

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

DUOMO SPV/DUEPUNTOZERO NPL SPA-

(avv. G. ROSSETTO)



Contro

DEBITORE:

COMPROPRIETARI

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOPERATIVA PER AZIONI – VIA BT G FRAMARIN N.18- VICENZA

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA- CORSO DANTE N.16- ASTI- AVV. MARINETTI



G.E.: *****

C.T.U.:*****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Giovanni Griffa, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Pasquale PERFETTI, in data 18.10.2022 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 22.11.2022, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **Provveda**, ad avisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito



al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda 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, sentenza dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed 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 (calpestandibile) 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'identificazione 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 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; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio;
- 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 Provinciale del Territorio) 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 Legge 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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 esecutato **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 invisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 16) **Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di 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 D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 multipiani, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- ✓ **restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;**
- ✓ **invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informati e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 04.04.23, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;**
- ✓ **depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;**
- ✓ **nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;**
- ✓ **depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008; Depositi inoltre copia cartacea di cortesia per il G.E.**
- ✓ **alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);**
- ✓ **alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**
- ✓ **segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;**
- ✓ **provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.**



CON AUTORIZZAZIONE

Al C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio dell'attività di indagine a lui delegato, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio.

SI DISPONE

Che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del miglior espletamento dell'incarico.

SI ORDINA

Al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U.

QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad avvertire la ditta esecutata e a tutti i contitolari tramite l'invio di raccomandate con ricevuta di ritorno del 30.11.2022, regolarmente restituite, con le quale fissava il giorno 20.12.2022 alle ore 10,30 , la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

In data 20.12.2022 lo Scrivente Perito si è recato presso gli immobili pignorati, ubicati in comune di Castagnole delle Lanze redigendo il relativo verbale di sopralluogo (allegato n.1).

QUESITO 2.

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Di seguito viene riportata la documentazione depositata:

Esecuzione immobiliare n. 101/2024 R. G. promossa da DUOMO SPV S.R.L. contro *****; atto di pignoramento immobiliare del 20.05.2021 dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Asti con la relativa nota di Trascrizione di pignoramento r.g.6077 e reg. partt.4741 del 20.06.2022 dell'Agenzia delle Entrate di Asti Servizio di Pubblicità Immobiliare.

1. Certificazione Notarile Sostitutiva della Documentazione Storica Ipotecaria e Catastale ex Articolo 567 del Codice di Procedura Civile del 30.06.2022 redatto dal Dott.ssa Giulia Messina Vetrano notaio iscritto al collegio notarile di Palermo e Termine Imerese. in Castelvetro.
2. Integrazione Certificazione Notarile Sostitutiva della Documentazione Storica Ipotecaria e Catastale ex Articolo 567 del Codice di Procedura Civile del 22.08.2022 redatto dal Dott.ssa Giulia Messina Vetrano notaio iscritto al collegio notarile di Palermo e Termine Imerese. in Castelvetro

Si attesta che la documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrivente C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:

Documentazione Ipotecaria: (allegato 2)

- Visura storiche degli immobili pignorati;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali degli immobili pignorati



Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio:

1. **NOTA DI ISCRIZIONE del 09/08/2006** - Registro Generale 9408 Registro Particolare 2042 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo Fondiario del 3.08.2006 rep.822527/6786 notaio Prima Anna Maria di Asti a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni di Vicenza ***** , xxxxxxxx ipoteca totale € 404.000,00 € sui beni in Castagnole delle Lanze F.16 n.1019 sub. 17, sub.35 e F. 16 n.425 sub.54.

2. **NOTA DI ISCRIZIONE del 19/01/2016** - Registro Generale 681 Registro Particolare 49 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 29.12.2015 rep. 2086 emesso dal Tribunale di Asti , a favore della Cassa di Risparmio di Asti contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e ***** sede Asti , ***** , capitale 90.000,00 €. sui beni in Castagnole delle Lanze F.16 n.1019 sub. 17, sub.35 e F. 16 n.733 sub.47 e sub.54 e sub.18, F.16 n.932, n.738, n.740. In comune di Asti F.AT/98 n.762. Annotazione ad iscrizione n.4495/429 del 12.5.2021 derivante da restrizione di beni del 24.03.2021 emesso dal Tribunale di Asti rep.215/2021 sulla particella F.AT/98 n.762.

3. **NOTA DI ISCRIZIONE del 09/02/2016** - Registro Generale 1183 Registro Particolare 129 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 11.01.2016 rep. 33 emesso dal Tribunale di Asti , a favore della Cassa di Risparmio di Asti contro ***** , capitale 10.952,00 €, totale 17.000,00 e sui beni in Castagnole delle Lanze F.16 n.1019 sub. 17, sub.35 e F. 16 n. 733 sub.47 e sub.54 e sub.18, F.16 n.932, n.738, n.740.

4. **NOTA DI TRASCRIZIONE del 20/06/2022** - Registro Generale 6077 Registro Particolare 4741 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 03.06.2022 rep.1782 emesso da UFFIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI Asti favore di DUOMO SPV S.R.L. Cornegliano (TV) contro ***** nato a Asti il 22.03.1973 sugli immobili in Castagnole delle Lanze F.16 n.1019 sub. 17, sub.35 e F. 16 n.733 sub.47 e sub.54 e sub.18, F.16 n.932, n.738, n.740.

5. **NOTA DI TRASCRIZIONE del 12/08/2022** - Registro Generale 8441 Registro Particolare 6547 derivante da ATTO Pubblico per ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 03.08.2006 notaio Prima Anna Maria e a favore di ***** contro xxxxx deceduto il 24.02.1988 sugli immobili in Castagnole delle Lanze F.16 n.1019 sub. 17, sub.35 e F. 16 n.425 sub.54

QUESITO 3.

Descrizione catastale al momento del pignoramento.



L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili pignorati era la seguente:

In Comune di Castagnole delle Lanze (AT)

Catasto fabbricati /terreni



- ***** nato a Asti il 22.03.1973 proprietario per 1/1

- 1) F.16 n. 1019 sub.17, Categoria A/2, classe 3, v.c. 6, R.C. 266,49 €, mq. 128 – via Don Giuseppe Casetta n.25-27
- 2) F.16 n. 1019 sub.35, Categoria C/6, classe 2, cons. mq.19, R.C. 39,25, mq. 21— via Don Giuseppe Casetta n.25-27
- 3) F.16 n. 733 sub.54, Categoria A/2, classe 2, v.c. 4,5, R.C. 169,66, mq. 86-via Don Giuseppe Casetta n. 15
- 4) F.16 n. 733 sub.47, Categoria B/8, classe U, cons.mq.4, R.C. 0,43, mq. 4
- 5) F.16 n.932, seminativo di classe 1, mq.510, R.D. 5,27, R.A. 3,82



Confini degli immobili sopradescritti:

➤ **il F.16 n. 1019 sub.17 confina con**

- a nord con area condominiale e altra u.i.u. individuata con il n.5 nella planimetria catastale
- ad est con scala condominiale e terreno condominiale;
- a sud con il mappale 932
- ad ovest strada pubblica.

