

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PRIVACY
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°212/2022

DEBITORE:

.....

CREDITORE PRECEDENTE:

.....

CREDITORI INTERVENUTI:

.....

**CREDITORI ISCRITTI
NON INTERVENUTI:**

.....

**COMPROPRIETARI
NON ESECUTATI:**

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

Dott. Giuseppe AMAROSO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Saul BOFFA Agliano T. Via Alla Stazione 19

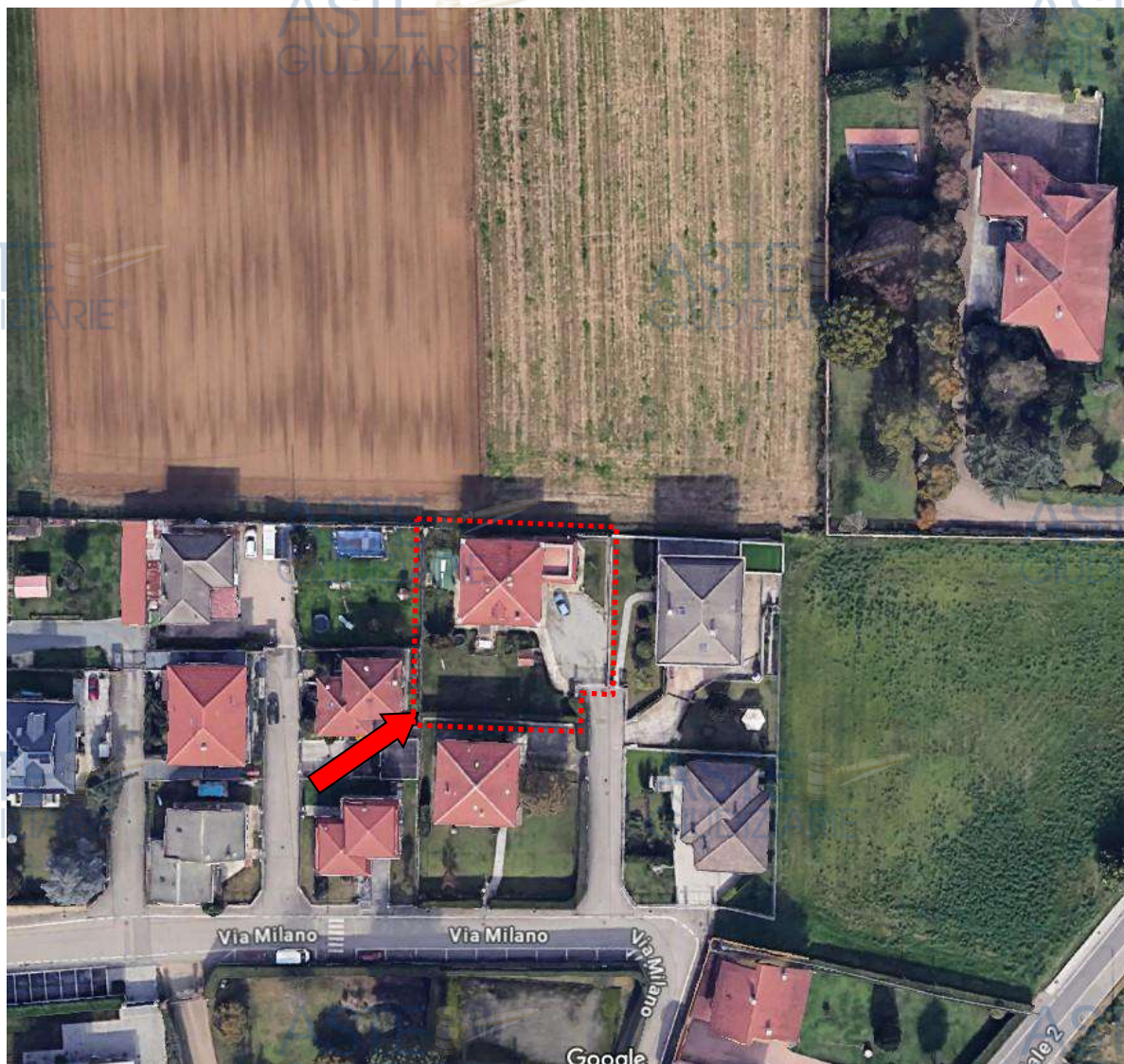
Pagina 1 di 33

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**

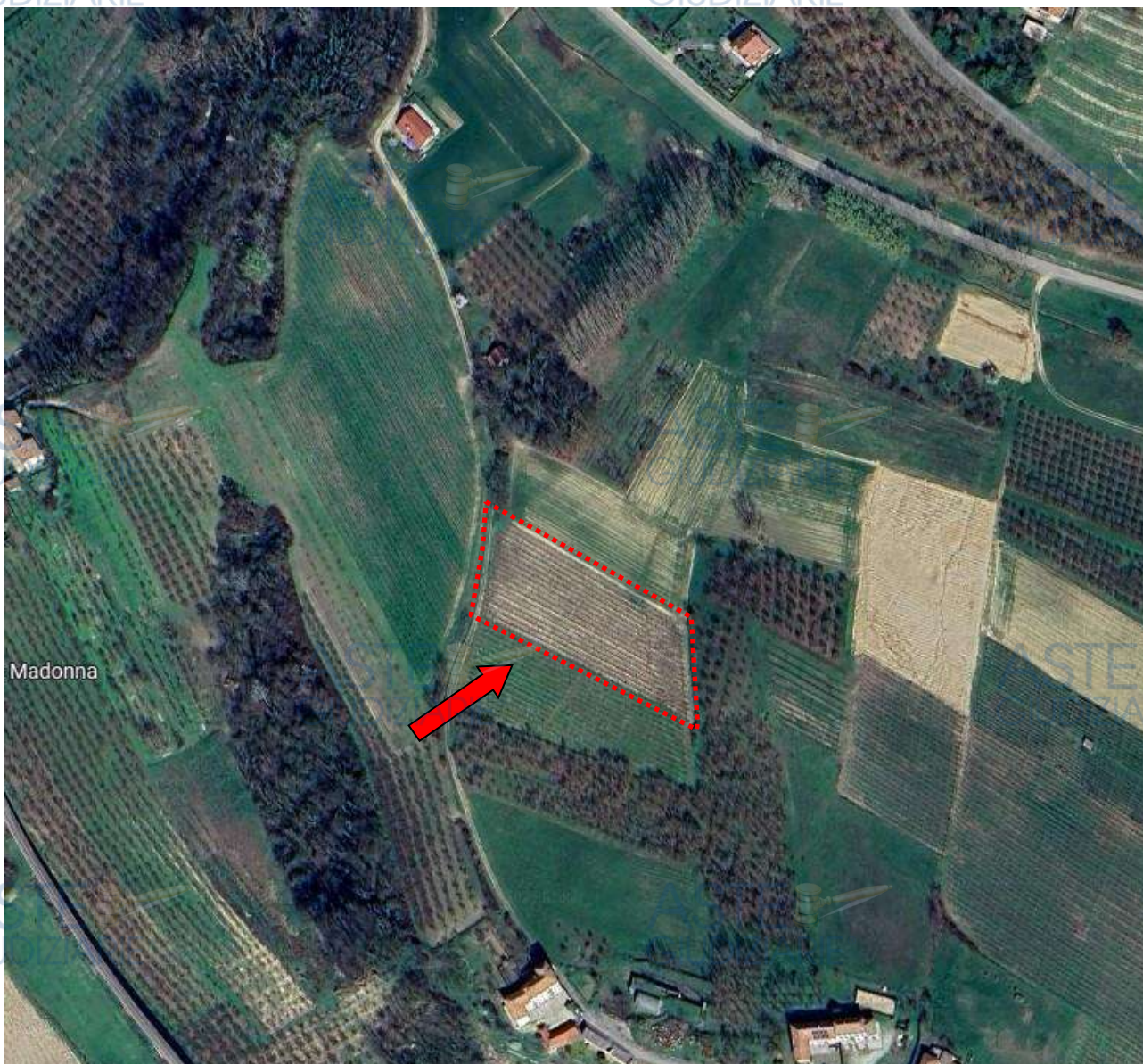
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987

E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

IMMOBILI A VILLANOVA D'ASTI (AT) - LOTTO 1



IMMOBILI A CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT) – LOTTO 2



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti **Dott. Giuseppe AMOROSO**.

