

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI ASTI
G.E. P.PERFETTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.109/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®
CREDITORE PROCEDENTE :

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORI:

c/o CANCELLERIA
c/o CANCELLERIA
c/o CANCELLERIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

C.T.U.: [REDACTED]

FIRMA:

DATA : 27/05/2023

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto [REDACTED]

libero professionista [REDACTED]

Tecnico d'Ufficio (Perito stimatore) nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Avendo preso visione dei documenti di causa, accetto di adempiere ai seguenti quesiti posti:

2. QUESITI POSTI

Dal verbale di accettazione dell'incarico riporto i seguenti quesiti

“Visto l'art.173*bis* disp.att.c.p.c., si affida all'esperto il seguente incarico”:

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

2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione in cui all'art.567, 2°comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative al 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;

3. **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, 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 ove lo stesso fu celebrato;

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

dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

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

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e 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 indivisibilità, **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

17. **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione 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 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 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, 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 28/03/95 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."

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) 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 informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima del 27/06/2023** 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **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;
- e) **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 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 previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08).

f) 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);

g) 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;

h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) 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 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 all'attività di indagine a lui delegata, 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 migliore 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."

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

Le operazioni peritali di invio raccomandate sono state eseguite, dopo un primo tentativo non riuscito, il sopralluogo presso l'immobile in oggetto è avvenuto senza necessità di accesso forzoso. E' possibile visionare le raccomandate ed il verbale di sopralluogo negli allegati.

QUESITO N.2

2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione in cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative al 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Sono state effettuate le seguenti ricerche (ed espletate) negli allegati:

- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Visure catastali storiche (sub.4-5)
- Visure dei n.4 i soggetti coinvolti
- Ispezioni ipotecarie per i n.4 i soggetti coinvolti

Dalle ispezioni ipotecarie risultano i seguenti dati:



con il seguente elenco sintetico delle formalità



1. Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pr

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7762

Registro particolare n. 5479

Presentazione n. 35

del 10/10/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 29/09/2011
Notaio BERGESIO LORENZO
Sede BORGIO SAN DALMAZZO (CN)

Numero di repertorio 4904/3145
Codice fiscale BRG LNZ 74H22 B111 F

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B111 - BRA (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 162 Subalterno 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani
Indirizzo STRADA MONTENERO N. civico 50
Piano 1

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune B111 - BRA (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 162 Subalterno 2
Comune B111 - BRA (CN)

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7762

Registro particolare n. 5479

Presentazione n. 35

del 10/10/2011

Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 54	Particella 162	Subalterno	3
Immobile n. 2					
Comune	B111 - BRA (CN)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 54	Particella 162	Subalterno	4
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI		Consistenza	192 metri quadri	
Indirizzo Piano	STRADA MONTENERO T			N. civico	50

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	B111 - BRA (CN)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 54	Particella 162	Subalterno	2
Comune	B111 - BRA (CN)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 54	Particella 162	Subalterno	3

Sezione C - Soggetti

A favore

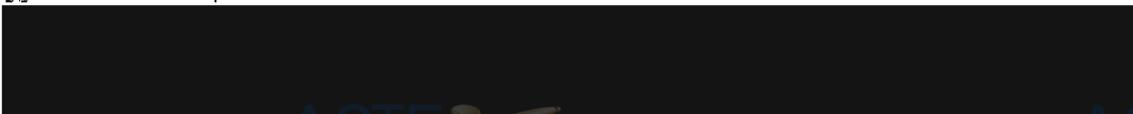
Soggetto n. 1 In qualità di DONATARIO



Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di DONATARIO



Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DONANTE



Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

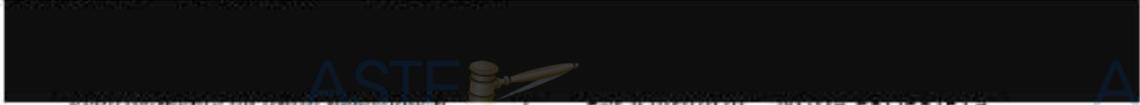
Nota di trascrizione

Registro generale n. 7762

Registro particolare n. 5479

Presentazione n. 35 del 10/10/2011

Soggetto n. 2 In qualità di DONANTE



relativamente all'unità immobiliare n. 1

Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Nota di iscrizione UTC: 2012-12-17T16:43:38.475917+01:00
 Registro generale n. 8757
 Registro particolare n. 1133 Presentazione n. 69 del 18/12/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data: 12/12/2012
 Notaio: FENOGLIO VIRGILIO
 Sede: BRA (CN)

Numero di repertorio 18784/11991
 Codice fiscale FNG VGL 63R.11 D205 G

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Capitale € 240.000,00 Tasso interesse annuo 3,691% Tasso interesse semestrale -
 Interessi € 240.000,00 Spese - Totale € 480.000,00
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B111 - BRA (CN)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 54 Particella 162 Subalterno 5
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,50 vani
 Indirizzo STRADA MONTENERO N. civico 50
 Piano 1

Immobile n. 2

Comune B111 - BRA (CN)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 54 Particella 162 Subalterno 4
 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8757
Registro particolare n. 1133

UTC: 2012-12-17T16:43:38.475917+01:00

Presentazione n. 69 del 18/12/2012

Indirizzo	MESTIERI	Consistenza	192 metri quadri
Piano	STRADA MONTENERO		N. civico 50
	T		

Sezione C - Soggetti

A favore



Nota di iscrizione

Registro generale n. 8757

Registro particolare n. 1133

UTC: 2012-12-17T16:43:38.475917+01:00

Presentazione n. 69

del 18/12/2012

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)





Nota di trascrizione

Registro generale n. 5397

Registro particolare n. 4223

Presentazione n. 10

del 23/06/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/05/2022

Autorità emittente U.N.E.P. - TRIBUNALE DI ASTI

Sede ASTI (AT)

Numero di repertorio 1884

Codice fiscale 800 051 40050

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

AVV.SARA MARGARITA E AVV.