La cantina, individuata con il numero 6 nella planimetria catastale confina a nord con corridoio comune, ad est con la cantina n.4, a sud con quella n.5 e ad est con corridoio condominiale

➤ **Il box auto F.16 n. 1019 sub.35 confina con**

- a nord con area di manovra condominiale;
- ad est con cantine
- a sud con area cortilizia;
- a ovest con altro box individuato con il numero XXII nella planimetria catastale.

➤ **L'alloggio mansardato F.16 n. 733 sub.54, confina con:**

- a sud, a ad ovest e a sud affaccio su area cortilizia;
- ad est vano ascensore e vano scala condominiale.

➤ **La cantina F.16 n. 733 sub.47 individuata con il n. 4 sulla planimetria catastale confina con:**

- a nord con la cantina n.5;
- ad est con altre proprietà;
- a sud con la cantina n.3;
- ad ovest con corridoio comune.

➤ **Il terreno F.16 n.932, seminativo di classe 1, mq.510 confina con:**

- a nord con il mappale 1019;
- a est con i mappali 1092, 748e 933;
- a sud con i mappali 593 e 477;
- a ovest con strada pubblica.



1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6) F.16 n. 733 sub.18, Categoria A/2 , classe 4, v.c. 6, R.C.309,87, mq.126



L'immobile confina con:

- a nord affaccio su strada pubblica;
- ad est con vano scala condominiale ;
- a sud e ad ovest su area condominiale;

La cantina , individuata con il numero 9 nella planimetria catastale confina a nord, con corridoio comune, a ovest con il vano ascensore, sud con altre cantine e ad est con corridoio condominiale.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7) F.16 n.740, seminativo di classe 1 , mq.26, R.D. 0,27, R.A. 0,19

8) F.16 n.738, seminativo di classe 1 , mq.120, R.D. 1,24, R.A. 0,90

Gli immobili descritti confinano con:

➤ F.16 n.740, seminativo di classe 1 , mq.26

- a sud con strada pubblica (ora ancora mappale 258);
- a ovest con il mappale 593;
- a nord con i mappali 933 e 558;
- ad est con il mappale 738.

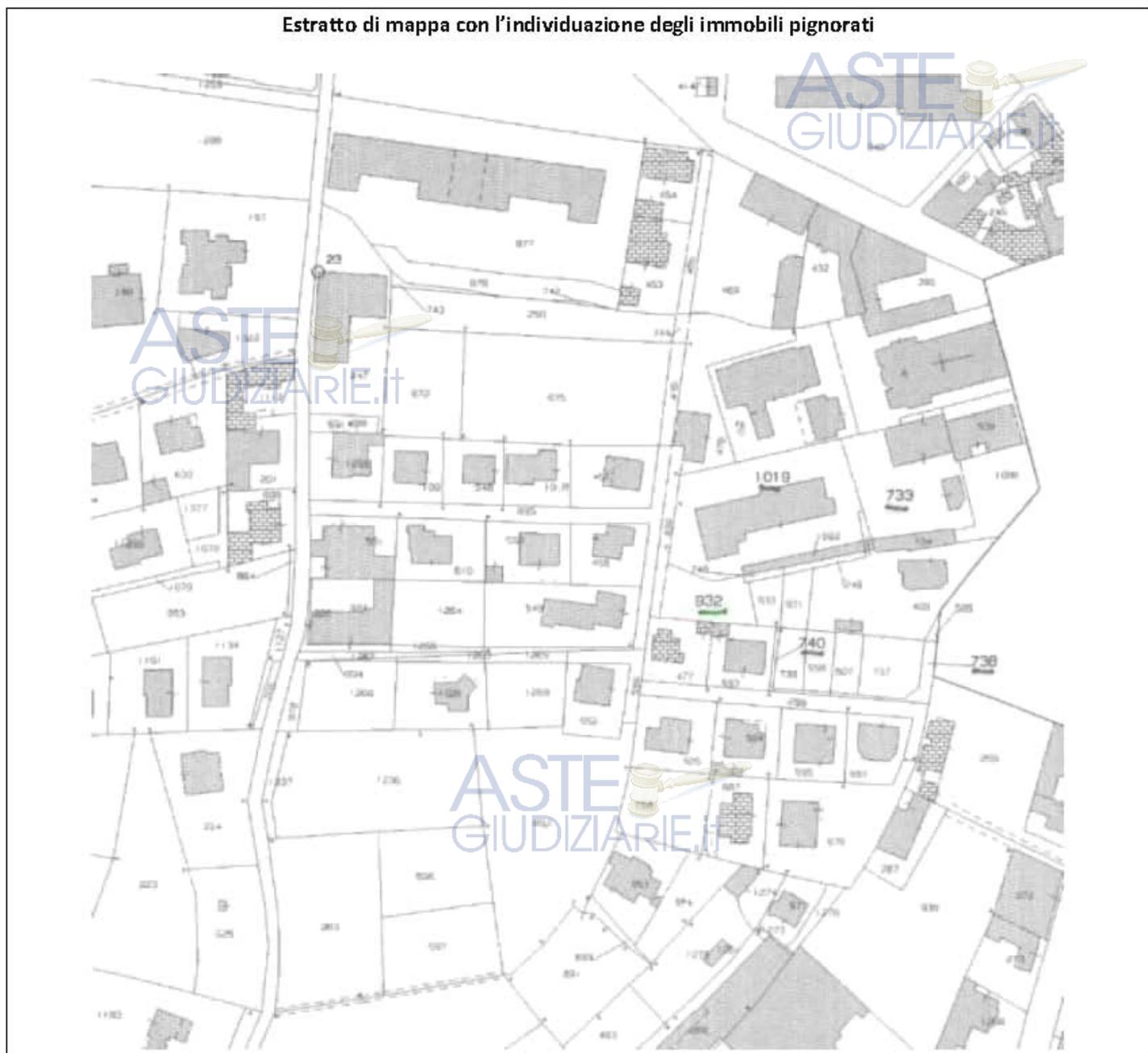


➤ F.16 n.738, seminativo di classe 1 , mq.120,

- a sud con strada pubblica (ora ancora mappale 258);
- a ovest con il mappale 740;
- a nord con i mappali 507 e 737;
- ad est con strada pubblica.



