

TRIBUNALE DI ASTI

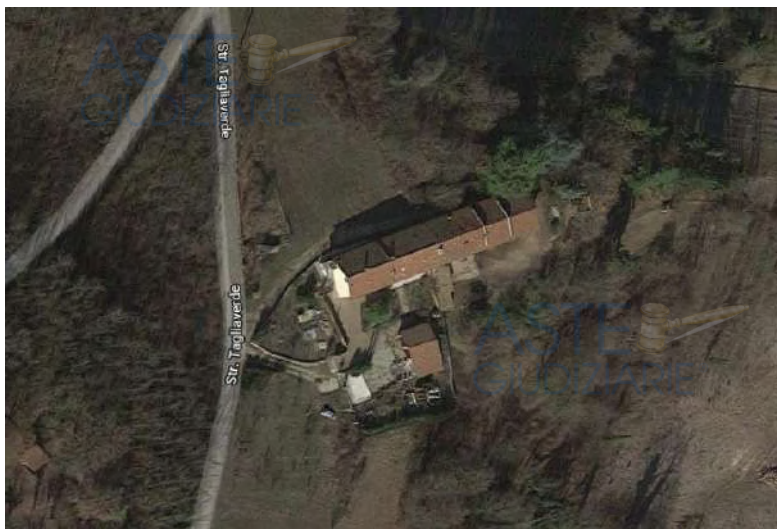
Esecuzione Immobiliare n. R.G. 289/2016

Giudice Dott. Marco Bottallo

Debitore

Creditore procedente

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA BENI IMMOBILI



Geometra Roggero Enzo

Domicilio Fiscale - Ufficio -

Vercelli, Via C. Leone n. 1, (VC) 13100

Tel/Fax 0161-21.07.99 Cell. 335 - 21.28.51

Asti, Via XX Settembre n. 82, (AT) 14100

Tel./Fax 0141-35.13.46

RGG NZE 56M23 A479 W; P.IVA 00816950059

enzoroggero@hotmail.it; enzo.roggero@geopec.it;

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 289/2016

Premessa

Lo scrivente ROGGERO geom. ENZO, nato ad Asti il 23/08/1956, con Studio Tecnico in Asti, Via XX Settembre n° 82, Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti, alla posizione n. 828, in data 27/11/2017, previo giuramento di rito, accettava l'incarico nell'Esecuzione Immobiliare N° 289/2016, di consulente in qualità di C.T.U. e successivamente, a seguito dell'incarico conferitogli in data 21/06/2021, integrativo e riunito al precedente procedimento, ove il quesito richiedeva:

1. assegna al CTU il compito di procedere ad integrare la propria perizia procedendo alla valutazione dei beni pignorati pro quota nella procedura R.G. 159/2020 – attualmente riunita alla procedura in epigrafe – sulla base dei quesiti già oggetto della sua precedente relazione peritale.
2. Nello specifico, dispone che il CTU determini il valore di mercato e verifichi la divisibilità dei suddetti beni, procedendo alla redazione del relativo progetto di divisione.
3. Assegna al CTU il termine di giorni 90 per provvedere a tale incarico
4. Rinvia all'udienza del 13 settembre 2021 ore 11:20 per l'eventuale giudizio di divisione.

relativamente ai seguenti beni immobili:

1. Comune di Montafia (AT) - N.C.E.U., F. 14 part. 271, cat. C/7, mq 31, piano T, via Mesteo 7;
2. Comune di Montafia (AT) – C.T., F. 14 part. 272 cat. T, consistenza aree 57, 12;
3. Comune di Montafia (AT) – C.T., F. 14 part. 69 cat. T, consistenza aree 52, 30;

di proprietà:

1. xxxxxxx (proprietario per la quota di 40/100) nato xxxxxxxx ; **esecutato**
2. xxxxxxxxx (proprietaria per la quota di 40/100) nata xxxxxxxx; **esecutata**
3. xxxxxxxxx (proprietaria per la quota di 20/100) nata xxxxxxxx; **non esecutata**

con la presente relaziona quanto a seguito:

ESPLETAMENTO DEL MANDATO

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

In data 04/12/2017 lo scrivente ha provveduto ad inviare comunicazione ai debitori a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al fine di comunicare l'incarico ricevuto e la data di accesso.

Tali raccomandate sono tornate allo scrivente poichè i creditori sono risultati irreperibili.

Allegato 1 – 1° raccomandate comunicazione data di accesso

Successivamente, a seguito di comunicazione all'Ill.mo G.E. della irreperibilità dei creditori e a seguito di richiesta ed autorizzazione all'accesso forzoso, lo scrivente ha nuovamente comunicato, in data 28/02/2018, ai debitori la nuova data di accesso sempre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Anche in tale caso le comunicazioni tornarono al mittente non ritirate.

Allegato 1 – 2° raccomandate comunicazione data di accesso

In data 15/03/2018 alla presenza del Maresciallo xxxxxxxx, comandante della Stazione Carabinieri di Montafia, e del fabbro incaricato Sig.xxxxxx, titolare della ditta xxxxxx, lo scrivente ha provveduto ad accedere forzosamente ai beni immobili oggetto di pignoramento, eseguire rilievi e documentazione fotografica nonché, ad ultimazione delle operazioni peritali, sostituire le chiusure esistenti.

2) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto 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) ed i relativi costi;

Oltre a quanto sopra riportato, reperito agli atti del pignoramento, lo scrivente ha reperito altresì le sotto riportate iscrizioni e trascrizioni:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2



3) *Indentifichi 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.);*

I beni oggetto di pignoramento risultano essere censiti presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Montafia (AT) (N.C.T. – Nuovo Catasto Terreni) al foglio 14, particella 68 (**allegato 2 – documentazione catastale**).

Allegato 2 - Estratto di mappa catastale N.C.T.



Allegato 2 - Visura N.C.T.