LUCA JEANTET

Indirizzo

TORINO, C.SO VITTORIO EMANUELE II N.83

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B111 - BRA (CN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Particella 162

Subalterno

5

Consistenza 4,5 vani

Indirizzo STRADA MONTENERO

N. civico 50

Piano 1

Immobile n. 2

Comune B111 - BRA (CN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54

Particella 162

Subalterno

4

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5397
Registro particolare n. 4223

Presentazione n. 10 del 23/06/2022

Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	Consistenza	192 metri quadri
Indirizzo	STRADA MONTENERO		N. civico 50
Piano	T		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCO DI CREDITO PAZZOAGLIO S.P.A.

Sede CEVA (CN)

Codice fiscale 00166050047

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5397
Registro particolare n. 4223

Presentazione n. 10 del 23/06/2022

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

RELATIVAMENTE AL QUADRO "B" SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE E LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE UNITA' COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI (IMMOBILE CENSITO A L NCEU DI BRA FGL 54 N.162 SUB.6), ENTI URBANI (DISTINTO AL NCT FGL 54 N.162 DI 1100 METRI QUADRI), DIRITTI, RAGIONI ED ACCESSORI, FRUTTI ED ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, COMPRESSE LE COSTRUZIONI ERETTE OD ERIGENDE. SI PRECISA CHE IL CREDITO PER IL QUALE SI PROCEDE AMMONTA AD EURO 197.255,37, OLTRE INTERESSI E SPESE COME INDICATI IN PRECETTO.

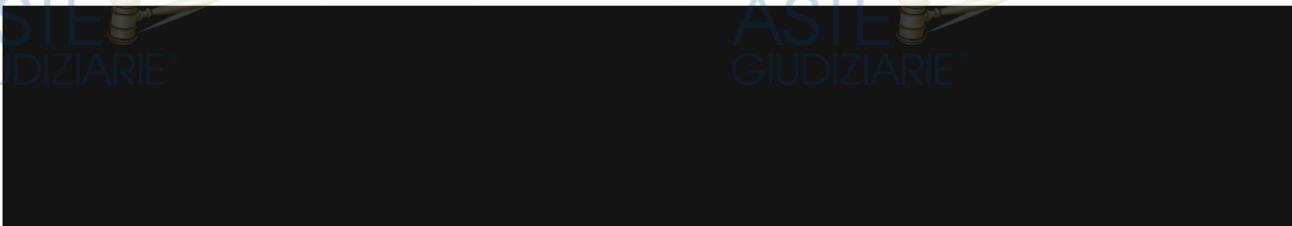
QUESITO N.3

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

Nella nota di iscrizione (pignoramento) i soggetti debitori sono:



Nel verbale di udienza per la comparizione delle parti del 21/03/2023 i debitori indicati sono "



Gli immobili in oggetto sono ubicati all'interno del lotto con identificativi catastali Fg.54, part.162.

La particella n.162 confina con:

- a nord strada Montenero,
- a est con a particella n.163 e n.161,
- a sud con la particella n.161,
- ad ovest con la particella n.165.

L'immobile in oggetto si trova in strada Montenero n.50 presso il comune di Bra, in provincia di Cuneo.

Il lotto di pertinenza dispone una superficie catastale di 1100 mq.

Dall'elenco subalterni, si evince che i subalterni nella particella n.162 sono:

- sub.4 (laboratorio per arti e mestieri),
- sub.5 (abitazione di tipo popolare),
- sub.6 (bene comune non censibile) - cortile comune -.

I subalterni citati corrispondono con lo stato di fatto e con l'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni - Prot.n.Cn 0309287 -del 26/07/2011- Tipo mappale n.287733 del 28/06/2011.

Non sono state rilevate eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Il subalterno n.4 è segnato in categoria C/3 - Classe 1 - consistenza 192 mq.- superficie catastale 225 mq.- rendita 247,90€ - ubicazione piano terreno.

Il subalterno n.5 è segnato in categoria A/3 - Classe 1 - consistenza 4,5 vani- superficie catastale 116 mq.(totale escluse aree scoperte 110 mq.)- rendita 199,87€ - ubicazione piano primo.

Si comunica che il subalterno n.4 è composto da n.2 immobili fisicamente distinti di cui è realmente laboratorio artigianale, mentre l'altro è segnato al catasto come C/3 ma è presente un appartamento non regolarmente denunciato al Catasto Fabbricati (si veda i seguito la corretta descrizione dei luoghi).

Per accedere al Sub.5 si utilizza una scala esterna.

Sono presenti una serie di piccoli edifici non denunciati, ad utilizzo legnaia e deposito attrezzi. Dall'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni, realizzato in mattoni faccia a vista ed intonaco.

I serramenti sono in legno con doppio vetro, e la copertura è in materiale ligneo e coppi. La pavimentazione di accesso al Sub. 5 (battuto in cemento) non è conclusa.