Con decreto di convocazione del 02/07/2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Geom. Saul BOFFA**, con studio in Agliano Terme Via Alla Stazione 19, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n°1256 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti al n°355, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°212/2022, invitandolo a comparire all'udienza del 13/09/2024 per il giuramento di rito e conferimento del mandato peritale.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito e visionato il fascicolo, esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita, effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare.

La presente perizia è stata suddivisa in due lotti, in quanto vendibili separatamente.

Alla presente relazione sono allegate copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali lo scrivente farà riferimento.

OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Elenco immobili oggetto di pignoramento e relative quote catastali.

1. proprietà pari a 1/2 in regime di comunione ordinaria con la proprietaria del restante 1/2 dell'unità immobiliare in Villanova d'Asti, Via Milano 10/3 - foglio 22, particella 81, sub. 3 e 5;
2. proprietà pari 1/3 in regime di comunione ordinaria con i sig.ri di un terreno in Castagnole delle Lanze, - foglio 2, particella 82 e 358

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprieta' per 1/2	VILLANOVA D'ASTI(AT) VIA MILANO n. 3-5 Piano T	22	81	3	Cat.C/6	U	27 m ²	Euro: 58,57	815
F	Proprieta' per 1/2	VILLANOVA D'ASTI(AT) VIA MILANO n. 10/3 Piano T-1 - 2	22	81	5	Cat.A/2	02	10 vani	Euro: 506,13	
T	Proprieta' per 1/3	CASTAGNOLE DELLE LANZE(AT)	2	82		VIGNETO	01	2720	R.D. Euro: 44,95 R.A. Euro: 25,29	7504
T	Proprieta' per 1/3	CASTAGNOLE DELLE LANZE(AT)	2	358		SEMINATIVO	02	2250	R.D. Euro: 16,27 R.A. Euro: 12,20	7504

QUESITI DI CONSULENZA:

1. **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c. ; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e d i relativi costi;
3. **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune dove lo stesso fu celebrato;
5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore pignorato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore 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, non che per le eventuali spese condominiali insolute;
 16. **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
 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 dei giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :
 - (a) 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 una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - (d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a 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 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.431).
- **Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.**

RISPOSTA AI QUESITI DI CONSULENZA TECNICA

PRIMO PUNTO

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

Il sottoscritto CTU in data 07/11/2024 avvisava le parti con RACCOMANDA CON RICEVUTA DI RITORNO dell'incarico conferito e dava inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente CTU veniva tempestivamente contattato telefonicamente dalla parte DEBITRICE per confermare il sopralluogo programmato.

Il 22/11/2024 ore 9.30 in presenza dell'esecutato si procedeva al sopralluogo, si effettuavano le seguenti operazioni: misurazione interne ed esterne del fabbricato e si procedeva a redigere le fotografie interne, esterne e dei particolari del compendio.

Il 25/11/2024 ore 9.00 a Castagnole delle Lanze si svolgeva il secondo sopralluogo, per motivi lavorativi l'esecutato non si presentava, essendo terreni agricoli non recintati lo scrivente svolgeva comunque le operazioni peritali, si procedeva a verificare lo stato conservativa della coltivazione in essere e si effettuavano le fotografie di rito.

Si allegano le lettere inviate alle parti con le relative ricevute (allegato 1/a) e i relativi verbali redatti al termine delle operazioni peritali (allegato 1/b).

SECONDO PUNTO

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

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava ai sensi dell'art.567 2° c. c.p.c., effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-

ventennali (come da certificato notarile allegato al procedimento) per l'intestatari degli immobili oggetto di pignoramento ed integrata la suddetta documentazione con nuova ispezione ipotecaria e visure normali e storiche al fine di aggiornare i dati presenti in atti e accertato che non sono presenti nuove Trascrizioni rispetto a quelle presenti.

Si predispone l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni sulla base dei documenti in atti e reperiti dallo scrivente, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

ELENCO SINTETICO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/06/1997 - Registro Particolare 3528 Registro Generale 4407
Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Repertorio 18/97 del 23/05/1997

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2000 - Registro Particolare 5131 Registro Generale 7158
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/1655 del 31/07/1997

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/03/2017 - Registro Particolare 2275 Registro Generale 2922
Pubblico ufficiale GIRINO PIERPAOLO Repertorio 1551/1395 del 03/03/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VILLANOVA D'ASTI (AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2017 - Registro Particolare 372 Registro Generale 2923
Pubblico ufficiale GIRINO PIERPAOLO Repertorio 1552/1396 del 03/03/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VILLANOVA D'ASTI (AT)

SOGGETTO DEBITORE

6. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2022 - Registro Particolare 1229 Registro Generale 9106
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1232/2022 del 25/07/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT), VILLANOVA D'ASTI (AT)

SOGGETTO DEBITORE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2023 - Registro Particolare 102 Registro Generale 123
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4064 del 06/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT), VILLANOVA D'ASTI (AT)

Con la richiesta di aggiornamento prodotta dallo scrivente CTU di Ispezione Ipotecaria all'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di ASTI – Servizio Ispezione n. T43045 del 02/03/2025 (allegato 2/a), si è verificata così la serie continua delle trascrizioni.

Per scrupolosità si è reperita la mappa censuaria e le relative visure storiche aggiornate (allegato 2/b).

Per gli immobili in **Castagnole delle Lanze (lotto 2)** al foglio 2 mappali 82 e 358 è stato richiesto al Comune il CDU "Certificato di destinazione Urbanistica", vedere allegato (allegato 2/c).

**VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO, RISULTA PRESENTE IL CERTIFICATO NOTARILE NOTAIO GALLIZIA MARGHERITA E DE
ROSA FRANCESCO**

IMMOBILI A VILLANOVA D'ASTI

- 1- Al Signori XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/2 di proprietà e a XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/2 di proprietà gli immobili sono pervenuti con atto di acquisto a rogito dr. Notaio Pierpaolo Girino, Notaio in Asti, in data 03/03/2017, Rep. n. 1551/1395 dal potere di XXXXXXXX XXXXXXXX quota 5/8 di proprietà e XXXXXXXX XXXXXXXX quota 3/8 di proprietà. Trascrizione presso la conservatoria di Asti il 27/03/2017 ai numeri 2922/2275.
- 2- Al Signori XXXXXXXX XXXXXXXX quota 3/8 di proprietà e a XXXXXXXX XXXXXXXX quota 3/8 di proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX deceduta il 01/10/2014, successione n°855 vol.9990 del 06/05/2015, accettazione tacita dell'eredità trascritta dal Notaio Pierpaolo Girino con studio in Asti in data 03/03/2017, Rep. n. 1551/1395, trascritta presso la conservatoria di Asti il 27/03/2017 ai numeri 2921/2274.
- 3- Al Signori XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/4 di proprietà e a XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/4 di proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX deceduto il 21/08/2010, successione n°584 vol.9990 del 13/04/2011, accettazione tacita dell'eredità per la sola quota di 1/4 a XXXXXXXX XXXXXXXX trascritta dal Notaio Pierpaolo Girino con studio in Asti in data 03/03/2017, Rep. n. 1551/1395, trascritta presso la conservatoria di Asti il 27/03/2017 ai numeri 2920/2273. Il restante 1/4 non viene trascritto in quanto XXXXXXXX XXXXXXXX già deceduta.
- 4- Al Signori XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/2 di proprietà e a XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/2 di proprietà gli immobili sono pervenuti con atto di acquisto a rogito dr. Notaio Giovanni Girino, Notaio in Asti, in data 28/11/1970, Rep. n. 4757 fascicolo 1732 dal potere di XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/2 di proprietà e la sorella XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/2 di proprietà. Trascrizione presso la conservatoria di Asti il 23/12/1970 ai numeri 9849/7783.