Estratto di mappa con l'individuazione degli immobili pignorati



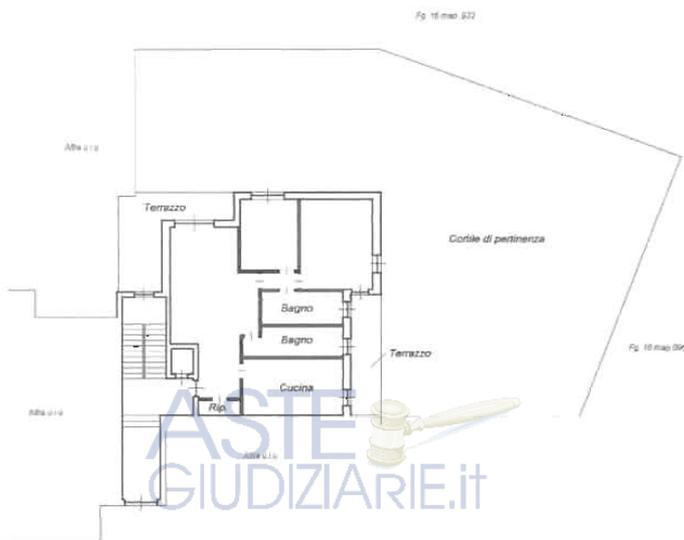
Descrizione catastale all'attualità

A seguito del sopralluogo, i tre appartamenti sono risultati difformi rispetto alla planimetria catastale. Differenze modeste riguardanti lo spostamento di alcune porte, creazione di un ripostiglio ecc, Per questi motivi lo Scrivente ha disegnato tre nuove planimetrie catastali presentando i relativi DOcFA all'Agenzia delle Entrate. **Si precisa che, per recenti normative catastali, le cantine ora devono assumere un identificativo proprio nella categoria C/2 (magazzino). I dati catastali dell'autorimessa C/6 e della cantina B/8 non sono mutati. Si chiarisce inoltre che le rendite catastali indicate a seguito di aggiornamento sono da intendersi come "proposte" e che le stesse possono essere validate o variate d'ufficio nei successivi 12 mesi dalla data di registrazione**

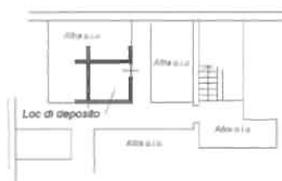
I nuovi identificativi degli appartamenti e delle cantine risultano:

Docfa del 22.02.2023 n.AT0010817 (Allegato n.3.1) u.i.u. in via don Giuseppe Casetta 27

- ✓ F.16 n.1019 sub.45, categoria A/2, classe 3, vani catastali 5,5, superf. 126 mq., R.C. 244,28 (già sub.17)
- ✓ F.16 n.1019 sub.46, categoria C/2, classe 1, consist. 3 mq., superf. 4 mq., R.C. 4,18 (già sub.17).



PIANO PRIMO SOTTERRANEO
H = m. 2,70



Docfa del 24.02.2023 n.AT11184 (Allegato n.3.2) u.i.u. in via don Giuseppe Casetta 21

- ✓ F.16 n.733 sub.63, categoria A/2, classe 4, vani catastali 6, superf. 125 mq., R.C. 309,87 (già sub.18)
- ✓ F.16 n.733 sub.64, categoria C/2, classe 1, consist. 2 mq., superf. 3 mq., R.C. 2,79 (già sub.18).

PIANO PRIMO

H = mt. 3,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

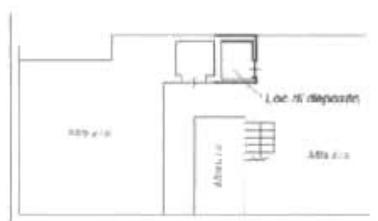
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO SOTTERRANEO

H = mt. 2,70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

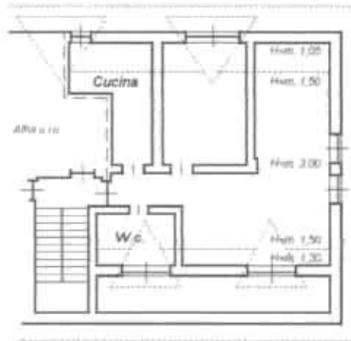
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Docfa del 24.02.2023 n.AT11183 (Allegato n.3.3) u.i.u. in via don Giuseppe Casetta 15

✓ F.16 n. 733 sub.54, Categoria A/2, classe 2, v.c. 4,5, R.C. 169,66, mq. 71

PIANO QUINTO

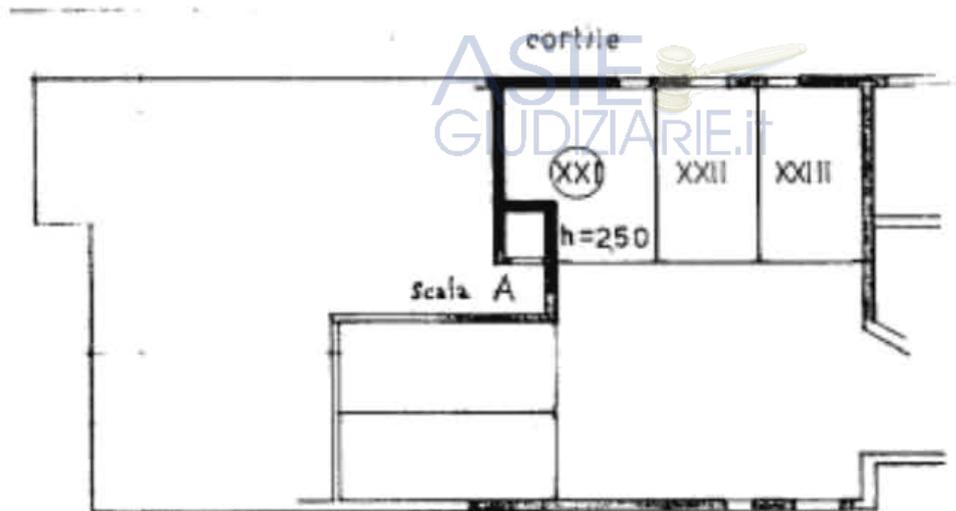


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non sono stati variati di dati catastali delle altre due unità immobiliari e precisamente:

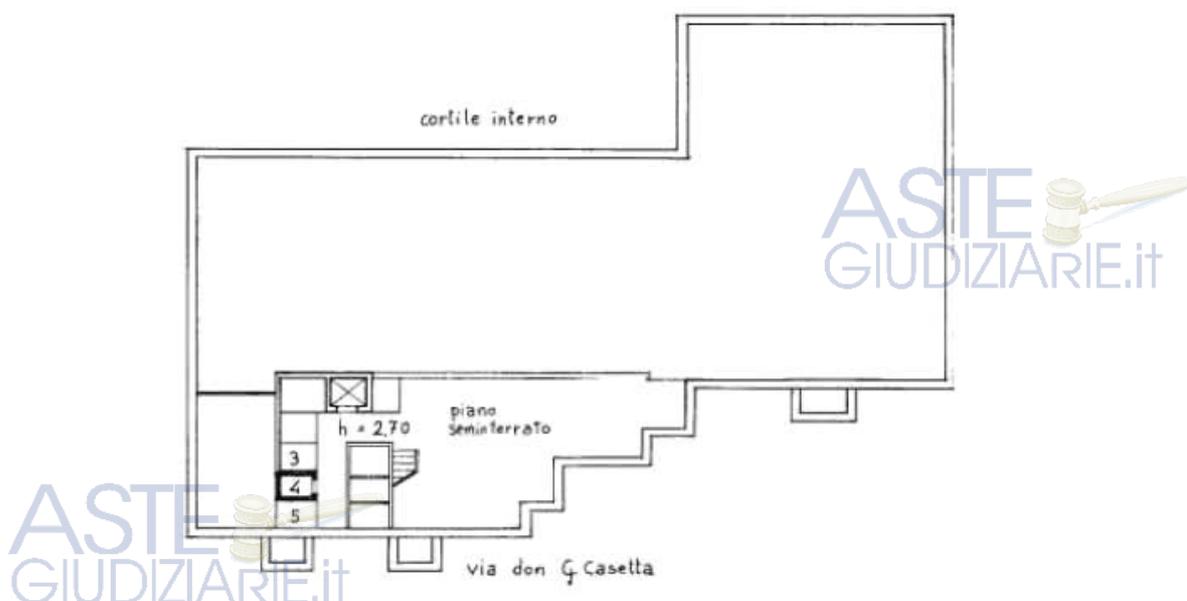
F.16 n. 1019 sub.35, Categoria C/6, classe 2, cons. mq.19, R.C. 39,25, mq. 21— via Don Giuseppe Casetta n.25-27



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ubicazione del fabbricati

I fabbricati sono ubicati nel comune di Castagnole delle Lanze , centro dell'alto Monferrato, confinante con la Provincia di Cuneo. Numerose sono le frazioni sul territorio: Annunziata, Carossi, Farinere, Olmo, Rivella, San Bartolomeo, San Defendente, San Grato, San Lorenzo, San Pietro, San Rocco, Santa Maria, Val Bera, Valle Tanaro. Il capoluogo provinciale dista 29 chilometri. Il paese antico è sulla sommità della collina, mentre Castagnole L. bassa si trova in fondo valle , dove si sono insediate diverse attività industriali, non solo legate al mondo dell'enologia. E' un' importante centro vinicolo. Le unità immobiliari pignorate si trovano in due fabbricati condominiali in via Don Giuseppe Casetta nella parte bassa del paese nei pressi della piazza San Bartolomeo. Zona di transito per andare nei paesi vicini e molto commerciale dotata dei principali servizi. Tale zona è stata interessata da un'edilizia che si è sviluppata negli ultimi 40 anni.

Descrizione dei fabbricati pignorati (Vedasi documentazione fotografica allegato 5)

- ✓ F.16 n.1019 sub.45, categoria A/2, classe 3, vani catastali 5,5, superf. 126 mq., R.C. 244,28 (già sub.17)
- ✓ F.16 n.1019 sub.46, categoria C/2, classe 1, consist. 3 mq., superf. 4 mq., R.C. 4,18 (già sub.17).
- ✓ F.16 n. 1019 sub.35, Categoria C/6 , classe 2, cons. mq.19, R.C. 39,25, mq. 21-
- ✓ F.16 n.932, seminativo di classe 1 , mq.510, R.D. 5,27, R.A. 3,82

Le tre u.i.u. pignorate, alloggio, cantina e box, fanno parte di un fabbricato condominiale a 3 piani fuori terra denominato Condominio "Gli Abeti". E' una costruzione dei primi anni '80 i cui alloggi si sviluppano su due scale. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai piani in latero cemento, muratura esterna in mattoni paramano a cassa vuota, ascensore condominiale, tetto con copertura a falde. L'area cortilizia è recintata con basso muretto e sovrastante recinzione metallica.



La prima unità, ubicata a numero civico 27, è un bel alloggio, molto illuminato per le ampie finestre, posto al piano rialzato costituito da ingresso/disimpegno, locale cucina, ampio soggiorno, due bagni, altro disimpegno, due camere da letto, un piccolo ripostiglio, due terrazzi e una cantina ubicata al piano interrato completano le due u.i.u. Inoltre è compresa una porzione di area, debitamente indicata nella planimetria catastale, facente parte dell'alloggio. Infine il terreno mappale 932, di proprietà esclusiva del pignorato, forma un tutt'uno, con l'area esclusiva dell'alloggio costituendo un unico giardino/cortile completamente recintato.

Il box auto, sebbene sia di ampia superficie, non permette il ricovero di più veicoli in quanto di forma irregolare per la presenza del vano ascensore. La pavimentazione è in battuto di cemento, apertura con porta basculante in ferro, impianto elettrico.

Le finiture dell'alloggio comprendono;

- Pavimenti in piastrelle di ceramica di varie fatture;
- Serramenti in legno tipo douglas con vetri semplici, tapparelle in plastica e porte interne in legno e vetro;
- Pareti finite a scagliola e tinteggiate;
- Bagni rivestiti con piastrelle di ceramica a tutt'altezza e dotati delle ordinarie apparecchiature sanitarie di colore bianco;
- Cucina rivestita parte con piastrelle parte con rivestimento in legno;
- Impianto di riscaldamento autonomo a gas con Caldaia posta all'esterno sul balcone, tubazioni sottotraccia e radiatori in ghisa;
- Gli impianti tecnologici sono completi, anche se piuttosto datati e privi della certificazione di conformità.

L'alloggio si presenta in ordinario stato di conservazione, mentre lo stato manutentivo è mediocre e necessita di interventi di ripristino/revisione degli impianti, l'adozione di vetri a camera, tinteggiatura dei locali ecc.