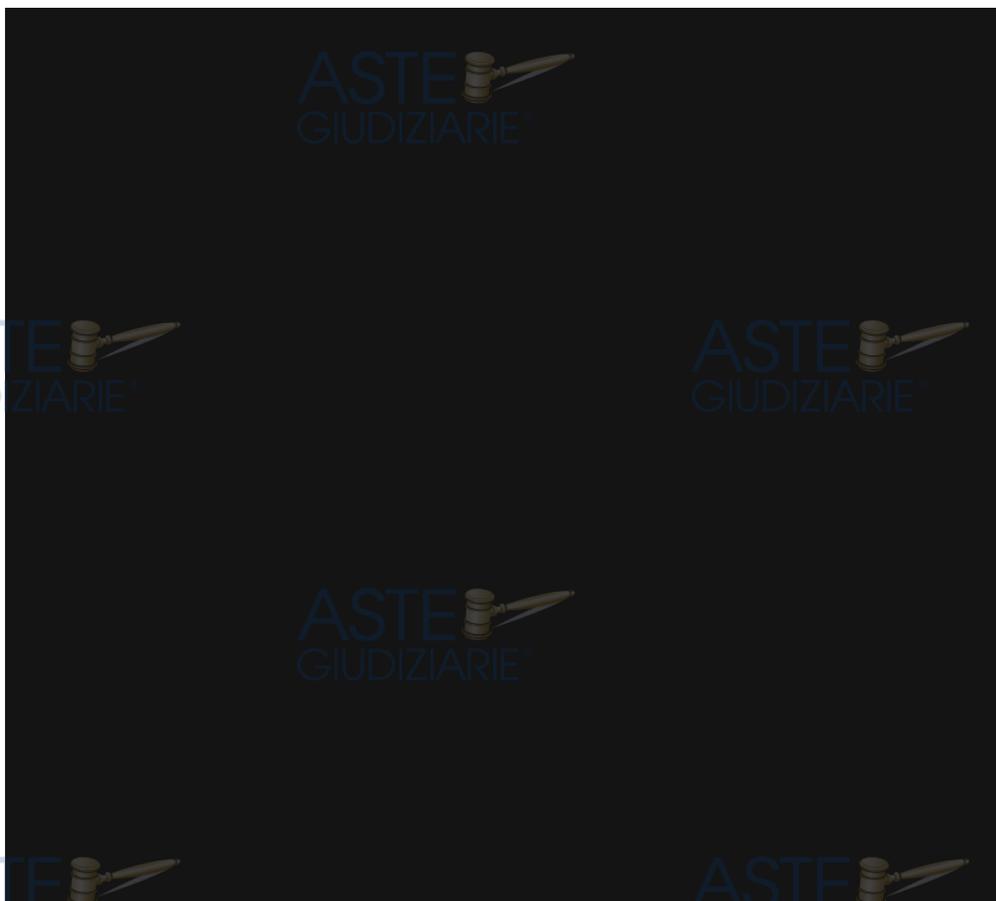
Internamente l'appartamento Sub.5 si presenta in buone condizioni.

Internamente la porzione Sub.4 abitativa(ad oggi laboratorio al catasto fabbricati) risulta essere in buone condizioni, mentre la restante porzione del Sub.4 (laboratori allo stato di fatto ed al catasto) risultano essere in discrete condizioni.

Sono presenti una serie di piccoli edifici non denunciati, ad utilizzo legnaia e deposito attrezzi.

- I dati identificativi delle unità immobiliari in questione sono censite in questo modo presso il Catasto Fabbricati:
 1. Foglio 54, Particella 162, Subalterno 4, ubicato presso il Comune di Bra (CN) in Strada Montenero n.50, piano T, classe 1, categoria C/3, consistenza 192 mq, rendita 247,90 euro
 2. Foglio 54, Particella 162, Subalterno 5, ubicato presso il Comune di Bra (CN) in Strada Montenero n.50, piano 1, classe 1, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, totale superficie 116 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita 199,87 euro

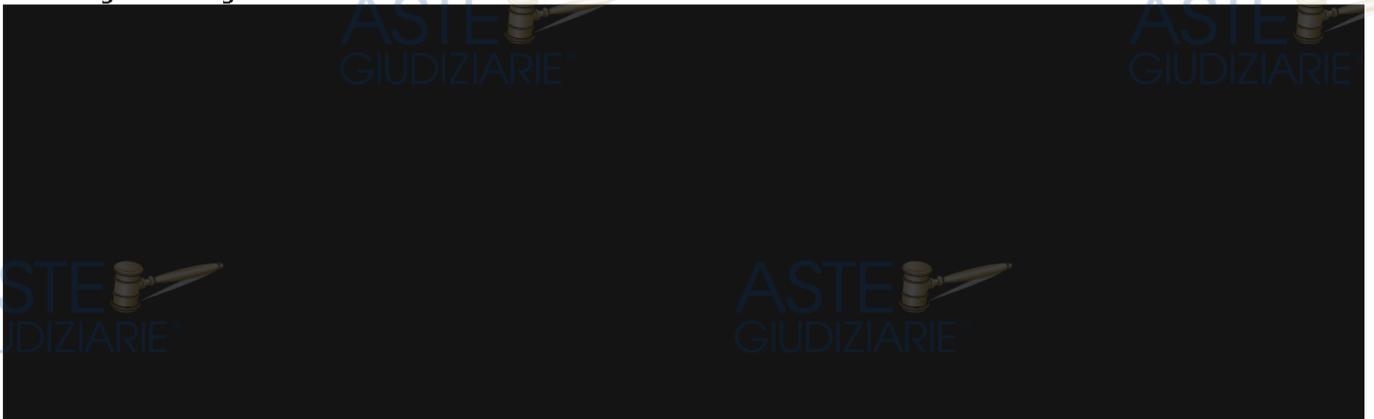
Gli intestatari delle unità immobiliari sono



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;



Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di BRA al n. 62 P. 2 S. A anno 2006 risulta



L'ufficio anagrafe attesta i dati riportati di nascita dei due sposi, precedentemente citati.



CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA E STATO FAMIGLIA



QUESITO N.5

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;

Come già esposto all'interno del quesito n.2, in alcuni documenti sono segnati i nominativi di n.3 debitori, ed in altri di n.4 debitori.