IMMOBILI A CASTAGNOLE DELLE LANZE

- 1- Al Signori XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/3 di proprietà, XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/3 di proprietà e a XXXXXXXX XXXXXXXX quota 1/3 di proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in

morte di XXXXXXXX XXXXXXXX deceduto il 22/03/1997, successione n°33 vol.1655 del 01/08/1997, accettazione d'eredità con beneficio di inventario con nota in data 02/06/1997 ai numeri 4407/3528.

- 2- Al Signor XXXXXXXX XXXXXXXX in riferimento al mappale 358 la quota 1/1 di proprietà da atto notarile Notaio Paolo Novarese con studio in Villanova d'Asti in data 05/03/1993, Rep. n. 59121 racc.30699, trascritta presso la conservatoria di Alba il 23/03/1993 ai numeri 1368/1684.
- 3- Al Signor XXXXXXXX XXXXXXXX in riferimento al mappale 82 la quota 1/1 di proprietà da atto notarile Notaio Paolo Novarese con studio in Villanova d'Asti in data 10/11/1987, Rep. n. 44390, trascritta presso la conservatoria di Alba il 23/11/1987 al numero 3492.

Nella relazione notarile no risultano elencati gli atti notarili di provenienza precedenti al ventennio.

Nella relazione notarile redatta dallo studio notarile NOATAIO GALLIZIA MARGHERITA E DE ROSA FRANCESCO nell'elenco "2 STORIA IPOTECARIA" a pagina 5 vengono erroneamente indicati i nominativi dei minori, nello specifico si indica XXXXXXXX XXXXXXXX anziché XXXXXXXX XXXXXXXX.

Si allegano atti di provenienza e successioni (allegato 2/d).

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

TERZO PUNTO

- 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.);

LOTTO 1 immobili in Villanova d'Asti, abitazione sub.5 e autorimessa sub.3 al foglio 22 mappale 81

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/2	VILLANOVA D'ASTI (AT) VIA MILANO n. 3-5 Piano T	22	81	3	Cat.C/6	U	27 m ²	Euro: 58,57
F	Proprieta' per 1/2	VILLANOVA D'ASTI (AT) VIA MILANO n. 10/3 Piano T-1 - 2	22	81	5	Cat.A/2	02	10 vani	Euro: 506,13

Coerenze fabbricato a Villanova d'Asti al fg. 22 map.81 subalterno 3 e 5, partendo da Nord e procedendo in senso orario: mappale 65 e 107 del foglio 22, ad est con il mappale 112 del foglio 22, a sud con mappale 111 del foglio 22 e a ovest con i mappali 507 e 127 sempre dello stesso foglio.

DESCRIZIONE FABBRICATO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area semicentrale urbana, Via Milano 10/3 collegata alla via pubblica tramite strada asfaltata, dista circa 10 minuti a piedi dal centro cittadino ed è ben servito dai servizi, i fabbricati limitrofi sono di recente costruzione.

Lo stabile oggetto di esecuzione ha sviluppo verticale da cielo a terra, è sviluppato su tre livelli, ovvero piano terreno, piano primo e piano secondo (sottotetto). L'abitazione (sub.5) è sviluppata sui tre piani, mentre l'autorimessa (sub.3) è posta al piano terreno.

Il fabbricato in oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1972, successivamente ampliato nel 1982 costruendo l'attuale autorimessa e nel 1986 il piano terreno è stato trasformato ad abitazione. Il fabbricato nel 2016 è stato interessato da pratica di DIA in sanatoria, per le difformità edilizie si rimanda al punto 8

della presente relazione. L'attuale proprietari nel 2017 ha ristrutturato la parte adibita ad abitazione posta al piano terreno. Risultano presenti le agibilità dei vari interventi ad esclusione dell'ultima pratica presentata.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato, i solai dei vari piani sono in latero/cementizio, il tetto a padiglione ha struttura portante lignea ad esclusione dell'abbaino che è realizzato in latero/cemento. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi di terracotta.

La copertura dell'autorimessa (sub.3) è a terrazzo praticabile, le facciate dell'intero immobile sono rivestite in mattoni il cornicione e i frontalini dei balconi sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro.

A corredo dell'abitazione risulta presente un pozzo, il cortile con giardino il tutto completamente recintato.

L'edificio in oggetto è di buona architettura ed in generale è in discreto stato manutentivo ad esclusione del tetto di copertura che andrebbe sistemato.



DESCRIZIONE UNITA' ABITATIVA SUBALTERNO 5

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

Ubicazione e tipologia

L'edificio è ubicato in prima area semicentrale con intorno edificato da altri immobili a destinazione prevalentemente abitativa, l'utilizzazione è quindi residenziale.

L'immobile, in considerazione dello stato di manutenzione esistente, è attualmente da considerarsi abitabile ed utilizzabile ai fini abitativi. Alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato e dai famigliari.



Si rileva che lo stato manutentivo interno dell'abitazione al piano terreno è in buono stato, in quanto di recente è stato oggetto ristrutturazione, mentre l'abitazione al piano primo e il piano sottotetto risultano ancora allo stato originale di edificazione.

I materiali utilizzati per la costruzione si ritengono di buona qualità complessiva.

Accessi all'abitazione

Nella configurazione attuale dei luoghi e nella condizione generale dell'intero fabbricato analizzato nel suo complesso, l'accesso pedonale e quello carraio avvengono dalla via pubblica ovvero Via Milano e attraversando il cortile privato si accede all'abitazione.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato è di architettura risalente inizio anni settanta, bene inserita nel contesto cittadino; la struttura è in c.a. mista; i solai sono in latero cemento, copertura principale a padiglione.

L'abitazione al piano terreno è suddivisa in una zona giorno composta da un ampio ingresso con soggiorno e un'ampia cucina, mentre nella zona notte troviamo due camere da letto, un bagno, una lavanderia e due ripostigli i quali ricavati sfruttando il sotto scala. Nell'ingresso/soggiorno si trova la scala che dà accesso alla restante abitazione posta al piano primo.

Il piano primo è composto da una seconda cucina, un ampio soggiorno, un bagno, due camere, due balconi ed un ampio terrazzo. I vari locali sono disimpegnati da corridoio che dà anche accesso alla scala che porta al sottotetto. Il sottotetto non è abitabile e risulta allo stato grezzo.

I serramenti del piano terreno sono in parte di legno a doppio vetro con tapparella e parte in PVC doppio vetro, le porte di accesso ai vani sono in legno tamburato e la porta di accesso è del tipo blindata. Gli infissi al piano primo sono in legno a vetro singolo e parte con doppio infisso in alluminio e vetro singolo.

Il pavimento piano terreno sono in piastrelle di ceramica o simile mentre quelli al piano primo sono in piastrelle di marmo. Gli scalini e il pianerottolo della scala sono rivestiti in marmo. I muri interni e i soffitti sono tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è autonomo la caldaia è posizionata al piano terreno alimentata da gas metano, l'impianto elettrico sottotraccia è in condizioni buone. Impianto idrico generale con tubature in sottotraccia con relativi raccordi e scarichi; accessori bagno completi ed a vista funzionanti (condizioni: buone). Al piano primo risulta presente in alcuni locali l'aria condizionata.

Si precisa che per tutti gli impianti tecnologici non è stato possibile verificare la presenza di certificazioni di conformità, come già detto lo stato conservativo in generale risulta buona.

DESCRIZIONE UNITÀ' AUTORIMESSA SUBALTERNO 3

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

L'autorimessa è ubicato al piano terreno e l'accesso avviene dal cortile privato. L'autorimessa è di ampia metratura che può accogliere due autovetture ed ha doppio portone di accesso, i muri sono intonacati e la pavimentazione è in battuto grezzo, sul retro è presente una finestra. La copertura è a terrazzo praticabile, non risultano presenti infiltrazioni di acque meteoriche o altro. Lo stato conservativo è buono.