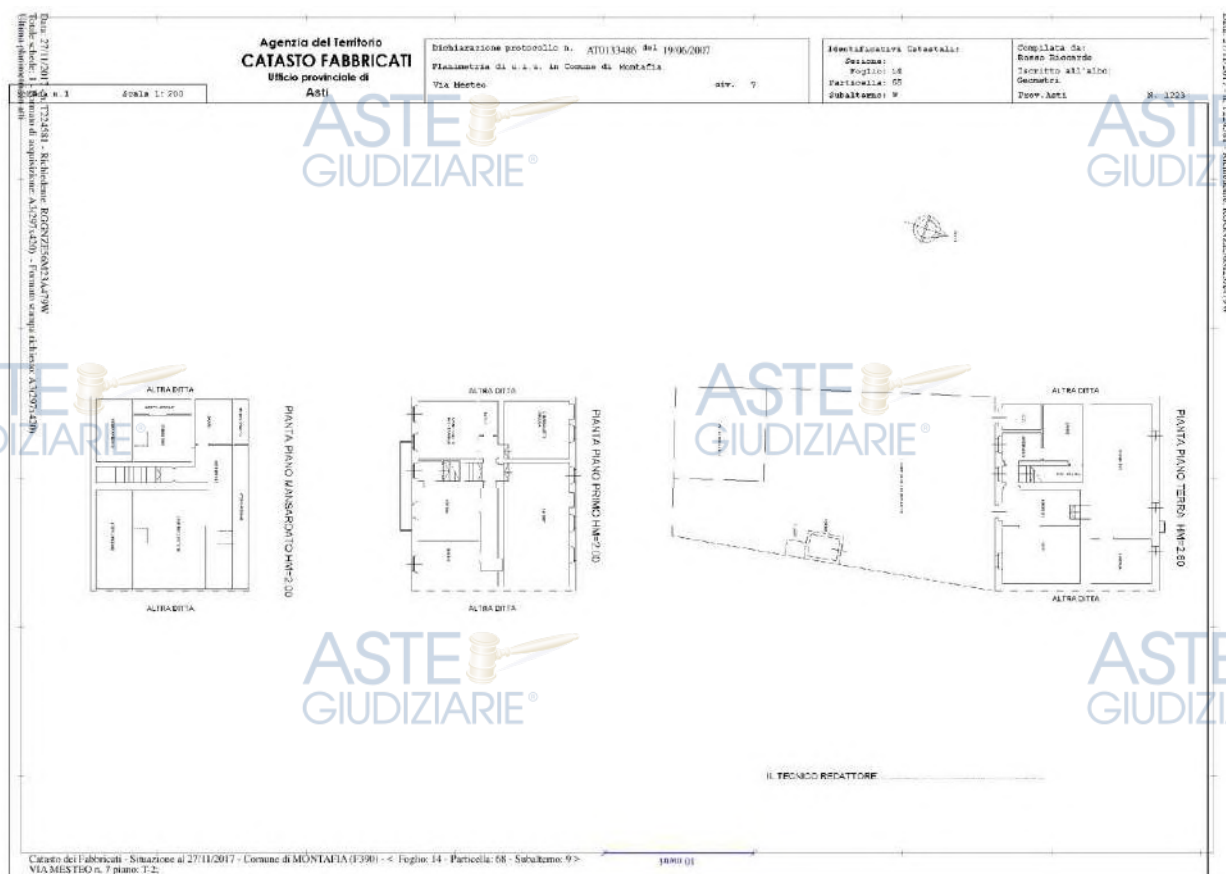
mentre, sempre presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Montafia (AT) (N.C.E.U. – Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al foglio 14, particella 68, sub. 3 (autorimessa), 5 (cortile) e 9 (abitazione).

Allegato 2 - Visura N.C.E.U. autorimessa

Allegato 2 - Planimetria N.C.E.U. autorimessa

Allegato 2 - Visura N.C.E.U. fabbricato residenziale

Allegato 2 - Planimetria N.C.E.U. fabbricato residenziale



I beni oggetto di pignoramento sono parte della particella 68 del foglio 14 del Comune di Montafia.

Per quanto riguarda i confini della particella 68, riferendosi alla mappa catastale e quindi all'N.C.T., essi sono:

➤ A nord:

- particella 69 di proprietà dei Sigg. xxxxxxxx(non oggetto di pignoramento);
- particella 268 di proprietà dei xxxxxxxx;

➤ A est:

- Particella 70 di proprietà della Sig.ra xxxxxx;
- Particella 71 di proprietà della Sig.ra xxxxxxx;

➤ A sud:

- Particella 271 di proprietà dei Sigg. xxxxxx (non oggetto di pignoramento);
- Particella 272 di proprietà dei Sigg. xxxxxxxx(non oggetto di pignoramento);

➤ A ovest:

- Particella 268 dei Sigg. xxxxxxxx;
- Particella 272 di proprietà dei xxxxxxxx (non oggetto di pignoramento).

Come precedentemente detto, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte della particella 68 del foglio 14 del Comune di Montafia (AT).

Tale particella, al catasto urbano, si suddivide in sei subalterni e cioè:

➤ Subalterni 3, 5 e 9 di proprietà dei Sigg. xxxxxxxx;

➤ Subalterni 6, 7 e 8 di proprietà dei Sigg. xxxxxxxx. I subalterni oggetto di esecuzione sono i n° 3, 5 e 9 e rispettivamente confinano:

➤ Subalterno 3:

- A nord, est con il subalterno 5 della particella 68 (cortile prop. xxxxxxxxa)
- A ovest con il subalterno 8 della particella 68 (cortile prop. xxxxxxxx)
- A sud con la particella 271 (fabbricato di prop. xxxxxxxxxx)

➤ Subalterno 5:

- A nord con il subalterno 9 della particella 68 (subalterno residenziale oggetto di pignoramento)

- A ovest con il subalterno 8 della particella 68 (cortile prop. xxxxxxxx)
- A est con la particella 70 (prop. xxxxxxx)
- A sud con le particella 271 e 272 (prop. xxxxxxxx non oggetto di pignoramento)

➤ Subalterno 9:

- A nord con la particella 69 (prop. xxxxxxxx non oggetto di pignoramento)
- A ovest con il subalterno 7 della particella 68 (prop. xxxxxxxx)
- A sud con il subalterno 5 della particella 68 (prop. xxxxxxxx)
- A est con la particella 70 (prop. xxxxxxxx)

Data: 25/04/2018 - n. T14863 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	
Completato da: Enzo Roggero		Protocollo n. AT013480 del 19/06/2007	
Particella n. 433/130		Stipula n. 100/10/10	
Prop. n. 1	M. 1223		
Comune di Montefalco			
Divisione: Foglio: 16	Particella: 43		
Dimensione grafica dei subalterni:		Scala 1 : 500	