L'indirizzo, numero civico, piano e dati catastali, non sono verificabili sull'atto di pignoramento in quanto non presente sul portale preposto per le notifiche.

All'interno della nota di iscrizione a ruolo (pignoramento), sono segnati i soggetti coinvolti e le relative sedi legali - lavorative, ma non sono presenti indirizzo e dati catastali relativi alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

QUESITO N.6

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;

Ad oggi sono state riscontrate parecchie difformità riguardanti il volume degli immobili, modifiche di facciata sugli esterni e modifiche alla distribuzione degli spazi interni.

Per meglio comprendere lo stato delle difformità, elenco prima le pratiche edili consegnate sugli immobili:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.552 DEL 1989** con oggetto " Ristrutturazione edilizia ed ampliamento"
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.260 DEL 1991** con oggetto " sanatoria per la posa di cabina di verniciatura"

- **DIA (DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA') N.192 DEL 2003** con oggetto "decorazione delle pareti interne con pittura di colore arancio canyon n.49t12"
- **AEL (ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA) N.182 DEL 2011** con oggetto "posa di impianto fotovoltaico del tipo - su edificio- da 11,04 Kw posizionato sulla copertura del fabbricato sub.4"
- **PERMESSO DI COSTRUIRE N.54 DEL 2012 con oggetto " ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione con aumento di superficie a destinazione d'uso residenziale"**

PRENDENDO IN ESAME LA DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DALL'ACCESSO AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BRA SUL PERMESSO DI COSTRUIRE N.54 DEL 2012 (ultima concessione edile rilasciata sull'intero compendio immobiliare)

NON SONO PRESENTI:

- a) quietanza di pagamento della 3 rata degli obblighi du cui all'art.16 del DPR 380/2001 come contributo alle spese di urbanizzazione pari a € 3273,42;
- b) variante in corso d'opera, entro i termini previsti di legge del PDC N.54 DEL 2012 relativa le modifiche in corso d'opera e l'esatta rappresentazione degli spazi,
- c) progetto strutturale (se dovuto e/o richiesto dagli enti competenti),
- d) certificato di collaudo strutturale (se dovuto e/o richiesto dagli enti competenti),
- e) certificato di collaudo e fine lavori;
- f) certificato di agibilità,
- g) produzione dei certificati degli impianti alla regola dell'arte per gli interi impianti,
- h) accatastamento dei reali spazi e relative destinazioni d'uso con inserimento al Catasto fabbricati mediante Docfa,
- i) inserimento dei reali volumi al Catasto terreni mediante Pregeo,

PERTANTO

a fronte delle mancanze (punti a-b-c-d-e-f-g-h-i), si potrà dare esito certo solo dopo la presentazioni agli enti preposti della regolarità edilizia, ma gli stessi posso essere **STIMATI** in:

- 1. Scia alternativa al Pdc o Pdc** in sanatoria per l'intero compendio immobiliare , composta da redazione e consegna di rilievo stato attuale , calcolo difformità rispetto al Pdc n.54/2012 in pianta, sezioni e prospetti = **4500€ oltre iva di legge**
- 2. Progetto strutturale in sanatoria e collaudo strutturale** posteriore all'esecuzione delle opere (se dovuto) = **3200€ oltre iva di legge**
- 3. Accastamento di n.5 porzioni** tramite Docfa(n.2 abitazioni in A/3, n.2 laboratori in C/3, n.1 rimessa-locale tecnico e bagno in C/6= **1600€ oltre iva di legge**
- 4. Inserimento dei reali volumi al Catasto terreni mediante Pregeo= 1300€ oltre iva di legge**
- 5. Sca (Segnalazione certificata per l'agibilità)** contenente le planimetrie catastali ed i progetti/certificato degli impianti alla regola dell'arte. = **1100€ oltre iva di legge**
- 6. oneri in sanatoria** (da i 516€ a 1000€ ad attuale subalterno) = **da 1032€ a 2000€**
- 7. diritti di segreteria agli enti preposti** (250€ per A.E. più altri enti) = **500€**
- 8. Certificati di corrispondenza degli impianti elettrico, idraulico, idro-sanitario e gas** (redatti da ditte private ed abilitate) **da 1000€ a 3000€**
- 9. Pagamento della 3 rata degli obblighi du cui all'art.16 del DPR 380/2001** come contributo alle spese di urbanizzazione pari a € 3273,42(saldo su Pdc 54/2012 se dovuto)

SI PRECISA ULTERIORMENTE CHE LA QUANTIFICAZIONE CORRETTA DEGLI IMPORTI DI SANZIONE E DI BOLLO POTRA' AVERSI SOLO DOPO LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE AI PUNTI 1/2/3/4/5/6/7.

SPESE PROFESSIONALI PER I PUNTI 1/2/3/4/5/8 SONO SOLO STIMATE SULLA BASE DEL SOPRALLUOGO VISIVO E FOTOGRAFICO

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il geoportale del Comune di Bra segna i seguenti dettagli in merito al lotto di riferimento:

- Dati catastali Foglio 54, Num.162 (conforme con i dati catastali), superficie 1100 mq
- Destinazioni urbanistiche: Unità di paesaggio agrario EE – art 50
- Vincoli
 - COLLINA – Paesaggio collinare
 - R.STR. Fascè di rispetto stradali – Art.60
 - V.IDROGEOLOGICO – Area soggetta a vincolo idrogeologico – Art.62
 - 0,15 Indice fondiario delle aree consolidate 0,15 (valore valido solo per le zone residenziali ad edificazione consolidata)
 - Boschi – superfici boscate
- Classi
 - II-2c – Classe II-2c
 - IIIA-1c – Classe IIIA -1c
- Zonizzazione acustica
 - ACUSTICA II – Classe acustica II: Aree ad uso prevalentemente residenziale
 - ACUSTICA FERROVIARIA B – Fascia di pertinenza ferroviaria B

