della Concessione Edilizia n. 507 in data 20.03.1981 a favore della [REDACTED] e [REDACTED].
- Concessione Edilizia n. 2/84 in data 17.01.1984 rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] relativa a: "Variante in corso d'opera al fabbricato approvato con C.E. 506 del 20.03.1981"
- Concessione Edilizia n. 3/84 in data 17.01.1984 rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] relativa a: "Variante in corso d'opera al fabbricato approvato con C.E. 507 del 20.03.1981"
- Concessione Edilizia n. 1/84 in data 17.01.1984 rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] relativa a: "costruzione basso fabbricato ad uso garages e recinzione sui mapp. 33, 36, 37 e 38"

Relativamente all'intervento realizzato con C.E. n. 506 e succ. variante 2/84 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 01.06.1984

Relativamente all'intervento realizzato con C.E. n. 507 e succ. variante 3/84 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 01.06.1984

Sempre relativamente all'intero complesso immobiliare è presente agli atti la domanda di Condono n. 133/'86 depositata in data 31.12.1986 in

parte ancora pendente, relativo a tutte le mansarde e diversi garages, che però non interessa le parti comuni del condominio.

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

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

In riferimento al quesito posto, si riscontra:

1) La conformità dell'unità immobiliare oggetto di perizia (sub. 4) rispetto alle tavole grafiche di cui i titoli prima elencati;

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

QUESITO n. 9

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

Formazione dei Lotti di Vendita

In riferimento a quanto già ampiamente relazionato nel corpo della perizia, il sottoscritto ha provveduto alla predisposizione di un **LOTTO UNICO** di Vendita, non operando con la redazione di alcun frazionamento catastale accessorio in quanto non sussistono ad oggi elementi per operare una efficace divisibilità commerciale del bene.

Il Lotto unico è stato ampiamente descritto e valutato nelle sezioni della presente perizia.

QUESITO n. 10

"Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078"

Risposta al quesito Punto 10

L'esecuzione immobiliare non comprende pignoramento di quota.

La ditta esecutata risulta proprietaria dell'intera quota immobiliare pignorata.

QUESITO n. 11

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

Stato di possesso/detenzione degli immobili

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

Al momento dei sopralluoghi eseguiti sui fabbricati urbani, le unità immobiliari risultavano libere.

Dall'accesso presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano Sequestri trascritti.

QUESITO n.12

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

Esistenza provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO n. 13

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

Vincoli ricadenti sugli immobili - Diritti demaniali o usi civici

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

QUESITO n. 14

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

A seguito di richiesta all'amministratore dello stabile in merito alla produzione di contabile preventiva sull'entità del debito relativo alla gestione di cui al Bilancio Consuntivo, esercizio 2016 e previsioni di spesa preventiva per la gestione 2017, alla data della presente viene allegato estratto contabile relativo.

Il debito complessivo fino alla gestione 2016 risulta di euro 9.033,32; quello preventivato relativo alla gestione 2017 (ultima rata prevista per il 01.12.2017) di euro 1.197,00.

Si considera un'insolvenza totale e generale precauzionale fino alla data dell'ultima rata prevista al 01.12.2017 pari a totali euro 10.230,32 salvo

maggiori o minori oneri non valutabili al momento della stima ma determinabili.

La nuova proprietà aggiudicataria, con conteggio da confermarsi ed aggiornarsi al momento dell'assegnazione dell'immobile, sarà comunque tenuta a versare i contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente, il che significa che, con i limiti di tempo indicati, l'acquirente può essere chiamato dall'amministratore a pagare le spese riguardanti un periodo di tempo in cui non era proprietario.

Il valore finale di stima di cui in seguito è da ritenersi già comprensivo delle decurtazioni stimate su base annuale con riferimento all'ultimo preventivo dei contributi di cui sopra, relativi al periodo di tempo valido per l'esigibilità (2 anni).