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

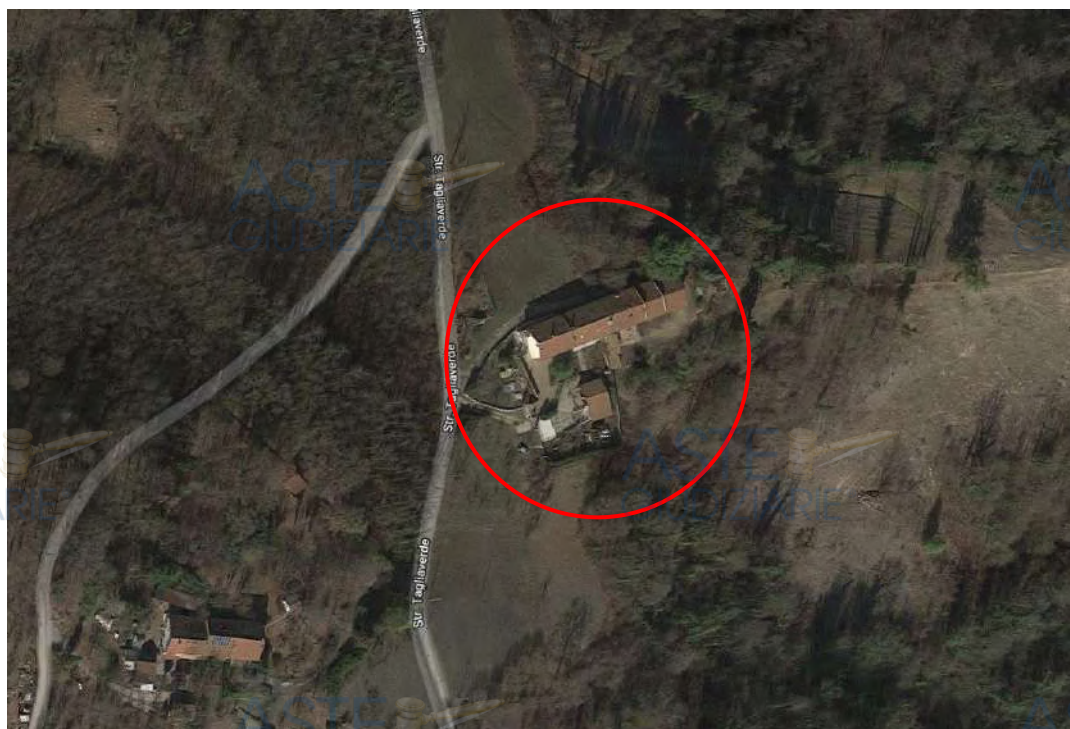
PIANTA PIANO MANSARDATO

IL TECNICO REDATTORE:

Data: 25/04/2018 - n. T14863 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Formato di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria n. 421

Catasto dei Fabbricati - Sezione di 25/04/2018 - Comune di MONTAFALCO (PS40) - Foglio 16 - Particella 43 - Planimetria planimetrica

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel comune di Montafia (AT), Fraz. Ravizza, Via Mesteo n° 7.



Esso si compone di una porzione di fabbricato residenziale, ricompreso a ovest e a est tra altre due unità immobiliari di altra proprietà,



una corte di esclusiva proprietà



e un fabbricato ad uso autorimessa.



Ai beni oggetto di pignoramento si accede unicamente per mezzo di due cancelli carrai, entrambi posizionati sulla particella 272 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento.



Successivamente è possibile raggiungere il compendio immobiliare pignorato o transitando su parte del subalterno 8 della particella 68 di proprietà xxxxxxxxxxxx (ad oggi unico strumento per raggiungere il compendio con mezzi meccanici)



o tramite la particella 272 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento costeggiando il muro di cinta che divide la particella 272 e il subalterno 5 della particella 68 dalla confinante particella 70 di proprietà xxxxxxxxxx.



Si osserva che il subalterno 8 della particella 68 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è diviso da un muretto di recinzione in c.a. con soprastante cancellata che di fatto inibisce l'accesso dei Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx all'area di loro proprietà, utilizzata per l'accesso carraio al compendio immobiliare oggetto di pignoramento.



In conclusione al presente per accedere al compendio immobiliare oggetto di pignoramento dalla strada Ravizza è necessaria transitare sulla particella 268 di proprietà xxxxxxxxx, successivamente sulla particella 272 di proprietà xxxxxxxxx ma non oggetto di pignoramento e successivamente o transitare su parte del subalterno 8 della particella 68 di proprietà xxxxxxxxx o sempre sulla particella 272 di proprietà xxxxxxxxx ma non oggetto di pignoramento per mezzo di passaggio ad oggi esclusivamente pedonale ricompreso tra la particella 271 di proprietà xxxxxxxxx ma non oggetto di pignoramento e la particella 70 di proprietà xxxxxxxxxxxx **precisando il fatto che entrambi gli accessi carrai (cancelli) sono posti su particella (272) non oggetto di pignoramento.**



Lo scrivente ora procederà alla descrizione dei beni immobili oggetto di pignoramento, indicando caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni unità immobiliare costituente il compendio.

➤ **N.C.E.U. Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 3:**



Trattasi di fabbricato ad uso autorimessa, costituito da struttura portante in muratura di blocchi cementizi, tetto con orditura primaria e secondaria in legno, copertura in oduline di fibrocemento con soprastanti coppi a finitura, grondaie, faldali e discese in materiale metallico preverniciato.

Esternamente risulta essere rivestito mediante mattone faccia a vista, presenta due accessi carrai danti direttamente sul subalterno 8 della particella 68 di proprietà dei Sigg. xxxxxxxxx realizzati in materiale metallico con inserti in legno e porta pedonale consentente l'accesso al confinante subalterno 5 della particella 68 di proprietà degli esecutati ed oggetto di pignoramento.

➤ **N.C.E.U. Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 5:**



Trattasi di cortile pertinenziale e comune ai subalterni 3 e 9 della particella 68 entrambi oggetto di pignoramento.

Risulta essere in parte pavimentato mediante autobloccanti in materiale cementizio di colore grigio e mattone e in parte lasciato ad area verde.

Su tale subalterno è presente un pozzo a ridosso del confine con la particella 70 di altra proprietà e ad esso si può accedere, con autoveicoli, esclusivamente ad oggi per mezzo del subalterno 8 della

particella 68 di proprietà dei Sigg. xxxxxxxxxxxx o pedonalmente per mezzo della confinante particella 272 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di attuale pignoramento.

➤ **N.C.E.U. Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 9:**



Trattasi di unità ad uso residenziale, con sviluppo su due piani fuori terra oltre a sottotetto, costituita da struttura in muratura portante di mattoni, tetto in legno, copertura in onduline, finitura in coppi, grondaie e discese in materiale metallico preverniciato.

A tale unità, ad oggi, si accede esclusivamente per mezzo del subalterno 5 della particella 68 oggetto di pignoramento.

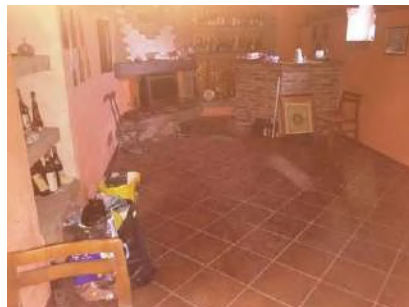
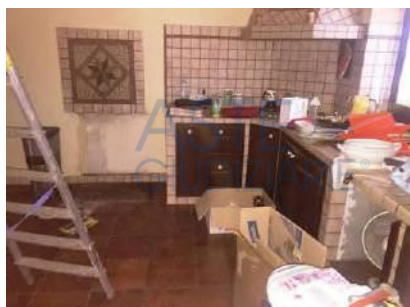
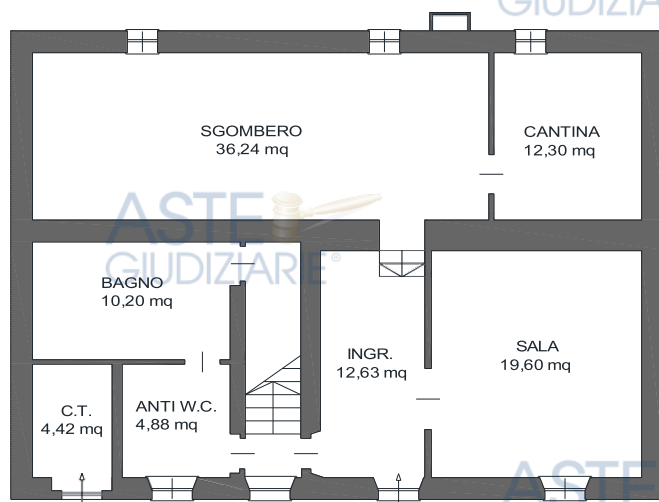
I prospetti liberi (fronte sub. 5 e particella 69) risultano essere intonacati e tinteggiati di colore arancio, presenta serramenti (finestre) in materiale ligneo con interposti vetri doppi e persiane, anch'esse in materiale ligneo tinta legno.