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

Allo stato attuale il bene si presenta con le seguenti difformità:

a) porzione del Sub.4 ad uso laboratorio (piano terreno),

- è presente una pilastro con porzione di muratura non indicata in planimetria catastale (il laboratorio non è mai stato oggetto di ristrutturazione),
- sono presenti pannelli di fotovoltaico sull'intera copertura con altezza 4,30 mt.(come da AEL n.182 del 2011,

b) porzione del Sub.4 indicata al Catasto fabbricati ad uso laboratorio con H.2,80 m (piano terreno) ad oggi in categoria C/3, si presenta un appartamento (come da PERMESSO DI COSTRUIRE N.1354/2012) e con le seguenti differenze rispetto alla richiesta di Pdc;

- è presente una parete non strutturale(in cartongesso) in cucina/soggiorno,
- nella zona dell'attuale ingresso non è presente un bagno ed è diversa la distribuzione delle murature,
- non è presente un pilastrino,
- è minore la superficie della camera da letto,
- non è presente la parete con porta e locale con funzione di antibagno,
- è presente una muratura h.130 cm all'interno del bagno,
- è maggiore la superficie del locale adibito a cabina armadi, ed è presente una

- finestra con bocca di lupo nello stesso,
- è presente un (con accesso dal portone in ferro dal cotile) ove suo interno è presente un bagno lavanderia, un locale tecnico con contatori utenze, caldaia/bollitore acqua calda/etc, ed un ampliamento (raddoppio circa) del locale stesso con creazione di un muro di contenimento in c.a.,
- è presente una scala in C.a e corrimano in metallo (di accesso al piano primo abitativo).

c) porzione del Sub.5 ad uso abitativo (piano primo) si presenta un appartamento (come da PERMESSO DI COSTRUIRE N.1354/2012) e con le seguenti differenze rispetto alla richiesta di Pdc;

- è presente una terrazza (con accesso dalla scala che parte dal cortile al piano terreno) parzialmente finito con guaina bituminosa e parzialmente a terreno costruito a seguito dell'ampliamento al piano terra,
- non è presente nell'ingresso principale un antibagno e bagno,
- non è presente una scala di accesso al piano sottotetto,
- è presente una parete non strutturale(in cartongesso) in cucina/soggiorno,
- non è presente la parete con porta e locale con funzione di antibagno,
- è presente una muratura h.130 cm all'interno del bagno,
- sono presenti n.3 pannelli solari sulla copertura.

QUESITO N.9

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

E' possibile vendere i beni pignorati secondo i subalterni:

- LOTTO 1 - subalterno 4
- LOTTO 2 - subalterno 5.
- nonostante le difformità (si veda quesito 8)

E' possibile vendere i lotti separatamente in quanto sono due subalterni differenti, anche se sono presenti difformità e sono sullo stesso lotto.

Ad oggi non è possibile vendere i beni pignorati separatamente.

Nel caso di vendita separata occorrerà ragionare in ipotesi di frazionamento e modifiche al fine del frazionamento, oltre alle servitù di passaggio obbligatorie a causa della conformazione dell'immobile sul lotto.

QUESITO N.10

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

Gli immobili pignorati sono segnalati sulle quote di tutti gli aventi diritto.

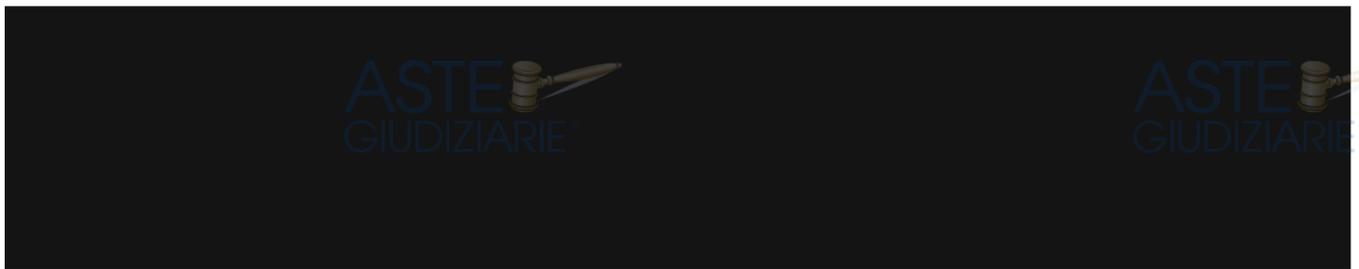
QUESITO N.11

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;

Nel momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato.

QUESITO N.12

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



QUESITO N.13

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

I vincoli segnati che gravano sul lotto dell'immobile sono:

- Paesaggio collinare
- Fasce rispetto stradali (art.60)
- Vincolo idrogeologico (art.62)
- Boschi

Gli articoli di riferimento con i dettagli sono presenti negli allegati

QUESITO N.14

14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il

relative 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;

Ad oggi è stata riscontrata la posizione debitoria degli esecutati nei confronti del Comune di Bra per i seguenti dettagli

- [REDACTED]
 - TARI 2835,00 euro (sommando gli importi tra il 2018 ed il 2022)
 - IMU 787,00 euro (sommando gli importi tra il 2019 ed il 2022)
- [REDACTED]
 - IMU 1125,00 euro (sommando gli importi tra il 2018 ed il 2022)

Si precisa da parte del Comune di Bra, ufficio Tributi, che i signori [REDACTED] sono unicamente nudi proprietari degli immobili e non hanno pendenze tributarie con l'Amministrazione di Bra.