- ✓ F.16 n. 733 sub.54, Categoria A/2, classe 2, v.c. 4,5, R.C. 169,66, mq. 71-via Don Giuseppe Casetta n.15
- ✓ F.16 n. 733 sub.47, Categoria B/8, classe U, cons.mq.4, R.C. 0,43, mq. 4

In un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Giardino" a 5 piani fuori terra, accesso al numero civico 19, costruito agli inizi degli anni '70 si trovano l'alloggio al piano mansardato e la cantina al piano interrato. La costruzione ha struttura portante in cemento armato, solai piani in latero cemento, muratura esterna in mattoni paramano.

L'alloggio posto al quinto piano fuori terra, è stato ricavato trasformando il locale sottotetto nel 1985, ed è costituito da ingresso/disimpegno, locale cucina, un bagno, due camere. Sono presenti 4 ampi abbaini.

Le finiture comprendono;

- Pavimenti in piastrelle di ceramica e in linoleum;
- Serramenti in legno tipo douglas o verniciati di bianco con vetri semplici,



- Pareti finite a scagliola e tinteggiate;
- Bagno rivestito con piastrelle di ceramica a tutt'altezza e dotato delle ordinarie apparecchiature sanitarie di colore bianco, boiler per l'acqua calda ;
- Cucina rivestita parte con piastrelle di ceramica;
- Impianto di riscaldamento centralizzato , tubazioni sottotraccia e radiatori in ghisa.
- Gli impianti tecnologici sono completi, anche se piuttosto datati e privi della certificazione di conformità.
- L'ascensore condominiale arriva al piano sottostante

Il subalterno 47 è la cantina relativa all'alloggio descritto. Si trova al piano interrato, ha porta di accesso in lamiera metallica, pavimentazione in battuto di cemento ed impianto luce.

✓ F.16 n.733 sub.63, categoria A/2, classe 4, vani catastali 6, superf. 125 mq., R.C. 309,87 (già sub.18)

✓ F.16 n.733 sub.64, categoria C/2, classe 1, consist. 2 mq., superf. 3 mq., R.C. 2,79 (già sub.18) .

Allo stesso un fabbricato condominiale sopradescritto , a 5 piani fuori terra , denominato "Condominio Giardino", costruito agli inizio degli anni '70 si trova l'alloggio al piano primo (secondo fuori terra) e la cantina al piano interrato. La costruzione ha struttura portante in cemento armato, solai piani in latero cemento, muratura esterna in mattoni paramano.

L'alloggio posto primo piano fuori è costituito da: ingresso, locale cucina con ripostiglio, un ampio salone, altro disimpegno, due bagni, due camere da letto, un balconcino verso la strada pubblica , un ampio terrazzo verso il cortile.

Le finiture comprendono;

- Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- Serramenti in legno tipo douglas o verniciati di bianco con vetri semplici,
- Pareti finite a scagliola e tinteggiate;
- Bagni rivestito con piastrelle di ceramica a tutt'altezza e dotati delle ordinarie apparecchiature sanitarie di colore bianco;
- Cucina rivestita parte con piastrelle di ceramica;
- Impianto di riscaldamento centralizzato , tubazioni sottotraccia e radiatori in ghisa.
- Gli impianti tecnologici sono completi, anche se piuttosto datati e privi della certificazione di conformità

Lo stato di conservazione dell'alloggio è ordinario, mentre lo stato di manutenzione è piuttosto carente. In particolare i serramenti risultano datati, mentre l'ampio terrazzo ha gravi problemi di tenuta alle infiltrazione delle acque piovane, la ringhiera è pericolante.

➤ F.16 n.740, seminativo di classe 1 , mq.26, R.D. 0,27, R.A. 0,19

Trattasi di una piccola striscia di terreno, parte ubicata tra i mappali 593 e 739 e parte confina con il mappale 258, quest'ultimo ormai strada pubblica asfaltata. Pure una porzione del mappale 740 è ormai strada pubblica sebbene non sia ancora stata regolarizzata nel demanio comunale. L'altra porzione è difficile da individuare direttamente in quanto posta tra due proprietà, probabilmente la porzione di pochi metri quadrati è occupata bonariamente da anni senza titolo. Considerata la limitata dimensione del terreno, mq.26, la difficile individuazione, a parere dello Scrittore non si ritiene di mettere all'asta questo terreno in quanto economicamente non conveniente.

➤ **F.16 n.738, seminativo di classe 1 , mq.120, R.D. 1,24, R.A. 0,90**

Quanto detto precedentemente vale anche per questa area, in quanto è occupata interamente da strada pubblica asfaltata, ma non regolarizzata al demanio comunale. In base alle leggi catastali, tale area può essere acquisita al demanio comunale con semplice atto amministrativo. Non si ritiene di mettere all'asta questo terreno in quanto economicamente non conveniente.

DATI METRICI DEGLI ALLOGGI E DELLE PERTINENZE

Al fine della stima degli immobili si riportano di seguito sia la superficie netta di tutti i locali componenti le unità immobiliari sia la superficie ragguagliata degli immobili stessi. Tale superficie comprende i muri esterni e i tramezzi interni, la metà delle murature perimetrali confinanti con altre proprietà, il 25% dei balconi/terrazzi, il 20% dei locali accessori a servizio dell'alloggio come le cantine, ecc.

➤ **ALLOGGIO F.16 N.1019 SUB.45 e CANTINA SUB.46**

DATI METRICI DEI FABBRICATI in mq. compresa cantina e area esclusiva.

F.16 N.1019 SUB.45 h= 280 cm.	
PIANO TERRENO	
Ingresso	4,77
Bagno 1	8,15
Bagno 2	7,25
Soggiorno	24,90
Cucina	14,55
Camera 1	16,75
Camera 2	10,70
Disimpegno	1,80
Ripostiglio	1,95
Balcone 1	14,70
Balcone 2	8,68
Cantina	3,75
Area a giardino esclusiva	285

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq.105,00, comprendendo con l'area esclusiva la superficie commerciale è di 127,00 mq. circa.

- **BOX AUTO F.16 n. 1019 sub.35 , h= 250 cm.**

La superficie commerciale è di mq.19,00 h= 250 cm.