Sul prospetto fronte subalterno 5 è presente un balcone in conglomerato cementizio armato provvisto di parapetto in materiale metallico.

Al fabbricato si accede per mezzo di portoncino in materiale ligneo con interposti vetri oltre il quale vi è un disimpegno servente i vari locali del piano terreno.

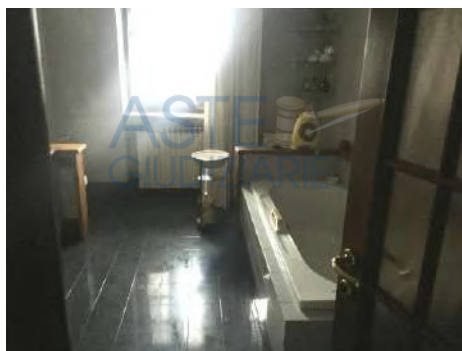
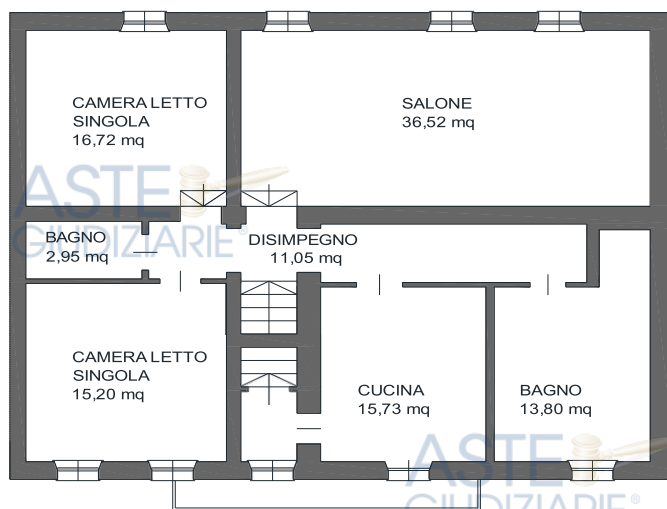
A piano terra sono presenti un ingresso, una cucina, il vano scala di collegamento con i piani soprastanti, un antibagno, un servizio igienico, un locale di sgombero, una cantina e la centrale termica.

PIANO TERRA



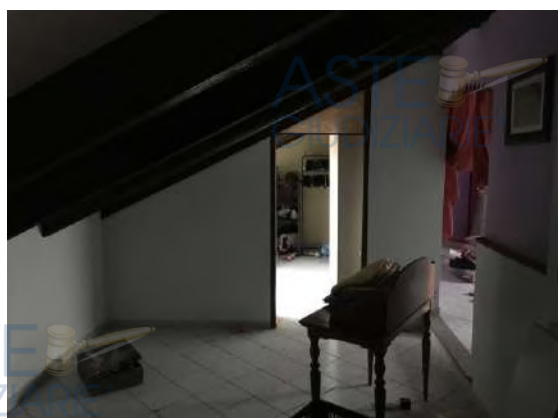
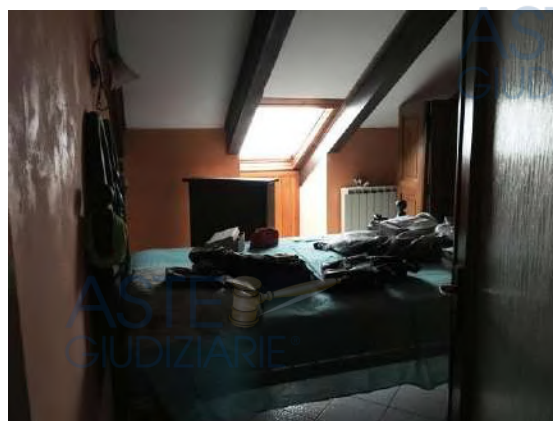
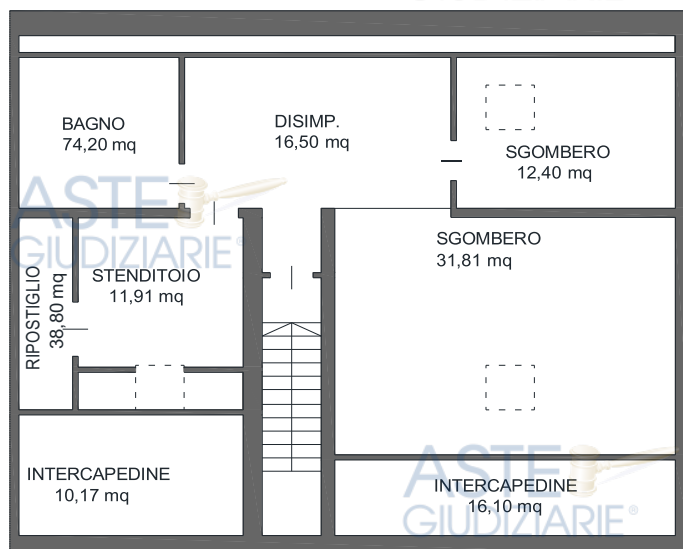
Per mezzo del vano scala si accede al piano primo composto da un disimpegno servente i vari ambienti di tale livello, due camere da letto di cui una singola e una matrimoniale, due servizi igienici di cui uno completo di w.c., bidet, doccia, vasca e lavandini e l'altro solo di lavandino, bidet e w.c.

PIANO PRIMO



Da tale livello, sempre per mezzo di vano scala, si accede al piano sottotetto composto da un disimpegno, un servizio igienico, un locale di sgombero, uno stenditoio, un ripostiglio e intercapedini.

PIANO SOTTOTETTO



Il piano terreno, così come il primo e il sottotetto, risultano essere intonacati e tinteggiati, provvisti di impianto elettrico, termico e idraulico in riferimento ai servizi igienici pavimentati sui piani di calpestio mediante piastrelle in materiale ceramico smaltato mentre, i servizi igienici risultano

essere rivestiti anche sulle pareti mediante piastrelle di stesso materiale, come previsto dalla vigente normativa igienico sanitaria.

La centrale termica è dotata di caldaia a gas approvvigionata da bombolone gpl posto sulla particella 272 (non oggetto di pignoramento) pertanto lo scrivente non ha ritenuto oggetto di mandato ricercare pratiche edilizie e antincendio riferite a tale deposito GPL in quanto il sito e di conseguenza il deposito, non sono oggetto di pignoramento e quindi di mandato.