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia (allegato 3/a documentazione fotografica).

Le superfici nette calpestabili dei vari locali, riscontrate a seguito di preciso rilievo in loco effettuato dallo scrivente CTU, sono le seguenti:

Subalterno 5 - superficie utile calpestabile

PIANO TERRENO

- 1 SOGGIORNO 27.37 mq
- 2 CUCINA 19.53 mq
- 3 CAMERA 13.23 mq
- 4 BAGNO 5.30 mq
- 5 BAGNO/LAVANDERIA 4.29 mq
- 6 CAMERA 16.47 mq
- 7 RIPOSTIGLIO 2.05 mq
- 8 RIPOSTIGLIO 3.07 mq
- 9 DISIMPEGNO 4.99 mq
- 10 VANO SCALA 7.49mq

PIANO PRIMO

- 11 CUCINA 17.24 mq
- 12 SOGGIORNO 26.67 mq
- 13 CAMERA 18.52 mq
- 14 BAGNO 5.94 mq
- 15 CAMERA 16.43 mq
- 16 DISIMPEGNO 2.76 mq
- 17 DISIMPEGNO 5.69 mq
- 18 BALCONE 6.76 mq
- 19 BALCONE 6.63 mq
- 20 TERRAZZA 29.27mq

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

- 21 SOTTOTETTO NON ABITABILE 101.85 mq

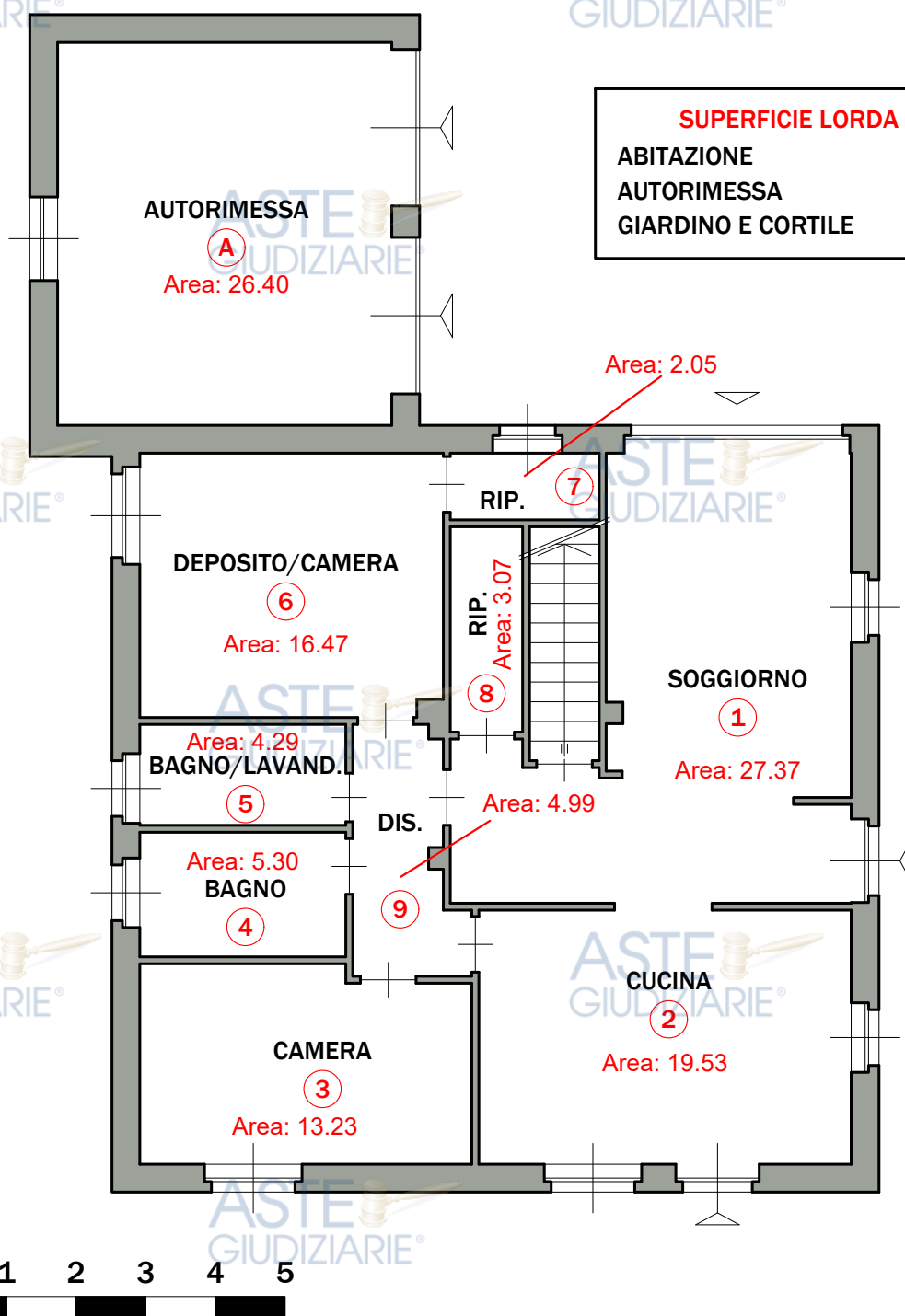
Subalterno 3 - superficie utile calpestabile

PIANO TERRENO

- 1 AUTORIMESSA 26.40 mq

PIANTA PIANO TERRENO

H=3.00m



COMUNE DI

VILLANOVA D'ASTI (AT)

LOTTO 1
TAV 1

SCHEMA DIMOSTRATIVO SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE LORDA

studio di progettazione

Geom. Saul Boffa

Studio: Via Alla Stazione 19 - 14041 Agliano Terme AT

Residenza: Via Bogliolo 12 - 14047 Mombercelli AT

Cell 3486045987 - BFF SLA 73M21 A479 N P.IVA 01218180055

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

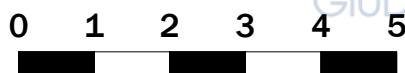
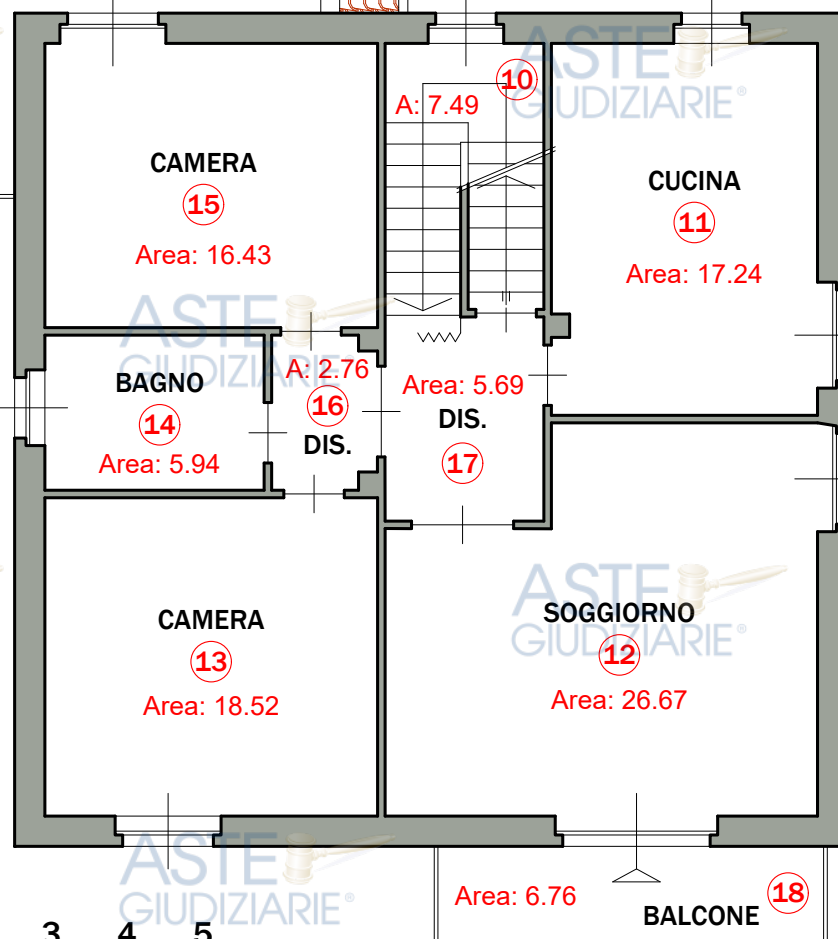
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANTA PIANO PRIMO