- **ALLOGGIO F.16 N.733 SUB.63 e CANTINA SUB.64**

DATI METRICI DELL'APPARTAMENTO in mq., compresa cantina

F.16 N.733 SUB.18 h= 300 cm.	
PIANO PRIMO	
Ingresso/disimpegno	7,70
Bagno 1	4,65
Bagno 2	8,75
Soggiorno	23,60
Cucina	10,10
Camera 1	13,10
Camera 2	15,55
Ripostiglio	1,45
Balcone 1	2,40
Terrazzo	58,16
Cantina	1,45

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq.115,00, comprendendo pure il balcone e il terrazzo la superficie commerciale è di 122,00 mq. circa.

- **ALLOGGIO F.16 N.733 SUB.54 e CANTINA SUB. 47**

DATI METRICI DELL'APPARTAMENTO in mq. compresa cantina

F.16 N.733 SUB.54 hm = 300- 121:100 cm	
PIANO mansardato	
Bagno	5,70
Disimpegno	3,30
Cucina	10,00
Camera 1	11,35
Camera 2	33,46

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq.87,00 circa.



passò all'attuale intestatario *****

❖ Il terreno F.16 n.738 all'impianto meccanografico del 01.04.1977 era intestato come F.16 n.588 a

Si precisa che su questo immobile

catastalmente è gravato dalla Riserva 1: Atti di passaggio intermedi inesistenti

❖ Il terreno F.16 n.740 all'impianto meccanografico del 01.04.1977 era intestato come F.16 n.588 a





Si precisa che su questo immobile catastalmente è gravato dalla
Riserva 1: Atti di passaggio intermedi inesistenti

L'immobile f.16 n.733 sub.18 (ora sub.63) all'impianto del catasto meccanografico 30.06.1987 individuato come F.16 n.425 sub.18 era intestato a



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO 7



Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo Scrivente ha esaminato la documentazione del vigente P.R.G.C. del comune di Castagnole delle Lanze Variante 2022 Approvata con D.C.C. n.4 del 08/02/2022 e le relative norme di attuazione. Si allegano tavole esplicative con indicato linee di colore celeste le aree/fabbricati interessati dalla presente perizia.

Si tratta di aree a capacità insediativa esaurita (C.I.E.) oppure aree destinate alla viabilità o accessibilità, vedasi nel dettaglio (l'allegato n.7)

QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Lo scrivente perito ha richiesto al comune di Castagnole delle Lanze in data 29.11.2022 l'accesso agli atti per i fabbricati oggetto di stima, ottenendo la seguente documentazione:

- ALLOGGIO F.16 N.1019 SUB.45 e CANTINA SUB.46 (Già sub.17)

Il fabbricato condominiale relativo a tale alloggio è stato costruito a seguito di concessione edilizia n. 963/60 del 13.09.1977 (pratica edilizia n.963), seguite dalle varianti n. 247 del 7.5.1979 e n. 479 del 6.6.1980, che riguardavano prevalentemente porzioni del fabbricato adiacente (licenza edilizia n.837 del 19.5.1976 e successiva variante n.882 del 24.12.1976). (Allegato n.8)

Si attesta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi indicati corrispondendo lo stato di fatto con gli elaborati di progetto e la planimetria catastale.

- BOX AUTO F.16 n. 1019 sub.35

L'autorimessa è stata costruita a seguito delle licenza edilizia n.837 del 19.5.1976 e successiva variante n.882 del 24.12.1976.

Si attesta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi indicati corrispondendo lo stato di fatto con gli elaborati di progetto e la planimetria catastale.



- ALLOGGIO F.16 n. 733 sub.54

Il fabbricato condominiale relativo a tale alloggio è stato costruito a seguito di Licenza edilizia n. 359 del 31.12.1969 e successiva variante Permesso edilizio n.359 del 30.07.1971 ed era individuato come sottotetto. Successivamente venne richiesto il cambio di destinazione da sottotetto ad abitazione e ottenne la relativa concessione edilizia n.948 del 13.2.86 come da allegato n.9. L'appartamento attuale non rispetta il progetto approvato sui limiti di altezza interna inclinata in quanto non è stata costruita idonea struttura che permette di mantenere l'altezza minima prevista nel lato che si affaccia sul cortile interno, individuato nel progetto approvato come locale ripostiglio. L'acquirente dell'immobile dovrà delimitare tale area con adeguata struttura, la spesa preventivata può sommariamente indicarsi in 2.000,00 euro.



- ALLOGGIO F.16 n. 733 sub. 63 e CANTINA sub. 64 (Già sub.18).

Il fabbricato condominiale relativo a tale alloggio è stato costruito a seguito di Licenza edilizia n. 359 del 31.12.1969 e successiva variante Permesso edilizio n.359 del 30.07.1971. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 06.04.1974., vedasi allegato n.10. L'appartamento ha subito lievi modifiche esclusivamente interne con lo spostamento di alcune porte, l'eliminazione di un piccolo ripostiglio e l'apertura di una luce nel bagno.

Queste variazioni di modesta entità, come risulta dal confronto delle planimetrie allegare al titolo abilitativo (planimetria di progetto) con lo stato di fatto come a suo tempo realizzato, rientrano nell'art. 6 bis della L.R. 8 luglio 1999 n. 19 (tolleranze esecutive) e nell'Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022 n. 2-4519 (prime indicazioni per l'attuazione dell'art 6 bis) e pertanto non costituiscono violazioni edilizie.

Si attesta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi indicati corrispondendo lo stato di fatto con gli elaborati di progetto e la planimetria catastale.

Per i locali cantina accessori degli alloggi e la cantina F.16 n733 sub. 47. cat. B/8 si attesta che gli immobili sono conformi ai titoli edilizi indicati corrispondendo lo stato di fatto con gli elaborati di progetto e la planimetria catastale.



QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.



Lo Scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, i seguenti lotti:

1) LOTTO 1 (alloggio, cantina e terreno adiacente)

- ✓ F.16 n.1019 sub.45, categoria A/2, classe 3, vani catastali 5,5, 126 mq., R.C. 244,28 (già sub.17);
- ✓ F.16 n.1019 sub.46, categoria C/2, classe 1, cons. 3 mq., 4 mq., R.C. 4,18 (già sub.17);
- ✓ F.16 n.932, seminativo di classe 1, mq.510, R.D. 5,27, R.A. 3,82.

2) LOTTO 2 (box auto)

- ✓ F.16 n. 1019 sub.35, Categoria C/6, classe 2, cons. mq.19, R.C. 39,25, mq. 21.

3) LOTTO 3 (alloggio in comproprietà con altri e cantina)

- ✓ F.16 n.733 sub.63, categoria A/2, classe 4, vani catastali 6, 125 mq., R.C. 309,87 (già sub.18);
- ✓ F.16 n.733 sub.64, categoria C/2, classe 1, cons. 2 mq., 3 mq., R.C. 2,79 (già sub.18) .