In ultimo, lo scrivente ha accertato che il compendio immobiliare non è servito da pubblica fognatura comunale.

Non essendo stato in grado di accertare la presenza di alternativo impianto di depurazione e allontanamento delle acque reflue domestiche non può essere in grado di descrivere compiutamente l'esistenza di quest'ultimo e quindi verificarne la conformità alla vigente normativa.

Dall'accertamento esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montafia non sono emerse pratiche edilizie autorizzanti eventuali scarichi.

Ad integrazione di quanto sopra, in ordine al mandato integrativo conferito, i beni immobili oggetto di interesse sono un locale, confinante ed adiacente all'autorimessa censita al foglio 14, particella 68, subalterno 3, utilizzato come magazzino ma attualmente autorizzato come tettoia aperta su tre lati censito nel Comune di Montafia, N.C.T. e N.C.E.U. foglio 14 particella 271 e due terreni agricoli censiti nel Comune di Montafia, N.C.T. foglio 14 particelle 69 e 272.

L'unità immobiliare utilizzata come magazzino censita nel Comune di Montafia, N.C.T. e N.C.E.U. foglio 14 particella 271 risulta essere confinante a nord con la particella 68 del foglio 14 del Comune di Montafia, a ovest, sud ed est con la particella 272 del foglio 14 del Comune di Montafia, mentre la particella 69 del foglio 14 del Comune di Montafia risulta essere confinante a nord con le

particelle 215, 73 e 74 del foglio 14 del Comune di Montafia, a ovest con altro foglio di mappa, a sud con le particelle 268 e 68 del foglio 14 del Comune di Montafia e a ovest con le particelle 70, 183, 72, 73, 74 e 215 del foglio 14 del Comune di Montafia.

Si fa presente che da quanto emerge dalla mappa catastale digitale reperita presso l'agenzia delle entrate, a nord/est ove la particella 69 confina con le particelle 215, 73 e 74 è descritta una strada, posta a cavallo delle sopra descritte particelle, probabilmente vicinale, sulla quale probabilmente grava una servitù di passaggio.

Data: 12/08/2021 - n. T153071 - Richiedente: RGGNZE56M23A479W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Asti	Dichiarazione protocollo n. AT0097502 del 02/07/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montafia	
Scheda n. 1	Scala 1:200	Via Mesteo civ. 7
Identificativi Catastali:		Compilata da: Rosso Riccardo
Sezione: Foglio: 14		Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 271		Prov. Asti N. 507
Subalterno:		

PIANTA PIANO TERRA HM:3.00 m

ALTRA DITTA

TETTOIA APERTA

NORD

Il Tecnico

Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2021 - n. T153071 - Richiedente: RGGNZE56M23A479W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2021 - Comune di MONTAFIA (F390) - < Foglio: 14 - Particella: 271 - Subalterno: 0 - VIA MESTEO n. 7 piano: T.



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

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;*

Allegato 3 – estratti per riassunto atti di matrimonio



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;*

la descrizione attuale del bene risulta essere conforme a quanto indicato in pignoramento e consente la precisa identificazione del bene.

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

A seguito del rilievo planimetrico esperito e della documentazione fotografica redatta, raffrontato il tutto con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, lo scrivente, date le lievi differenze interne non ha ritenuto essenziale eseguire nuova variazione catastale.

Si fa presente che, sempre a giudizio dello scrivente, valutato quanto in precedenza esposto, in relazione agli errori dell'elaborato planimetrico e della attuale sistemazione cortilizia del compendio immobiliare, sarà necessario eseguire, successivamente ed in base agli accordi che verranno siglati tra i confinanti e chi acquisterà eventualmente il compendio immobiliare, pratiche catastali all'N.C.T. e aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

In riferimento ai beni oggetto di integrazione, esclusivamente il fabbricato utilizzato come magazzino ma autorizzato come tettoia aperta necessiterebbe di aggiornamento della planimetria catastale.

Lo scrivente però ha valutato che il bene, pur essendo sanabile e quindi regolarizzabile ad oggi ai fini catastali, visti i costi di regolarizzazione che verranno successivamente analizzati e descritti, il futuro acquirente potrebbe decidere anche di eliminare l'abuso eseguito (tamponamento perimetrale) e ripristinare lo stato autorizzato eliminando quindi l'abuso edilizio.

Pertanto, lo scrivente, non potendo conoscere le future volontà del futuro acquirente di tale bene immobile, ritiene di non procedere, ad oggi, all'aggiornamento della planimetria catastale.

Sarà quindi cura del futuro acquirente decidere e procedere eventualmente alla regolarizzazione catastale del fabbricato nel caso in cui intenda procedere alla regolarizzazione urbanistica dello stesso.

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

Art. 41- Aree agricole

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In dette aree sono consentite esclusivamente situazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole, secondo quanto specificato dall'art. 25, comma 4 della L.R. n. 56/77, e precisamente:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole;
- b) edifici per allevamenti di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre, e altre strutture ed infrastrutture connesse alla produzione agricola.

Le destinazioni di cui alla lettera b) del comma precedente sono possibili in tutte le aree agricole ad eccezione delle RA, ma sono subordinate ai seguenti parametri :

- il rapporto di copertura non può superare 1/5 dell'intero lotto di pertinenza;
- deve essere garantita una distanza minima di m 50 dal più vicino edificio adibito ad abitazione;
- deve essere mantenuta una distanza minima di m 200 dalle aree urbanistiche di tipo CS, RI, RC, RE, RT, RU.

Per gli edifici residenziali esistenti in questa zona alla data di adozione del P.R.G., non connessi all'attività agricola si rimanda all'ultimo comma dell'art. 46 della presente normativa; In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto; possono richiedere la concessione:

- a) gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Per i proprietari o conduttori di terreni agricoli con colture in atto su appezzamenti di estensione non inferiore a 2.000 mq ed in possesso di almeno 10.000 mc di terreno agricolo all'interno del Comune , anche se non aventi titolo ai sensi delle lettere a) , b) / e) del comma precedente, è ammessa la realizzazione di un capanno per il ricovero degli attrezzi, purché esso non ricada in zone di tutela ambientale, paesaggistica o di rischio geologico.

Tale possibilità è concessa una sola volta anche in caso di proprietà o conduzione di più appezzamenti separati.