H=3.00m



SUPERFICIE LORDA P. PRIMO	
ABITAZIONE	121.4 mq
BALCONI/TERRAZZO	47 mq



COMUNE DI
VILLANOVA D'ASTI (AT)

LOTTO 1
TAV 2

SCHEMA DIMOSTRATIVO SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE LORDA

studio di progettazione

Geom. Saul Boffa

Studio: Via Alla Stazione 19 - 14041 Agliano Terme AT

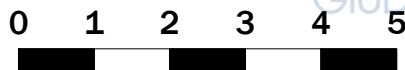
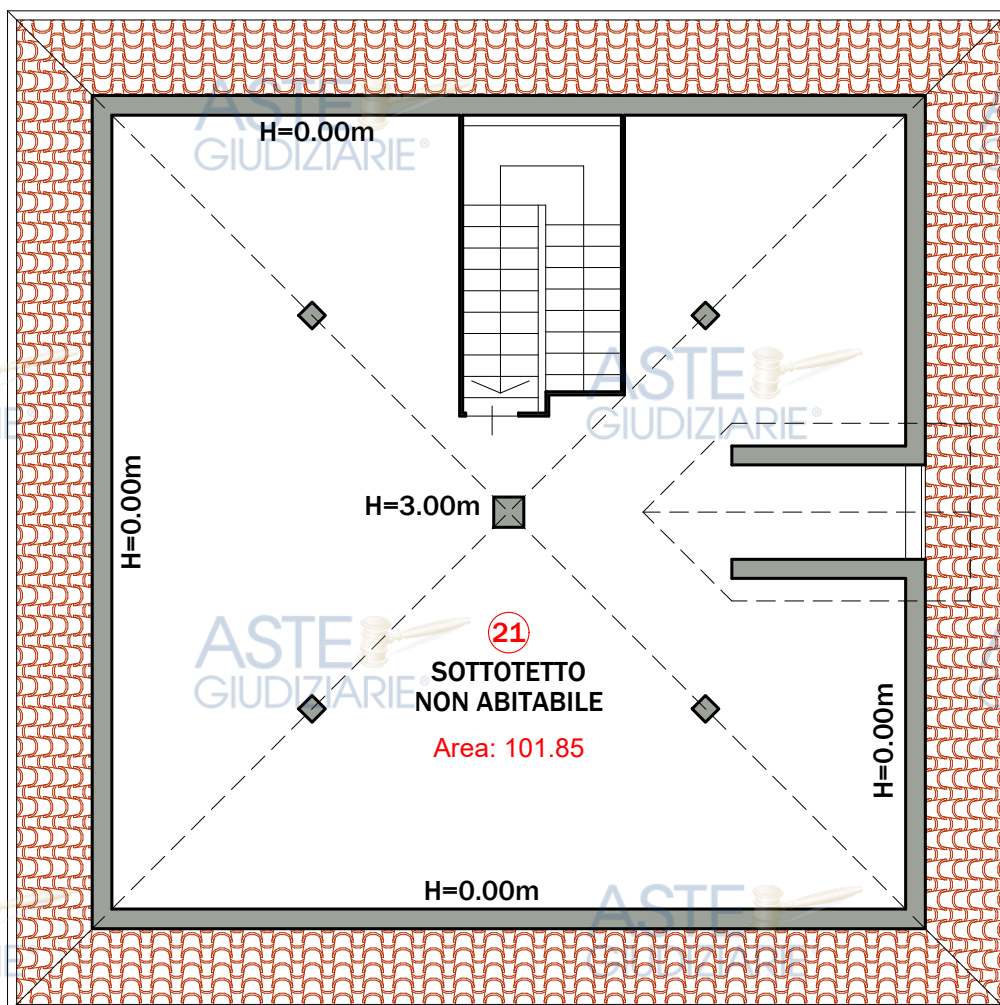
Residenza: Via Bogliolo 12 - 14047 Mombercelli AT

Cell 3486045987 - BFF SLA 73M21 A479 N P.IVA 01218180055

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



SUPERFICIE LORDA P. SECONDO
SOTTOTETTO NON ABITABILE 121.4 mq

COMUNE DI
VILLANOVA D'ASTI (AT)

LOTTO 1
TAV 3

SCHEMA DIMOSTRATIVO SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE LORDA

studio di progettazione

Geom. Saul Boffa

Studio: Via Alla Stazione 19 - 14041 Agliano Terme AT

Residenza: Via Bogliolo 12 - 14047 Mombercelli AT

Cell 3486045987 - BFF SLA 73M21 A479 N P.IVA 01218180055

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2 immobili in Castagnole delle Lanze, terreni agricoli al foglio 2 mappali 82 e 358

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà per 1/3	CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)	2	82		VIGNETO	01	2720	R.D. Euro: 44,95 R.A. Euro: 25,29
T	Proprietà per 1/3	CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)	2	358		SEMINATIVO	02	2250	R.D. Euro: 16,27 R.A. Euro: 12,20

Coerenze terreni a Castagnole delle Lanze al fg. 2 mappali 82 e 358, i due mappali formano un lotto unico, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord mappale 75 stesso foglio, a est mappale 446 stesso foglio, a sud mappale 83 stesso foglio e a ovest strada comunale inghiaiaata.

DESCRIZIONE

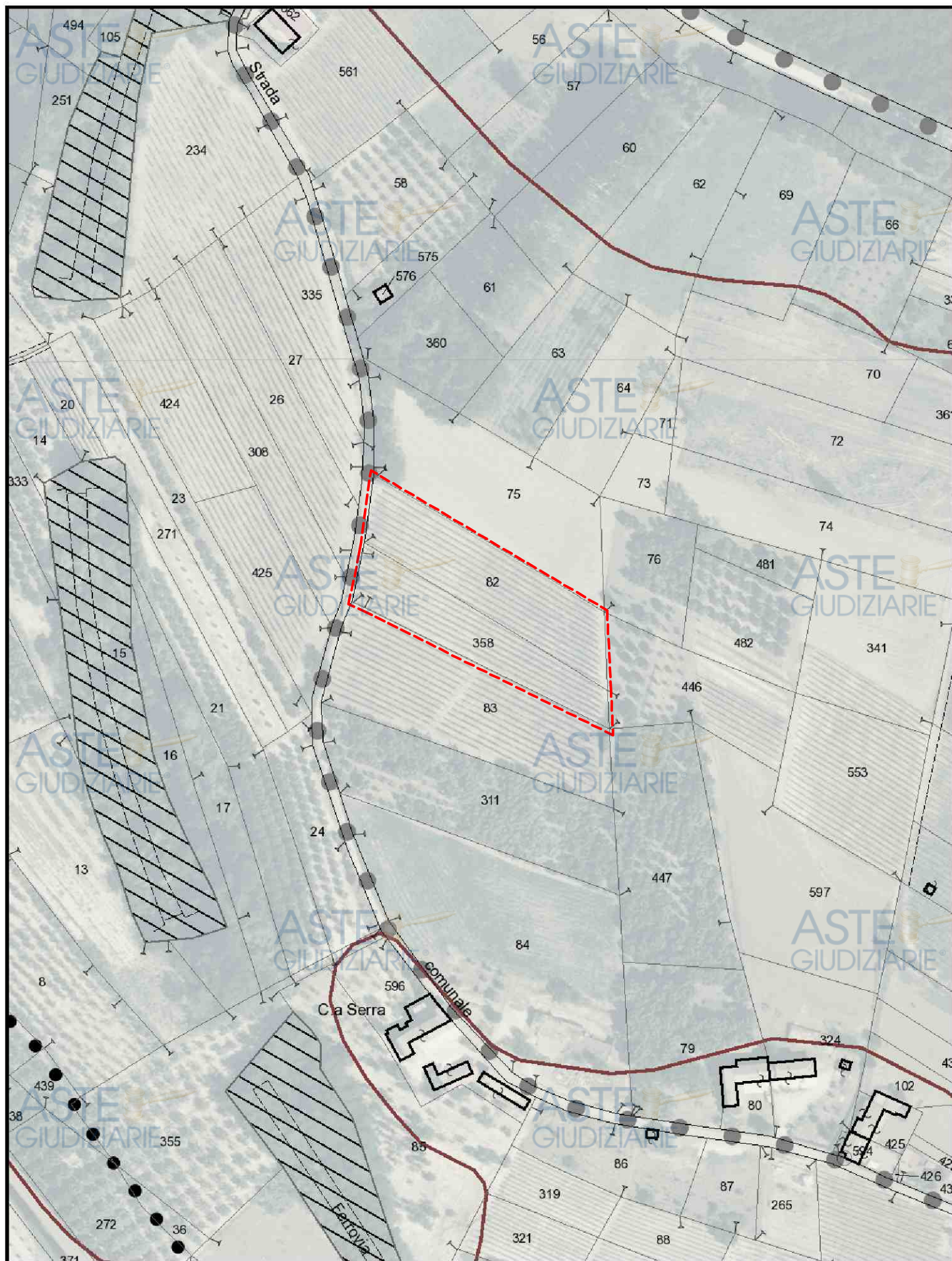
Trattasi di terreno agricolo (vedere CDU allegato) coltivato completamente a vite, situato a media collina con esposizione nord/est, forma un corpo unico di 4970mq di cui 3000 coltivati a vitigno del tipo "Piemonte Cortese" e la restante parte di 1970mq coltivati a vitigno del tipo "Cortese da tavola".