4) LOTTO 4 (alloggio e cantina)

- ✓ F.16 n. 733 sub.54, Categoria A/2, classe 2, v.c. 4,5, R.C. 169,66, mq. 71;
- ✓ F.16 n. 733 sub.47, Categoria B/8, classe U, cons.mq.4, R.C. 0,43, mq. 4.

In merito ai due terreni F.16 n. 740 e 738, come già esposto, considerata la loro modestissima dimensione e l'attuale utilizzo in gran parte a strada pubblica, si ritiene economicamente non conveniente procedere all'asta pubblica in quanto oramai di demanio comunale.

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Tutti gli immobili sono pignorati per la quota di intera proprietà, ad eccezione dell'alloggio e cantina ubicato in via don Casetta 15 piano primo distinto al catasto:

- ✓ F.16 n.733 sub.63, categoria A/2, classe 4, vani catastali 6, 125 mq., R.C. 309,87 (già sub.18);
- ✓ F.16 n.733 sub.64, categoria C/2, classe 1, cons. 2 mq., 3 mq., R.C. 2,79 (già sub.18) .

nel quale ***** è proprietario per la quota di 254/1536.



Si precisa inoltre che non è possibile operare una suddivisione dell'immobile con gli altri proprietari.

QUESITO 11

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.



Dai sopralluoghi effettuato in data 22.12.2022 gli immobili non risultano occupati o utilizzati, né risultano contratti d'affitto in essere, ad esclusione del box-auto F.16 n. 1019 sub.35, temporaneamente occupato senza titolo ma ora libero.

QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.



Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.



QUESITO 14

Ammontare di spese fisse o di manutenzione

Gli immobili pignorati fanno parte di due condomini entrambi amministrati dal geom.***** Castagnole delle Lanze, che ha fornito i dati dei debiti relativi alla proprietà ***** :



- CONDOMINIO GIARDINO : ammontare dei debiti 14.266,55 € relativi all'alloggio del primo piano e alla mansarda di cui 3.776,85 € per spese di riscaldamento e 10.489,70 € per spese condominiali (Allegato 11).

Ripartendo tale spesa tra i due alloggi in base ai millesimi condominiali forniti dall'amministratore, si ha:



- ✓ F.16 n.733 sub.63, categoria A/2, classe 4, vani catastali 6, 125 mq., R.C. 309,87 (già sub.18)
- ✓ F.16 n.733 sub.64, categoria C/2, classe 1, cons. 2 mq., 3 mq., R.C. 2,79 (già sub.18) .

Quota relativa € . 14.489,70x48 millesimi /72,50= **9593,18€**.

- ✓ F.16 n. 733 sub.54, Categoria A/2 , classe 2, v.c. 4,5, R.C. 169,66, mq. 71
- ✓ F.16 n. 733 sub.47, Categoria B/8 , classe U, cons.mq.4, R.C. 0,43, mq. 4.

Quota relativa € . 14.489,70x24,50/72,50 millesimi = **4896,52 €**



- CONDOMINIO GLI ABETI : ammontare dei debiti 9.797,74 € relativi all'alloggio del piano terra di cui 8.597,20 € per spese condominiali, per 200,00 € per spese registrazione Decreto Ingiuntivo e 1000,54 € per parcella avvocato***** (Allegato 12)



Determinazione del valore per la vendita.

L'attuale situazione internazionale non permette di fare previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Alla riduzione dell'emergenza sanitaria si è verificato un leggero aumento dei prezzi, soprattutto delle abitazioni unifamiliari e ubicate fuori dalle città ed un incremento delle transazioni immobiliari. Ora l'aumento delle materie prime, in particolare dei prodotti energetici e, dei tassi di interessi sui mutui potrebbe ricondizionare l'andamento del mercato immobiliare.

Procedimento di stima.

Per la valutazione degli appartamenti e del box auto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante il così detto procedimento diretto-sintetico. Attraverso il reperimento dei dati emersi dalle indagini o informazioni di mercato si cercherà di formulare il "valore di mercato" identificato nel "più probabile prezzo" in regime di libero mercato del bene da stimare riferito all'attualità. La metodologia sintetica comparativa risulta la più attendibile, per determinare il valore in comune commercio, per confronto diretto o indiretto con altri beni simili ubicati in zona, applicando alla consistenza lorda , il valore unitario medio di mercato trovato. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare ed in particolare lo stato manutentivo e l'epoca di costruzione dei condomini.

INDAGINI DI MERCATO

Si sono svolte indagini di mercato che hanno dato i seguenti risultati:

- **Alloggi e Box auto** : le abitazioni da stimare attualmente sono ancora segnalati nel sito "Immobiliare.it" ai seguenti prezzi:
 - 1) Alloggio F.16 n.1019 sub. 45 compreso box auto sub. 35 al prezzo di 150.000,00€;



- 2) Alloggio F.16 n.733 sub.63 al prezzo di 100.000,00€ ;
 3) Alloggio F.16 n.733 sub.54 al prezzo di 56.000,00€ ;
 - indagini dirette per confronto con fabbricati similari sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche.

- OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (1° semestre 2022) dell' Agenzia delle Entrate

Provincia di Asti – Comune di Castagnole delle Lanze – Fascia Centrale/Centro abitato-Tipologia di abitazioni civile e box
 – Stato di conservazione normale

Abitazioni civili	minimo	massimo
Zona B1	520,00 €/mq	780,00 €/mq.
Box auto	minimo	massimo
Zona B1	485,00 €/mq	620,00 €/mq.

Alla Luce di quanto esposto, esaminati le caratteristiche intrinseche (quali l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, il livello di piano, l'ampiezza dei vani, la dotazione di impianti tecnologici, lo stato di conservazione ecc) , le caratteristiche estrinseche (inquadramento della zona nell'ambito comunale, la presenza di servizi, i collegamenti ecc), e la presenza di vincoli giuridici dei singoli immobili, si indicano i seguenti valori unitari :

- 1) Alloggio F.16 n.1019 sub. 45 valore 1000€/mq.;
- 2) Alloggio F.16 n.733 sub. 63 valore 850,00€/mq ;
- 3) Alloggio F.16 n.733 sub. 54 valore 700,00€/mq ;
- 4) Box auto F.16 n.733 sub. 35 valore 650,00€/mq.

I locali cantina sono compresi nella valutazione degli alloggi.