La realizzazione di tale struttura è soggetta a concessione onerosa, mentre il capanno deve rispondere ai seguenti requisiti tipologici;

- altezza non superiore a 2,5 metri, misurati dalla superficie naturale del terreno alla linea di gronda;

- la superficie interna deve essere costituita da un unico locale non superiore ai 20 mq;
- non sono ammessi servizi igienici;
- murature perimetrali realizzate esclusivamente in mattoni pieni antichizzati lavorati a faccia a vista oppure con intonaci a calce e tinteggiatura di colore terroso;
- non sono ammessi solai di sottotetto;
- tetto a falde con copertura in coppi;
- un'unica porta esterna ed un'unica luce non superiore a cm 50x50;
- distanze minime;
- dai confini : 5 metri
- dalle strade comunali e provinciali : 20 metri
- dai fabbricati: 10 metri.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i);
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui all'art. 26 delle presenti norme;
- d) le sanzioni, oltre a quelle stabilite dall'art. 69 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

E' consentito il mutamento di destinazioni di uso (previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi):

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno, - tali cause devono essere accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/1978 e s.m.i.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a) , e da parte del concessionario familiari nelle ipotesi di cui alla lettera b).

Le aree agricole sono suddivise in:

- a) aree di ristrutturazione agricola (RA);
- b) aree di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli indici di edificazione sono :

- per le aree RA1-6: 0,6 mc/mq da calcolarsi nei lotti liberi,

- per le aree di tipo b) : L' indice verrà definito al momento del rilascio della concessione sulla base della cultura praticata e secondo i disposti del 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Il volume residenziale edificabile nelle aree di tipo b) di cui al comma precedente e computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel volume dei nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali, di cui al 12° comma del presente articolo, non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui alla lettera 9) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni limitrofi a Montafia.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto,- gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.

I nuovi volumi destinati ad attrezzature ed infrastrutture, ed in particolare le stalle, le porcilaie, le concimaie ed i ricoveri per animali, qualora non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile devono sorgere ad almeno 10 m dagli edifici residenziali e/o commerciali esistenti e dal perimetro delle aree di P.R.G.C. con tale destinazione o alla distanza maggiore, eventualmente prevista dal Regolamento Comunale di Igiene, di cui all'art. 344 del T.U. delle Leggi Sanitarie. Eventuali deroghe possono essere eccezionalmente concesse sentita la competente autorità sanitaria. E' prescritto inoltre una distanza pari a m 10 tra strada e i nuovi edifici sull'area RA6.

Il volume residenziale edificabile di tipo a) e b), di cui all'undicesimo comma del presente articolo non dovrà in ogni caso superare i 1500 mc.

Nel caso in cui, per particolari situazioni di disagio abitativo o per insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, si rendesse necessario un ampliamento di volume superiore a quello risultante dal calcolo di cui al 10° comma del presente articolo, l'Amministrazione Comunale può consentire ulteriori cubature ammissibili per un massimo di 300 mc.

La concessione per il realizzo di dette strutture è subordinata alla presentazione al Sindaco i un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della l.u.r. 56/77 e s.m.i.

Si allega altresì per i terreni relativi al secondo procedimento esecutivo, C.D.U. dei terreni oggetto di interesse.

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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Lo scrivente ha reperito presso il comune di Montafia (AT) le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie e cioè (**allegato 4 – titoli edilizi abilitativi reperiti**):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/2000 del 10 Aprile 2000;



Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

40
Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

43
Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- D.I.A. in Sanatoria del 31 Maggio 2004 protocollo n. 1422;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: ROGGERO ENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1220ac2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Per quanto concerne l'unità immobiliare a destinazione residenziale (fgl. 14, part. 68, sub. 9) essa presenta lievi difformità relative alla distribuzione interna dei locali.

Come precedentemente detto lo scrivente non ha reperito presso il Comune di Montafia (AT) autorizzazione allo scarico delle acque reflue e pertanto l'eventuale esistenza di tale sistema di scarico risulta essere, a giudizio dello scrivente, abusivamente realizzato.

Tali sopra menzionate difformità sono sanabili, salvo diritti di terzi, mediante, ad oggi, pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria attraverso la corresponsione, a favore del Comune di Montafia di € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Il costo preventivato per la redazione della pratica a sanatoria è stimata, a giudizio dello scrivente in € 500,00

Per quanto concerne l'unità immobiliare a destinazione accessoria (fgl. 14, part. 68, sub. 3) essa presenta differenza relativamente alla porta pedonale di accesso e recesso al subalterno 5.

Tale sopra menzionate difformità è sanabile, mediante, ad oggi, pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria attraverso la corresponsione, a favore del Comune di Montafia di € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Il costo preventivato per la redazione della pratica a sanatoria è stimata, a giudizio dello scrivente in € 500,00

In ultimo lo scrivente non ha reperito la sussistenza di Certificato di Agibilità/Abitabilità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

È quindi necessario redigere certificato di agibilità per mezzo, ad oggi, di pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Tale pratica dovrà essere corredata di DI.RI. (Dichiarazioni di Rispondenza) riferite agli impianti elettrico, termico, idraulico e gas dal punto di adduzione al punto di utilizzo nonché di Certificato di Idoneità Statica redatto da tecnico strutturista abilitato alla redazione di tale certificato.

Si stima che il costo di tale pratica di agibilità si di circa € 3.500,00 oltre addizionali di legge.

La presente stima non tiene in considerazione la regolarizzazione urbanistica e antincendio dell'esistente deposito GPL in quanto posto su bene immobile non oggetto di pignoramento.

In conclusione al presente punto lo scrivente stima che il più probabile costo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si complessivamente pari a:

6.500,00 € oltre add. di legge

In riferimento agli oggetti integrativi del mandato, il fabbricato insistente sulla particella 68 del Comune di Montafia utilizzato come magazzino ma autorizzato come tettoia aperta, risulta, all'attualità non essere regolare.

La non conformità riscontrata rispetto a quanto concesso è relativa al tamponamento della tettoia aperta, generando quindi, ad oggi un volume accessori.

Il sottoscritto ha provveduto ad accertare se l'abuso commesso dalla proprietà attuale sia sanabile, addivenendo alla conclusione, grazie all'indagine esperita presso il Comune di Montafia – Ufficio Tecnico, che l'abuso è regolarizzabile mediante pratica S.C.I.A. in sanatoria dietro pagamento di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, entrambi raddoppiati a causa dell'intervento in sanatoria oltre a diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica.

I costi per la sanabilità dell'opera sono così stimati secondo i valori dell'anno 2021 forniti al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montafia e cioè:

$80,00 \text{ mc (c.a.)} \times 9,93 \text{ €/mc} = 794,40 \text{ €} \times 2 = 1.588,80 \text{ € (OO.UU.)};$

$27,00 \text{ mq} \times 404,39 \text{ €/mq} = 10.918,53 \text{ €} \times 5\% = 545,93 \text{ €} \times 1/3 = 181,97 \text{ €} \times 2 = 393,95 \text{ € (C.C.)};$

Diritti di istruttoria pratica: 130,00 €

Totale oneri da corrispondere al Comune di Montafia per la sanabilità dell'opera:

$1.588,80 \text{ €} + 393,95 \text{ €} + 130,00 \text{ €} = 2.112,75 \text{ €}$

Aggiornamento planimetria catastale mediante pratica DOCFA: 500,00 €

Costo pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria: 2.000,00 €

A parere del sottoscritto il più probabile costo per la sanabilità dell'opera, valutato all'anno 2021 ammonta a complessivi:

$4.612,75 \text{ €}$ diconsi **4.500,00 € oltre add. di legge**

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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerato quanto esposto nella originaria relazione peritale, alla luce del mandato integrativo, a parere dello scrivente alla data attuale è possibile creare due lotti di vendita così composti:

Lotto 1:

Comune di Montafia, fgl. 14, part. 68, sub 3, 5 e 9 + Comune di Montafia, fgl. 14, part. 271 e 272;

Lotto 2:

Comune di Montafia, fgl. 14, part. 69

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 provvedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quando disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Le unità immobiliari risultano essere pignorate per l'intero delle quote di comproprietà e cioè:

- XXXXXXXXXX per la quota di 20/100;
- XXXXXXXXXXXX per la quota di 40/100;
- XXXXXXXXXXXX per la quota di 40/100.