Il lotto risulta accessibile da strada comunale sterrata in buono stato e facilmente raggiungibile con mezzi.

Attualmente i terreni sono lavorati da terzi ed è presente un contratto di affitto agrario, vedere il punto 11 della presente perizia.



Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE



Scala 1:2.000

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

QUARTO PUNTO

- 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 dove lo stesso fu celebrato;

Da verifiche presso il Comune xxxxxxxxxxxxxx è emerso che l'esecutato risulta sposata, il 20/10/2010 si univa in matrimonio con XXXXXXXX XXXXXXXX. Da annotazione risulta che "gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"

Si allega estratto riassuntivo di atto di matrimonio (allegato 4/a)).

QUINTO PUNTO

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

Lo scrivente CTU precisa che gli elementi descrittivi degli immobili e quelli identificativi catastali delle unità immobiliari indicati nell'atto di pignoramento immobiliare depositato risultano conformi e individuano perfettamente l'oggetto dell'esecuzione.

Di seguito si indicano i dati catastali aggiornati e si allegano le visure catastali (allegato 2/b).

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprieta' per 1/2	VILLANOVA D'ASTI (AT) VIA MILANO n. 3-5 Piano T	22	81	3	Cat.C/6	U	27 m ²	Euro: 58,57	815
F	Proprieta' per 1/2	VILLANOVA D'ASTI (AT) VIA MILANO n. 10/3 Piano T-1 - 2	22	81	5	Cat.A/2	02	10 vani	Euro: 506,13	
T	Proprieta' per 1/3	CASTAGNOLE DELLE LANZE(AT)	2	82		VIGNETO	01	2720	R.D. Euro: 44,95 R.A. Euro: 25,29	7504
T	Proprieta' per 1/3	CASTAGNOLE DELLE LANZE(AT)	2	358		SEMINATIVO	02	2250	R.D. Euro: 16,27 R.A. Euro: 12,20	7504

Coerenze del fabbricato a Villanova d'Asti al fg. 22 map.81 subalterno 3 e 5, partendo da Nord e procedendo in senso orario: mappale 65 e 107 del foglio 22, ad est con il mappale 112 del foglio 22, a sud con mappale 111 del foglio 22 e a ovest con i mappali 507 e 127 sempre dello stesso foglio.

Coerenze terreni a Castagnole delle Lanze al fg. 2 mappali 82 e 358, i due mappali formano un lotto unico, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord mappale 75 stesso foglio, a est mappale 446 stesso foglio, a sud mappale 83 stesso foglio e a ovest strada comunale inghiaiaata.

SESTO PUNTO

- 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;

Lo scrivente CTU nei sopralluoghi effettuati, prendendo visione delle mappe, delle planimetrie dell'immobile e dello stato dei luoghi oggetto di pignoramento, ha riscontrato delle difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali dell'immobile in Villanova D'Asti (lotto 1), pertanto, l'aggiornamento catastale sarà a cura dell'aggiudicatario, in quanto dovrà essere modificato il fabbricato sia a Catasto Terreni che a Catasto Fabbricato. Gli immobili a Castagnole delle Lanze (lotto 2) non necessita di aggiornamenti catastali.

SETTIMO PUNTO

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

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso il comune, dalla cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli, dalle Norme Tecniche di Attuazione è stato accertato che gli immobili ricade all'interno del Piano Regolatore in: Villanova d'Asti (**lotto 1**) in **Art. 16 - Aree già strutturate per interventi di completamento e/o riordino (1D - 1E)** e quelli a Castagnole delle Lanze (**lotto 2**) in **Art. 44 - Aree destinate ad uso agricolo**.

Si allegano alla presente le norme e i gli estratti del Piano Regolatore Generale (allegati 7/a) e Certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Castagnole delle Lanze (allegati 2/c)

OTTAVO PUNTO

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

Da ricerche presso gli uffici tecnici comunali Villanova d'Asti (lotto 1), presso il catasto e dalla lettura degli atti notarili si evince che, la costruzione ha avuto inizio il 03/02/1971.

Presso gli archivi comunali dopo ripetute indagini sono emerse le pratiche edilizie che ne autorizzano la costruzione ed è stata rintracciata l'abitabilità (allegato 8/a).

CONFORMITA' COSTRUZIONE sub.3 e sub.5 a Villanova d'Asti (lotto 1)

I titoli edilizi rintracciati sono i seguenti:

1. licenza di costruzione n. 74/70 in data 29 ottobre 1970, successivamente volturata con licenza n. 8b/71 in data 3 febbraio 1971 (sub.5);
2. certificato abitabilità-agibilità in data 28 dicembre 1972 n. 74/70 (sub.5);
3. concessione 50/73 del 08/05/1973 - recinzione
4. concessione n. 149/81 in data 26 giugno 1981 (sub.3);
5. concessione n. 108/82 in data 12 agosto 1982 per variante in corso d'opera alla concessione n. 149/81(sub.3);
6. autorizzazione alla usabilità locale uso autorimessa (sub.3) in data 27 ottobre 1984;
7. concessione n. 90/86 in data 26 settembre 1986 per cambiamento di destinazione locali al piano terreno con opere edili (sub.5);
8. concessione n. 10/87 in data 19 marzo 1987 per variante in corso d'opera alla concessione n. 90/86(sub.5);
9. autorizzazione alla abitabilità in data 18 gennaio 1988 con decorrenza dalla stessa data di rilascio(sub.5);
10. Sanatoria denuncia di inizio attività (D.I.A.) n.30/2016, per modifiche distributive, varianti di facciata, realizzazione pozzo e modifica recinzione - protocollata in data 25 novembre 2016 al n. 582/2016;
11. CILA del 20/05/2017 prot.4972/228 – n°36/2017 (senza fine lavori)

CONFORMITA' COSTRUZIONE mappali 82 e 358 a Castagnole delle Lanze (lotto 2)

Nessun titolo edilizi rintracciato essendo terreni agricoli.