QUESITO N.15

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;

Il valore dell'immobile sarà suddiviso in n.3 stime distinte:

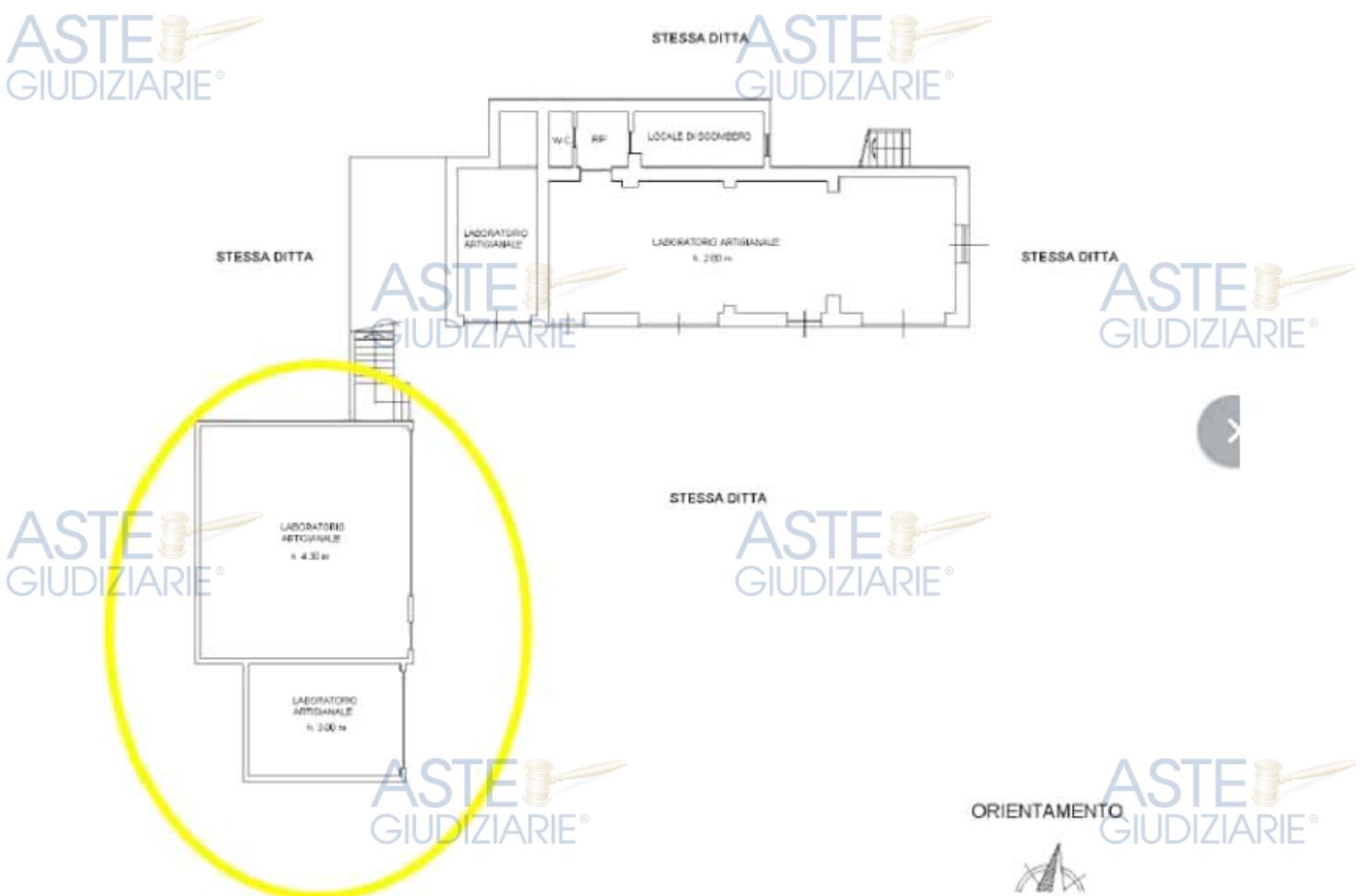
- d) porzione del Sub.4 ad uso laboratorio (piano terreno),
- e) porzione del Sub.4 ad uso abitativo (piano terreno),
- f) porzione del Sub.5 ad uso abitativo (piano primo).

Le voci A e B saranno sommate in quanto facenti parte di un unico subalterno.

VALORE DELL'IMMOBILE VOCE "A"(LABORATORIO)

Per delineare il valore della porzione dell'immobile indicato con la voce "A", sono stati presi a campione n.12 immobili (Laboratori), i quali sono diversi per quanto riguarda le superfici, distanze e stati di manutenzione, ma possono essere confrontati con la porzione di riferimento. Sono stati scelti alcuni laboratori da confrontare anche a distanza di c.a 20 km, in quanto non sono presenti un numero sufficienti di locali con medesima destinazione d'uso, nel solo comune di Bra per fare il confronto; di conseguenza è stato ampliato il raggio chilometrico.

Dalla stima per comparazione diretta il solo laboratorio (area selezionata in giallo) risulta essere stimato a €/mq. 488,00



Le superfici lorde dei n.2 laboratori (area selezionata in giallo)sono complessivamente 110,00mq. Moltiplicando x un valore di 488,00€/mq., il valore ammonta a € 53680,00.

Considerando la decurtazione del 25%, legata all'esecuzione immobiliare , il valore è di € 40260,00.

Vengono nominate due aree distinte CHIAMATE "B" e "C", LE QUALI SONO ENTRAMBI RESIDENZIALI. VENGONO PRESI A CAMPIONE GLI STESSI IMMOBILI COMPARATIVI PER ENTRAMBE LE VOCI, MA LA VOCE "B" DOVRA' SUBIRE UN MAGGIOR DEPREZZAMENTO A CAUSA DEL MAGGIOR NUMERO DI IRREGOLARITA' EDILIZIE RISPETTO ALLA PORZIONE "C".