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;

alla data di sopralluogo le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano essere libere.

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

Il caso in fattispecie non sussiste.

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;

Il sottoscritto ha accertato che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Altresì non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale né diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

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;

il caso in fattispecie non sussiste.

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 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 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,

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente eseguirà due diverse stime: una sintetica basata cioè sulle metrature al lordo della metratura esterna, moltiplicate per un prezzo di mercato €/mq di edifici simili nella zona e l'altra, analitica, cioè basata sulla formula sottoscritta:

$$\underline{Va = S \times Vum \times K1 \times K2}$$

ove :

- Va = valore attuale;
- S = superficie lorda commerciale (mq);
- Vum = valore unitario di mercato (€/mq);
- K1 = coefficiente di età, qualità del fabbricato e stato di conservazione (da 0,5 a 1,00);
- K2 = coefficiente di P.R.G.C. (da 1 a 1,4);

1° Metodo di stima:

Stima sintetica, basata cioè sulle metrature al lordo della muratura esterna di tamponatura moltiplicate per un prezzo di mercato €/mq di edifici simili nella zona.

Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 3:

Piano terreno

- Autorimessa

7,70 mt x 6,50 mt = 50,05 mq x 250,00 €/mq = 12.512,50 €

Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 9:

Piano terreno

- destinazione residenziale principale:

6,05 mt x 10,75 mt = 65,04 mq x 500,00 €/mq = 32.525,00 €

- destinazione residenziale accessoria:

4,70 mt x 10,75 mt = 50,52 mq x 300,00 €/mq = 15.156,00 €

Piano primo:

- destinazione residenziale principale:

13,00 mt x 10,75 mt = 139,75 mq x 500,00 €/mq = 69.875,00 €

Piano sottotetto:

- destinazione residenziale accessoria:

13,00 mt x 10,75 mt = 139,75 mq x 300,00 €/mq = 41.925,00 €

Totale: 171.993,50 € dicono 170.000,00 €

Per quanto concerne il bene immobiliare censito nel Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 5 trattandosi di corte comune ai subalterni 3 e 9 viene considerato dallo scrivente ricompreso nel valore complessivo dei subalterni a cui è asservito.

2° Metodo di stima:

Stima basata sulla metratura al netto della muratura esterna (Slp – superficie lorda di pavimento ovvero la superficie calpestabile dell'unità escluse le tramezzature interne ed esclusa la muratura di tamponatura – superficie calpestabile di ogni locale) del fabbricato moltiplicata per un valore €/mq che lo scrivente ritiene congruo, eseguita una indagine di mercato per immobili simili nella zona, moltiplicando altresì per due coefficienti, facenti riferimento il primo allo stato di conservazione dell'immobile e il secondo alla zona di P.R.G.C. in cui sorge.

La formula è la seguente: $V_a = S \times V_{um} \times K_1 \times K_2$

ove:

- V_a = valore attuale;

- S = superficie lorda commerciale (mq);

- V_{um} = valore unitario di mercato (€/mq);
- $K1$ = coefficiente di età, qualità del fabbricato e stato di conservazione (da 0,5 a 1,00);
- $K2$ = coefficiente di P.R.G.C. (da 1 a 1,4);

per cui il valore dell'unità immobiliare risulta dalla ($V_a = S \times V_{um} \times K1 \times K2$)

$$V_a = S \times V_{um} \times K1 \times K2$$

ove

- S = è la superficie commerciale riferita a ciascun piano dell'edificio (allegato disegno)
- V_{um} = è il valore medio di mercato riferito al prezzo commerciale della destinazione d'uso dei locali.
- $K1$ = è il coefficiente che viene applicato a seconda dello stato di conservazione della struttura dell'immobile e di ogni sua parte.
- $K2$ = è il coefficiente che viene applicato a seconda della zona del P.R.G.C. e, in particolare, va considerata la viabilità e ogni altra componente che possa influire sull'ubicazione dell'immobile.

Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 3:

Piano terreno

- Autorimessa

$$7,30 \text{ mt} \times 6,10 \text{ mt} = 44,53 \text{ mq} \rightarrow \{[(44,53 \text{ mq} \times 320,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 11.399,68 \text{ €}$$

Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 9:

Piano terreno

- destinazione residenziale principale:

$$\text{Cucina: } 5,20 \text{ mt} \times 4,15 \text{ mt} = 21,58 \text{ mq} \rightarrow \{[(21,58 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 12.084,80 \text{ €}$$

$$\text{Ingresso: } 5,20 \text{ mt} \times 2,07 \text{ mt} = 10,76 \text{ mq} \rightarrow \{[(10,76 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 6.025,60 \text{ €}$$

$$\text{Anti W.C.: } 2,60 \text{ mt} \times 2,15 \text{ mt} = 5,59 \text{ mq} \rightarrow \{[(5,59 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 3.130,40 \text{ €}$$

$$\text{W.C.: } 3,90 \text{ mt} \times 2,70 \text{ mt} = 10,53 \text{ mq} \rightarrow \{[(10,53 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 5.896,80 \text{ €}$$

$$\text{Vano scala: } 5,40 \text{ mt} \times 1,10 \text{ mt} = 5,94 \text{ mq} \rightarrow \{[(5,94 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 3.326,40 \text{ €}$$

$$\text{C.T.: } 2,60 \text{ mt} \times 1,60 \text{ mt} = 4,16 \text{ mq} \rightarrow \{[(4,16 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 2.912,00 \text{ €}$$

Totale: 33.376,00 €

- destinazione residenziale accessoria:

$$\text{Sgombero: } 9,05 \text{ mt} \times 3,85 \text{ mt} = 34,84 \text{ mq} \rightarrow \{[(34,84 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 12.542,40 \text{ €}$$

$$\text{Cantina: } 3,85 \text{ mt} \times 2,95 \text{ mt} = 11,35 \text{ mq} \rightarrow \{[(11,35 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 4.086,00 \text{ €}$$

Totale: 16.628,40 €

Piano primo

- destinazione residenziale principale:

Cucina: $4,00 \text{ mt} \times 3,25 \text{ mt} = 13,00 \text{ mq} \rightarrow \{[(13,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 7.280,00 \text{ €}$