DIFFORMITA' RISCONTRATE sub.3 e sub.5 a Villanova d'Asti (lotto 1)

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e i progetti depositati sono emerse delle difformità edilizie.

SUBALTERNO 5 ABITAZIONE

Rispetto alla CILA del 20/05/2017 prot.4972/228 – n° 36/2017 si sono riscontrate le seguenti difformità :

1. diversa distribuzione della tramezzatura interna, vano scala chiuso al piano terreno creato dei ripostigli nel sotto scala
2. spostamento delle pareti tra l'attuale deposito (6) e bagno/lavanderia (5)
3. variata la destinazione bagno/lavanderia (5) da progetto era ripostiglio
4. il deposito C.T. è diventato camera da letto, da una mia verifica risulta non verificato il rapporto aeroilluminante di 1/8 e pertanto non può essere utilizzata come camera ma come deposito

Rispetto alla DIA in Sanatoria n.30/2016 è stata riscontrata una difformità rappresentativa grafica di posizionamento dell'apertura, il terrazzo risulta rappresentato più piccolo e altre piccole difformità in generale.

SUBALTERNO 3 AUTORIMESSA

Rispetto alla DIA di sanatoria n.30/2016 protocollata in data 25 novembre 2016 al n. 582/2016 si è riscontrato che il fabbricato da progetto internamente viene rappresentato graficamente con pianta quadrata, mentre nella realtà ha forma rettangolare di lato circa 4.80m e lato 5.50m. Tale difformità (da approfondire con un rilievo più puntuale e preciso), attualmente rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi del comma 1 bis dell'art. 34 bis del DPR 380/2001. Le tolleranze esecutive di cui al comma 3 dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

CONCLUSIONE

Le difformità dei sub.3 e 5 che non rientrano nelle tolleranze costruttive, rappresentative o grafiche (art. 34 bis del DPR 380/2001 e legge regionale art. 6-bis della L.R. 19/1999 commi 1, 2 e 3), possono essere sanate con pratica edilizia di "SCIA in sanatoria" con relativo pagamento dell'oblazione di 5160,00€ oltre a diritti di segreteria di 130,00€ e il doppio degli oneri di costruzioni calcolati da computo metrico ovvero il 5% di 1/3 del costo di costruzione stimato approssimativamente in circa 1.500,00€ (ovvero computo circa 45.000€ x 1/3 il 5% x 2), oltre a 4.000,00€ per pratiche edilizie e aggiornamenti catastali. Totale costo complessivo della sanatoria stimato in **10.790,00€**.

Per la regolarizzazione in sanatoria, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, lo scrivente CTU consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanova d'Asti.

NONO PUNTO

- 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***

Lo scrivente CTU, considerata la natura, considerata la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto degli immobili in oggetto, ritiene che vi siano le condizioni per trattarne la vendita in più lotti.

La perizia è dunque stata strutturata con l'individuazione di più lotto ovvero

LOTTO 1 immobili in Villanova d'Asti, abitazione sub.5 e autorimessa sub.3 al foglio 22 mappale 81

LOTTO 2 immobili in Castagnole delle Lanze, terreni agricoli al foglio 2 mappali 82 e 358

ASTE
GIUDIZIARIE®
DECIMO PUNTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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;*

DIVISIBILITA' IMMOBILI sub.3 e sub.5 a Villanova d'Asti (lotto 1)

Gli immobili sono stati pignorati pro quota, risultano difficili da separare creando dei singoli lotti, essendo pignorato solo 1/2 di proprietà si potrebbe valutare di dividere in due parti con eventuale compensazione ovvero assegnando l'intero piano terreno (Parte del sub.5) e l'autorimessa (sub.3) ad un proprietario e il piano primo e il piano secondo sottotetto (Parte del sub.5) all'altra proprietà.

Essendo un unico fabbricato disposto su più livelli divisi da scala interna passante nei locali, risulterebbe dispendioso creare una scala esterna per svincolare le due proprietà, inoltre risulterebbe costoso dividere gli impianti.

In fase di aggiudicazione, in un secondo tempo, l'aggiudicatario in accordo con la parte non oggetto di esecuzione potrebbero valutarne la divisione come precedentemente detto.

DIVISIBILITA' IMMOBILI mappali 82 e 358 a Castagnole delle Lanze (lotto 2)

Riguardo ai terreni agricoli, si rileva la comproprietà per la quota di 1/3, con la **Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX** e con la **Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX**, il pignoramento è pro quota, si consiglia la vendita per intero in quanto la suddivisione in più unità darebbe luogo a tre piccoli appezzamenti di circa 1656mq l'uno e con scarsa appetibilità sul mercato.

UNDICESIMO PUNTO

- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 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;

A seguito di accertamenti, dai sopralluoghi effettuati e dalle dichiarazioni rilasciate dal esecutato, gli immobili in **Villanova d'Asti (lotto 1)** risultano **NON AFFITTATI ma occupati dall'esecutato, dalla moglie dell'esecutato (comproprietaria di 1/2) e dai due figli minori si allega certificato di stato di famiglia (allegato 11/a).**

Gli immobili in **Castagnole delle Lanze (lotto 2)** risultano affittati con contratto stipulato davanti all'associazione di categoria "Coldiretti" di Canelli (AT), la data del contratto di affitto è il 26/02/2024 data successiva alla trascrizione del pignoramento trascritto il 05/01/2023, per tanto, **non opponibile al procedimento**, si precisa che l'affittuario è un giovane imprenditore e non ha obbligo di registrazione. La durata del contratto d'affitto è di due anni ed ha inizio 11 novembre 2023 e scadenza 31 dicembre 2025 con canone di affitto complessivo di 600€ (seicento/00) (allegato 11/b).

Da indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Asti non risultano registrati contratti di affitto, si allega la PEC ricevuta dall'Agenzia (allegato 11/c).

DODICESIMO PUNTO

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

Gli immobili non ricadono in questa condizione.

TREDICESIMO PUNTO

- 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) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri. Da colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Villanova d'Asti e di Castagnole delle Lanze non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né a usi civici, ecc.

QUATTORDICESIMO PUNTO

- 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;*

L'immobili non fa parte di un condominio, pertanto, il caso non si pone.

QUINDICESIMO PUNTO

- **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, non che per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo e analitico, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq. di superficie lorda commerciale convenzionalmente determinata.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato delle unità immobiliari in esame, attraverso l'inserimento delle stesse nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socioeconomici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia.

La ricerca dei valori di mercato da assumere per il confronto con le unità immobiliari da valutare è indirizzata verso immobili artigianali, aventi per quanto possibile caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe con quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricade l'immobile da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere particolarmente appetibile, con una discreta appetibilità che tende di conseguenza a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio, anche in un momento di non particolare spigliatezza del mercato immobiliare.

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, si precisa che sono quelle usuali del mercato immobiliare locale e prevedono che il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne/perimetrali con altre unità.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 35% sottotetti non abitabili, locali di sgombero, cantine e autorimesse;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 5% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici:

VALORI DI MERCATO RIFERITA ALL'ABITAZIONE E AUTORIMESSA LOTTO 1

Osservatorio Immobiliare Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze

Pagina 27 di 33

Studio Di Progettazione Geom. Saul Boffa

Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
VILLE E VILLINI	NORMALE	700	1000
BOX	NORMALE	550	770

Borsino Immobiliare 2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
VILLE E VILLINI	NORMALE	552	866
BOX	NORMALE	423	495

Da indagini di mercato esperite in zona

Anno 2022/2023/2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
VILLE E VILLINI	NORMALE	900	1000
BOX	NORMALE	400	500

PER TANTO, DA ESPERIENZA PERSONALE, LO SCRIVENTE, PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RITIENE PIU' CONSONO UTILIZZARE COME MEDIA MATEMATICA I PREZZI DESUNTI E REPERITI IN LOCO OVVERO DI 950 €/mq PER L'ABITAZIONE E 450€/mq PER I L'AUTORIMESSA. VA CONSIDERATO CHE



IL PREZZO E' RIFERITO A FABBRICATI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NORMALI E IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

SUPERFICIALI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE SUBALTERNO 5

LOCALE	PIANO	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE	T/1	100,00%	242.8 MQ	242.8 MQ
BALCONI/TERRAZZO	1	25,00%	15 MQ	11.75 MQ
CORTILE/GIARDINO	T	5,00%	895 MQ	44.75 MQ
ACCESSORI ABITAZIONE	2	35,00%	121.4 MQ	42.49 MQ
TOTALE				341.79 MQ

SUPERFICIALI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE SUBALTERNO 3

LOCALE	PIANO	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
AUTORIMESSA	T	100%	33.5 MQ	33.5 MQ
TOTALE				33.5 MQ

Dalle considerazioni su esposte, lo scrivente C.T.U., tenuto conto dell'ubicazione del beni, del loro stato di conservazione e della commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata, tenuto anche in considerazione lo stato degli immobili.