VALORE DELL'IMMOBILE VOCE "B"

indicata al Catasto fabbricati ad uso laboratorio con H.2,80 m (piano terreno) ad oggi in categoria C/3, si presenta un appartamento (come da PERMESSO DI COSTRUIRE N.1354/2012)

Per delineare il valore della porzione dell'immobile indicato con la voce "B", sono stati presi a campione n.7 immobili residenziali con caratteristiche simili.

Dalla stima per comparazione diretta il solo appartamento (area selezionata in giallo) risulta essere stimato a €/mq. 1280,00



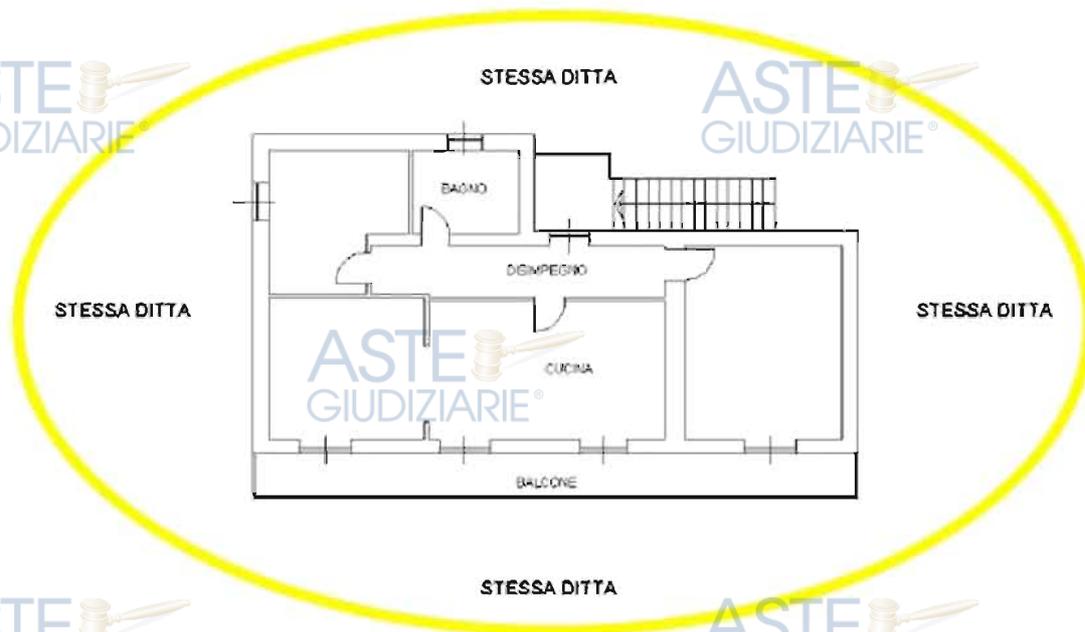
ORIENTAMENTO

La superficie lorda dell'appartamento (area selezionata in giallo) è complessivamente 116,00mq. Moltiplicando x un valore di 1280,00€/mq., il valore ammonta a € 148.480,00.

Considerando la decurtazione del 30%, legata all'esecuzione immobiliare, il valore è di € 103936,00.

VALORE DELL'IMMOBILE VOCE "C"

Dalla stima per comparazione diretta il solo appartamento (area selezionata in giallo) risulta essere stimato a €/mq. 1280,00



La superficie lorda dell'appartamento (area selezionata in giallo) è complessivamente 116,00mq. Moltiplicando x un valore di 1280,00€/mq., il valore ammonta a € 148.480,00.

Considerando la decurtazione del 25%, legata all'esecuzione immobiliare, il valore è di € 111360,00.

SONO STATE ASSEGNATE LE DECURTAZIONI DISTINTE DI PREZZO (IL 30% PER L'APPARTAMENTO "B" al sub.4, ED IL 25% PER L'APPARTEMENTO "C" al sub.5. a causa del maggior numero di irregolarità edilizie per appartamento "B").

SONO STATE ASSEGNATE LE DECURTAZIONI DISTINTE DI PREZZO (IL 30% PER L'APPARTAMENTO "B" al sub.4 , ED IL 25% PER L'APPARTEMENTO "C" al sub.5. a causa del maggior numero di irregolarità edilizie per appartamento "B".

ASTE
GIUDIZIARIE®

In seguito la comparazione eseguita con riferimenti di immobili simili sul mercato PER LABORATORIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	borsino	superficie	prezzo	Pr/sup	Stato di fatto	
1	418	190	100000	526	buono	Un po' sopra la media
2	318	230	45000	195	buono	sottocosto
3	447	240	52000	216	Da ristrutturare	Basso ma ok visto lo stato di conservazione
4	626	83	80000	963	Discreto/buono	alto
5	396	240	80000	333	Da ristrutturare	Abbastanza in linea, un filo caro
6	423	750	90000	120	civile	sottocosto
7	658	100	95000	950	buono	Molto alto
8	652	300	100000	333	buono	sottocosto
9	456	600	160000	266	ottimo	sottocosto
10	456	460	167000	363	Da ristrutturare	Giusto che sia un po' più basso di 456
11	652	490	220000	448	civile	In linea
12	434	600	650000	1083	buono	Molto alto

Alcuni valori proposto di compravendita (colonna BLU) si avvicinano ai valori di Borsino Immobiliare (colonna ARANCIONE), altri no. Viene quindi fatta una media tra i valori della colonna viola e blu per avere parametri di riferimento.