W.C.: $(4,00 \text{ mt} \times 3,05 \text{ mt}) + 1,00 \text{ mq} = 13,20 \text{ mq} \rightarrow \{[(13,20 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 7.392,00 \text{ €}$

Disimpegno: $8,55 \text{ mt} \times 1,35 \text{ mt} = 11,54 \text{ mq} \rightarrow \{[(11,54 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 6.462,40 \text{ €}$

Camera: $4,05 \text{ mt} \times 3,90 \text{ mt} = 15,80 \text{ mq} \rightarrow \{[(15,80 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 8.848,00 \text{ €}$

W.C.: $(1,30 \text{ mt} \times 2,30 \text{ mt}) = 2,99 \text{ mq} \rightarrow \{[(2,99 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 1.674,40 \text{ €}$

Camera: $4,00 \text{ mt} \times 3,90 \text{ mt} = 15,60 \text{ mq} \rightarrow \{[(15,60 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 8.736,00 \text{ €}$

Salone: $8,00 \text{ mt} \times 4,00 \text{ mt} = 32,00 \text{ mq} \rightarrow \{[(32,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 17.920,00 \text{ €}$

Totale: 58.312,80 €

Piano sottotetto:

- destinazione residenziale accessoria:

Disimpegno: $4,95 \text{ mt} \times 3,05 \text{ mt} = 15,10 \text{ mq} \rightarrow \{[(15,10 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 5.436,00 \text{ €}$

Sgombero: $4,05 \text{ mt} \times 3,05 \text{ mt} = 12,35 \text{ mq} \rightarrow \{[(12,35 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 4.446,00 \text{ €}$

Sgombero: $6,35 \text{ mt} \times 4,80 \text{ mt} = 30,48 \text{ mq} \rightarrow \{[(30,48 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 10.972,80 \text{ €}$

Stenditoio: $3,00 \text{ mt} \times 3,05 \text{ mt} = 9,15 \text{ mq} \rightarrow \{[(9,15 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 3.294,00 \text{ €}$

Ripostiglio: $3,90 \text{ mt} \times 1,00 \text{ mt} = 3,90 \text{ mq} \rightarrow \{[(3,90 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 1.404,00 \text{ €}$

Bagno: $3,00 \text{ mt} \times 3,05 \text{ mt} = 9,15 \text{ mq} \rightarrow \{[(9,15 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) \times 0,8] \times 1\} = 3.294,00 \text{ €}$

Totale: 28.846,80 €

Totale complessivo: 148.563,68 € diconsi 148.500,00 €

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato lo scrivente a questo punto procederà eseguendo la media dei due valori ottenuti relativamente al primo e al secondo metodo di stima:

$(170.000,00 \text{ €} + 148.500,00 \text{ €}) : 2 = 159.250,00 \text{ € diconsi } 160.000,00 \text{ €}$

Per quanto concerne invece i beni immobili oggetto di perizia integrativa il sottoscritto utilizzerà esclusivamente il primo metodo di stima:

Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 271:

- Magazzino

$6,50 \text{ mt} \times 4,15 \text{ mt} = 26,97 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = 6.742,50 \text{ €}$

Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 272:

$5.712,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 11.424,00 \text{ €}$ (il prezzo qui applicato, superiore al valore medio di

mercato, è dato dal fatto che su tale appezzamento insiste l'area cortilizia pavimentata e il giardino pianeggiante)

Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 69:

5.230,00 mq x 0,80 €/mq = 4.184,00 € (il prezzo unitario applicato è inferiore al prezzo indicato dall'OMI in quanto il terreno è gravato da due servitù di passaggio e altresì, a parere del sottoscritto è poco appetibile in quanto nelle vicinanze vi sono scarsi campi coltivati e quindi risulta poco appetibile a possibili acquirenti).

Pertanto, in conclusione, secondo il progetto divisionale precedentemente esposto il valore di stima dei lotti di vendita a parere del sottoscritto è così formato:

Lotto 1:

160.000,00 € (valore di stima compendio primo procedimento)

6.742,50 € (valore di stima magazzino secondo procedimento)

11.424,00 € (valore di stima terreno secondo procedimento)

178.166,50 €

A tale valore è da detrarre il costo per la sanabilità del magazzino di cui al secondo procedimento pari a circa 4.500,00 € (costo analogo per la rimessa in pristino dello stato autorizzato) quindi:

178.166,50 € - 4.500,00 € = 173.666,50 € diconsi **173.650,00 €**

Lotto 2:

4.184,00 € (valore di stima terreno secondo procedimento)

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.

Il regime fiscale delle unità immobiliari pignorate è soggetto a imposta di registro.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata 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 storico 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 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 rappresentano 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. 14/20 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.

Lo scrivente tramite proprio collaboratore, ha provveduto a far redigere Attestato di Prestazione Energetica che sotto si ripropone e si allega alla presente relazione sotto l'**allegato 4 del primo procedimento.**

Per il procedimento integrativo non è prevista la redazione di A.P.E. per i terreni e per il locale magazzino

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
	CODICE IDENTIFICATIVO: 2018.203749.0016	VALIDO FINO AL: 31/12/2019

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

I(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

1

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi

	Regione:	PIEMONTE	Zona climatica:	E
	Comune:	MONTAFIA	Anno di costruzione:	1900
	Indirizzo:	VIA MESTEO 7	Superficie utile riscaldata (m²):	277,4
	Piano:	1	Superficie utile raffrescata (m²):	0
	Interno:		Volume lordo riscaldato (m³):	272,4
Coordinate GIS:		45.2333 7.5167		
Volume lordo raffrescato (m³):		0		

Comune catastale:	F390	Sezione:		Foglio:	14	Particella:	68
Subalterni:	da: 9	as: 9	da:	as:	da:	as:	
Altri subalterni:							

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	Riferimenti
INVERNO	ESTATE	+ Più efficiente			
		A4		CLASSE ENERGETICA F	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B EPgl,nren(kWh/m²anno): 71,72 Se esistenti: EPgl,nren(kWh/m²anno): 177,23
		A3			
		A2			
		A1			
		B			
		C			
		D			
		E			
		F			
		G			
		- Meno efficiente			

Geometra:
 Iscrizione Albo N. 1463

Osservazioni

Lo scrivente precisa infine che le proprietà dei Sigg. Segà/Rainero/Rispoli (Comune di Montafia, foglio 14, part. 68, sub. 3, 5 e 9, part. 69, part. 271 e part. 272) risultano essere state pignorate solo

in parte (Comune di Montafia, foglio 14, part. 68, sub. 3, 5 e 9) e parte dei beni non oggetto di pignoramento risultano essere ricomprese, per mezzo di recinzione, nei beni immobili pignorati oltre ad area di pertinenza di altra proprietà (parte del subalterno 8 della particella 68 del foglio 14 di Montafia) il tutto delimitato da recinzione come da allegato elaborato grafico.



Tanto doveva lo scrivente a completo esaurimento dell'incarico ricevuto.

Asti li 01/10/2021

Roggero geom. Enzo