Dal prezzo di stima verranno anche dedotte le spese tecniche e oneri vari per sistemare le difformità edilizie riscontrate quantificati sommariamente in **10.790,00€**.

Si applica anche un deprezzamento per la vetustà dell'immobile, nello specifico il tetto da sistemare e il piano primo che risulta ancora allo stato iniziale della costruzione, il tutto quantificabile in un 20%.

Si considera anche che l'immobile viene pignorata per la sola quota di 1/2 di proprietà.

SCHEMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE INTERA PROPRIETA'

ABITAZIONE	341.79 MQ	950 €/mq	€ 324.700
AUTORIMESSA	33.5 MQ	450 €/mq	€ 15.075
DEPREZZAMENTO ABITAZIONE E AUTORIMESSA PER VETUSTA' E VIZI	20%	€ 339.775	-€ 67.955
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO			-€ 10.790
VALORE DI TOTALE			€ 261.030
LOTTO 1 VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A			€ 261.000

LOTTO 2 immobili in Castagnole delle Lanze, terreni agricoli al foglio 2 mappali 82 e 358

Lotto unico di terreni agricoli siti nel comune di Castagnole delle Lanze oggetto locazione non opponibile, superficie catastale di 4970mq di cui 3000 coltivati a vitigno del tipo "Piemonte Cortese" e la restante parte di 1970mq coltivati a vitigno del tipo "Cortese da tavola".

Per la valutazione dell'immobile è stato possibile adottare il metodo NON SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti, non si sono trovati comparabili adeguati. Pertanto si è provveduto ad esaminare le vendite in corso di immobili situati nella medesima zona o nelle immediate vicinanze, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune trattative in corso ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadrato sia il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. È stata anche consultata la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati consultati gli esperti del settore immobiliare del posto e associazioni agricole.

Si considera anche che l'immobile viene pignorata per la sola quota di 1/3 di proprietà. Non si tiene in considerazione la locazione del terreno.

VALORI DI MERCATO REPERITI IN LOCO TERRENI IN VENDITA

Piemonte Cortese da 7 €/mq

Cortese da tavola da 5 €/mq

AGENZIA DELLE ENTRATE VALORI MEDI DELLA PROVINCIA DI CUNEO TERRENI AGRICOLI

REGIONE AGRARIA N°3 – ANNUALITA' 2023

VIGNETO GENERICO da 2,65 €/mq

VALORI DI MERCATO APPLICATI RIFERITI AL NOSTRO LOTTO E AL TIPO DI COLTIVAZIONE

Piemonte Cortese da 7 €/mq

Cortese da tavola da 5 €/mq

SCHEMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE INTERA PROPRIETA'

Piemonte Cortese	3.000 MQ	7 €/mq	€ 21.000
Cortese da tavola	1.970 MQ	5 €/mq	€ 9.850
VALORE DI TOTALE			€ 30.850
LOTTO 2 - VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A			€ 30.850

CONCLUSIONE

PERTANTO IL QUADRO DI SINTESI PUO' ESSERE COSI DEFINITO:

LOTTO 1	
COMUNE	VILLANOVA D'ASTI
VALORE IMMOBILE INTERA PROPRIETA'	261.000€
VALORE STIMATO QUOTA DI PROPRIETA' 1/2	130.500,00 € (euro CENTOTRENTAMILACINQUECENTO/00)

LOTTO	
COMUNE	CASTAGNOLE DELLE LANZE
VALORE IMMOBILE INTERA PROPRIETA'	30.850€
VALORE STIMATO QUOTA DI PROPRIETA' 1/3	10.283,33 € (euro DIECIMILADUECENTOOTTANTATRE/33)

SEDICESIMO PUNTO

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

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano acquistati da persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alle sole imposte di registro, pertanto il valore viene calcolato per intero.

DICIASSETTESIMO PUNTO

- 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 dei giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :
- α) 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;

β) 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;

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

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

ε) 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);

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

- Predisponga l'attestato di certificazione 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.

Il fabbricato sito Villanova d'Asti censito a catasto al foglio 22 mappale 81 subalterno 5 è soggetto alla redazione del certificato energetico, mentre il fabbricato al foglio 22 mappale 81 subalterno 3 **NON E' SOGGETTO ALLA REDAZIONE DEL CERTIFICATO ENERGETICO IN QUANTO AUTORIMESSA NON RISCALDATO.**

Gli immobili in Castagnole delle Lanze essendo terreni agricoli non necessitano di certificato energetico

Pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere il certificato energetico al SIPEE della Regione (allegato 17/a).

SI PRECISA CHE LA VALIDITA' MASSIMA DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE DI UN EDIFICIO È DI 10 ANNI ED È CONFERMATA SOLO SE SONO STATE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA, COMPRESO LE EVENTUALI CONSEGUENZE DI ADEGUAMENTO, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ASSERVITI AGLI EDIFICI. NEL CASO DI MANCATO RISPETTO DELLE PREDETTE DISPOSIZIONI L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DECADE IL 31 DIEMBRE DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI È PREVISTA LA PRIMA SCADENZA NON RISPETTATA PER LE PREDETTE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA.

Agliano Terme lì 10 MARZO 2025

**In Fede il CTU
Geom. Saul Boffa
(FIRMATO DIGITALMENTE)**

PREMESSA	<i>pag. 2</i>
OGGETTO DI PIGNORAMENTO	<i>pag. 2</i>
QUESITI DI CONSULENZA	<i>pag. 5</i>
1. AVVISO AL DEBITORE	<i>pag. 7</i>
2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C.	<i>pag. 7</i>
3. DESCRIZIONE IMMOBILE	<i>pag. 11</i>
4. REGIME PATRIMONIALE	<i>pag. 20</i>
5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'	<i>pag. 20</i>
6. EVENTUALI VARIAZIONI	<i>pag. 21</i>
7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.	<i>pag. 21</i>
8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	<i>pag. 21</i>
9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI	<i>pag. 23</i>
10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA	<i>pag. 24</i>
11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	<i>pag. 24</i>
12. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	<i>pag. 25</i>
13. ESISTENZA DI VINCOLI	<i>pag. 25</i>
14. SPESE FISSE DI GESTIONE CONDOMINIALE	<i>pag. 25</i>
15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	<i>pag. 26</i>
16. REGIME FISCALE	<i>pag. 31</i>
17. REDAZIONE CERTIFICATO ENERGETICO	<i>pag. 31</i>

ALLEGATI

1/a	LETTERA COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
1/b	VERBALI DI SOPRALLUOGO
2/a	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
2/b	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
2/c	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CDU
2/d	ATTI NOTARILE, ATTO ULTRAVENTENNALE E SUCCESSIONI
3/a	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4/a	ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO
7/a	ESTRATTO PRG E NORME TECNICHE
8/a	VECCHIE PRATICHE EDILIZIE
11/a	STATO DI FAMIGLIA
11/b	CONTRATTO D'AFFITTO COLDIRETTI
11/c	RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE SUL CONTRATTO D'AFFITTO
17/a	CERTIFICATO ENERGETICO