Si precisa che la differenza di valore tra l'alloggio mappale 1019 sub.45 e quello mappale 733 sub.63 , sebbene aventi caratteristiche costruttive similari, è dovuta al fatto che il primo è più recente ed in condizioni di manutenzione migliori del secondo, che tra l'altro presenta un ampio terrazzo da ripristinare e parti comuni che necessitano lavori di manutenzione.

Il terreno F.16 n.932 è un'area a verde privato che fa un tutt'uno con l'abitazione F.16 n.1019 sub.17. E' debitamente recintata con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica. L'area non è edificabile ma si trova in un centro abitato apprezzata sul mercato locale. Si valuta a 30 €/mq.

Come già esposto le aree F.16 n.ri 738 e 740 non sono valutabili in quanto sono piccole aree a strade che il comune dovrà poi inserire nel proprio demanio stradale e quindi economicamente non conveniente procedere all'asta .

In base a quanto esposto si determinano i valori dei singoli immobili precisando che la superficie adottata è quella commerciale , comprensiva dei balconi, aree scoperte e cantine debitamente ridotte.



- 1) Alloggio F.16 n.1019 sub . 45 della superficie commerciale ,compresa l'area esclusiva, di mq.127 a 1000 €/mq. per complessivi 127.000,00 €
- 2) Alloggio F.16 n.733 sub . 63 della superficie commerciale ,compreso l'ampio terrazzo, di mq.122 a 850 €/mq. per complessivi 103.700,00 €
- 3) Alloggio mansardato F.16 n.733 sub 54 della superficie commerciale , di mq.87 a 700 €/mq. per complessivi 60.900,00 € da cui si deducono 2.000,00€ per lavori di sistemazione interna, ottenendo il valore di 58.900,00 €
- 4) Il box auto di mq. 19 a 650,00 €/mq pari a 12.350,00 €
- 5) L'area a verde F.16 n.932 di mq. 510 a 30,00 €/mq per complessivi 15.300,00 €

DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI LOTTI

Si precisa che il valore stimato non tiene conto dei debiti condominiali.

1) LOTTO 1 (alloggio, cantina e terreno adiacente)

- ✓ F. 16 n.1019 sub.45, categoria A/2, classe 3, vani catastali 5,5, 126 mq., R.C. 244,28 (già sub.17)
- ✓ F. 16 n.1019 sub.46, categoria C/2, classe 1, cons. 3 mq., 4 mq., R.C. 4,18 (già sub.17)
- ✓ F. 16 n.932, seminativo di classe 1 , mq.510, R.D. 5,27, R.A. 3,82

VALORE STIMATO (127.000,00+15.300,00) € = 142.300,00 € (centoquarantaduemilatrecento)

2) LOTTO 2 (box auto)

- ✓ F.16 n. 1019 sub.35, Categoria C/6 , classe 2, cons. mq.19, R.C. 39,25, mq. 21-

VALORE STIMATO 12.350,00 €(dodicimilatrecentocinquanta)

3) LOTTO 3 (alloggio in comproprietà con altri e cantina)

- ✓ F. 16 n.733 sub.63, categoria A/2, classe 4, vani catastali 6, 125 mq., R.C. 309,87 (già sub.18)
- ✓ F. 16 n.733 sub.64, categoria C/2, classe 1, cons. 2 mq., 3 mq., R.C. 2,79 (già sub.18) .

VALORE STIMATO 103.700,00 € (centotremilasettecento) per la piena ed intera proprietà

4) LOTTO 4 (alloggio e cantina)

- ✓ F.16 n. 733 sub.54, Categoria A/2 , classe 2, v.c. 4,5, R.C. 169,66, mq. 71

- ✓ F.16 n. 733 sub.47, Categoria B/8 , classe U, cons.mq.4, R.C. 0,43, mq. 4.

VALORE STIMATO 58.900,00 € (cinquantottomilanovecento)

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.



In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che il regime fiscale da adottare è quello dell'imposta di registro.

Attestazione di prestazione energetica



Il tecnico abilitato geom. Gai Davide ha trasmesso le pratiche Ape nelle seguenti date:

- Alloggio F.16 n.1019 sub.45 codice identificativo 2023 2069050007 del 14.03.2023- CLASSE ENERGETICA G (Allegato 13.1). ;
- Alloggio F.16 n.733 sub.54 codice identificativo 2023 2069050009 del 14.03.2023- CLASSE ENERGETICA G (Allegato 13.2); ;
- Alloggio F.16 n.733 sub.63 codice identificativo 2023 2069050008 del 14.03.2023-CLASSE ENERGETICA F (Allegato 13.).



Bibliografia essenziale:

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Manuale Operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio, edizione Franco Angeli;
- Graziano Castello, Stima degli immobili- Fondamenti per la valutazione delle proprietà immobiliari, Dario Flacconio Editore;
- Famularo, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, ;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri,
- Marco Simonetti, Metodi di Stima immobiliare, Dario Flacconio Editore

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti il 27.02.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giovanni Griffa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Sommario

PREMESSA	1
Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.....	5
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	5
Descrizione catastale al momento del pignoramento.	6
Descrizione dei fabbricati pignorati (Vedasi documentazione fotografica allegato 5).....	13
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato	18
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.....	18
Provenienza catastale degli immobili pignorati.....	18
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità/abitabilità.....	23
Costituzione dei lotti per la vendita.....	25
Immobili pignorati pro quota.....	25
Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.....	26
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato	26
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.	26
Ammontare di spese fisse o di manutenzione	26
Determinazione del valore per la vendita	27
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	30
Attestazioni e di prestazioni energetica	30



ALLEGATI

- 1) Verbale del 1^a accesso;
- 2) Documentazione catastale
 - 2.1 visure catastali
 - 2.2 planimetrie catastali/estratto di mappa
- 3) Pratiche DOCFA;
 - 3.1 Docfa variazione F.16 n.1019 sub.17;
 - 3.2 Docfa variazione F.16n.733 sub.18
 - 3.3 Docfa variazione F.16 n.733 sub.54
- 4) Aggiornamento Visure catastali
 - 4.1 Planimetrie catastali aggiornate
 - 4.2.Visure aggiornate;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Estratto di matrimonio;
- 7) Utilizzazione urbanistica (quesito n.7);
- 8) Permessi edilizi F.16 n.1019 sub.63;
- 9) Permessi edilizi F.16 n.733 sub.54;
- 10) Permessi edilizi F.16 n.733 sub.45;
- 11) Spese condominio Giardino;
- 12) Spese condominio Gli Abeti;
- 13) Schede Attestazione di prestazione energetica edifici (A.P.E.);
- 14) Copie invii comunicazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