QUESITO n. 15

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

Stima degli immobili e dei Lotti di vendita

Considerazioni utili ai fini della stima

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

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

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

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

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

Le fonti di reperimento dei dati alle quali si è fatto riferimento sono alcune banche dati (Il Consulente Immobiliare, L'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per l'ultimo semestre di

pubblicazione con considerazione - e specificazione - che tali valori costituiscono sempre riferimenti medi di zona che non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche -esposizione, distribuzione degli spazi interni, finiture, superfici dei singoli locali-, né delle particolari caratteristiche estrinseche -ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, fruibilità generale, ecc.- del fabbricato oggetto di stima; per i procedimenti di stima si è fatto altresì fatto riferimento alla pubblicazione "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" autore Virginio Panecaldo edito Buffetti Editore. Pertanto è il sottoscritto perito che, in base alla propria conoscenza del mercato immobiliare, della commerciabilità in ambito temporale dei beni anche in riferimento a congiunture economiche, che ha estrinsecato tutta una serie di dati sempre riferiti a differenti fonti, correlazionando in ultimo i risultati medi in relazione alle caratteristiche dei beni oggetto della stima.

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

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

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stima dei beni

Tenuto a riferimento quanto espresso nelle considerazioni di cui sopra, comprendendo nei valori finali altresì le quote dei beni comuni, gli usi e le eventuali servitù sino ad ora esercitate, deprezzamenti per lo stato di manutenzione in cui versa l'immobile (sufficiente) ed escludendo il valore dei beni mobili presenti alla data del sopralluogo e gli oneri e spese condominiali insolute nei limiti temporali di esigibilità, si sono elaborati i valori che seguono.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Stima del LOTTO UNICO

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA CON RAPPORTI MERCANTILI (k):

Foglio 20 mappale 33 sub.4 (C/2)

Piano Seminterrato:

2) Locali Principali: (mq 352,43 x k=1,00) mq 352,43

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata): mq 352,00

- Valore Commerciale **LOTTO UNICO** (ESCLUSI GLI ONERI)

mq 352,00 x € 250,00/mq = Euro 88.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALORE FINALE DI STIMA

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

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

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

1) Oneri per spese Condominiali insolute alla data della presente

perizia: stima precauzionale cautelativa ultimo biennio: Euro **3.000,00**

Per quanto specificato, il Valore complessivo dell'immobile è da correggersi pertanto in detrazione con la riduzione degli importi stimati di cui sopra.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari ad euro: $(88.000,00 - 3.000,00) =$
euro 85.000,00.

VALORE COMPLESSIVO FINALE DEL LOTTO UNICO

€ **85.000,00** (euroottantacinquemila/00)



QUESITO n. 16

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

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

Regime fiscale degli immobili - Modulistica e Denunce fiscali

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

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

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



QUESITO n. 17

"Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n. 52:

- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) Fabbricati isolati con superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

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



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

Non si è operata la redazione dell'A.P.E. in quanto l'immobile urbano oggetto di perizia e formante il Lotto unico, appartiene alla categoria di immobili per i quali non ne è richiesta la redazione.



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

In fase di conferimento dell'incarico professionale, l'ill.mo Sig. Giudice rinviava la procedura all'udienza del 17.10.2017 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

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

Il CTU ha provveduto ad eseguire la trasmissione di copia dell'elaborato peritale in bozza a mezzo P.E.C. alle parti Legali rappresentanti dei precedenti/intervenuti ed all'esecutato a mezzo Raccomandata.

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



CONCLUSIONI FINALI

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

In conformità alle prescrizioni di cui al mandato, il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia della perizia a mezzo posta elettronica (P.E.C.) alle parti di cui in precedenza relazionato.

Con premurosa osservanza.

Govone li, 06.10.2017

(L'esperto Estimatore - CTU)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Geom. CRAVANZOLA Raffaele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

ALLEGATO A (Provenienze)

A1. Atti di provenienza



ALLEGATO B (Situazione Ipo-Catastale)

B1. Estratti di mappa catastale

B2. Visure catastali aggiornate

B3. Schede catastali urbane

B4. Ispezioni Ipotecarie - Elenco Sintetico delle Formalità

ALLEGATO C (Sopralluoghi e Rilievi)

C1. Verbale di accesso ai luoghi

C2. Planimetrie di rilievo delle consistenze attuali

ALLEGATO D

D1. Documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi

ALLEGATO E (Altra Documentazione)

E1. Estratto generale dei provvedimenti autorizzativi Comunali

E2. Estratto P.R.G. Vigente

E3. Estratti degli atti di matrimonio

E4. Comunicazione Agenzia Entrate in merito all'inesistenza di contratti locativi sull'immobile oggetto di perizia

E.5 Rendiconto spese condominiali esercizio 2016-2017

E6. Note di Osservazione all'elaborato peritale