1. 472 euro/mq
2. 256 euro/mq
3. 331 euro/mq
4. 794 euro/mq
5. 364 euro/mq
6. 271 euro/mq
7. 804 euro/mq
8. 492 euro/mq
9. 361 euro/mq
10. 409 euro/mq
11. 550 euro/mq
12. 758 euro/mq

La media aritmetica tra i 12 riferimento giunge al valore medio di **488** euro/mq.

Sono di seguito riportati i valori di Borsino Immobiliare nella zona di STRADA MONTENERO (dove è ubicato il lotto con le unità immobiliari oggetti della presente perizia)

Quotazioni borsino immobiliare - strada MONTENERO - BRA -			
	Valore minimo (euro)	Valore medio (euro)	Valore massimo (euro)
Magazzini	248	377	506
Laboratori	296	444	591
Capannoni tipici	258	386	515
Capannoni produttivi	219	367	515

I valori di 444 e 488 sono molto simili, quindi si prende in considerazione il valore di 488 euro/mq

In seguito la comparazione eseguita con riferimenti di immobili simili sul mercato per RESIDENZIALE

	borsino	superficie	prezzo	Pr/sup	Stato di fatto
1	1186	140	275000	1964	buono
2	1235	140	330000	2357	buono
3	1255	120	149000	1241	buono
4	1130	110	214900	1953	buono
5	1186	110	105000	954	da ristrutturare
6	1235	138	240000	1739	buono
7	1186	126	160000	1269	buono

Alcuni valori proposto di compravendita (colonna BLU) si avvicinano ai valori di Borsino Immobiliare (colonna ARANCIONE), altri no. Viene quindi fatta una media tra i valori della colonna viola e blu per avere parametri di riferimento.

- 13. 1575 euro/mq
- 14. 1796 euro/mq
- 15. 1248 euro/mq
- 16. 1541 euro/mq
- 17. 1070 euro/mq
- 18. 1487 euro/mq
- 19. 1227 euro/mq

La media aritmetica tra i 7 immobili di riferimento giunge al valore medio di **1420** euro/mq

Sono di seguito riportati i valori di Borsino Immobiliare nella zona di STRADA MONTENERO (dove è ubicato il lotto con le unità immobiliari oggetti della presente perizia)

Quotazioni borsino immobiliare - strada MONTENERO - BRA -			
	Valore minimo (euro)	Valore medio (euro)	Valore massimo (euro)
Abitazioni in stabili di 1° fascia	1001	1339	1678
Abitazioni in stabili di fascia media	846	1130	1413
Abitazioni in stabili di 2° fascia	743	934	1125
Ville e villini (ville o porzioni di villa)	882	1152	1412

I valori di riferimento del compravenduto della zona (confrontandolo con 7 immobili che hanno caratteristiche simili) giunge alla media del valore medio di 1420 euro/mq.

Le quotazioni immobiliari di riferimento di strada Montenero, riguardano le categorie riguardanti abitazioni in stabili di fascia media (1130 euro/mq), e Ville e villini (ville o porzioni di villa) con valore di 1152 euro/mq

LA MEDIA DEI N.7 IMMOBILI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO GIUNGO AL VALORE MEDIO DI 1420,00€ AL MQ., MENTRE LE QUOTAZIONI DEL BORSINO IMMOBILIARE, PRESE A RIFERIMENTO. OSSIA ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA DI 1130,00€ AL MQ., E LA QUOTA VILLE/VILLINI - PORZIONI DI VILLA VALE 1152,00€ MQ. COME VALORE MEDIO.

VISTA LA DIFFERENZA DI VALORI VIENE PRIMA FATTA LA MEDIA TRA 1130,00€ AL MQ. E 1152,00€ AL MQ. CON VALORE DI 1141,00€ AL MQ.

VIENE ANCORA EFFETTUATA UN ULTERIORE MEDIA TRA 1141,00€ E 1420,00€

GIUNGENDO AL VALORE FINALE DI € 1280,00 AL MQ.

QUESITO N.16

16. **determini** 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 compendio immobiliare oggetto di esecuzione non è soggetto ad imposta del registro.

QUESITO N.17

16. **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.;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

L'importo finale del valore dell'immobile quindi è

40260,00 + 103936,00 + 111360,00 = 255.556,00 EURO
(compreso il terreno - ente urbano di 1100 mq)

IL VALORE SEGNATO di 255,556,00 EURO, COMPRENDE TUTTO L'EDIFICATO SUL LOTTO (sub 4-5) ED ANCHE IL TERRENO

L'unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione non rientra fra le categorie segnate con le lettere segnate con b)c)d)e)f).

Per quanto riguarda la lettera a) l'immobile non ricade nel codice dei beni culturali e del paesaggio (DLGS 22/01/2004 n.42)ma è presente il vincolo denominato "collina- paesaggio collinare.

Concludendo

Tenuto conto dell'incidenza demografica, dell'area di collocazione, della valutazione ecologico-ambientale dei luoghi, dell'occupazione dei luoghi, della necessità di una regolarizzazione burocratica dei fabbricati, nonché di un intervento di adeguamento generale, la



determinazione dei coefficienti correttivi e la loro quantificazione, elaborati dal sottoscritto CTU sono da ritenersi globali e congrui delle incidenze negative dettagliatamente sopra esplicitate nella relazione.



ALLEGATI:

1. Catasto (visure catastali, estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche, ispezioni ipotecarie),
2. Documenti Ufficio Tecnico del Comune di Bra,
3. Dati estratti dal P.R.G,
4. Documenti Ufficio Anagrafe del Comune di Bra ,
5. Documenti Ufficio Tributi del Comune di Bra ,
6. Elenco spese anticipate Ctu,
7. Materiale richiesta di proroga al G.E.,
8. Relazione Fotografica,
9. Raccomandate,
10. Verbale di sopralluogo,
11. Pec inviate,
12. Tavole difformità

