

**TRIBUNALE DI ASTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124+222/2021**

promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**G.E. dott. Pasquale Perfetti**

**RELAZIONE DI PERIZIA**

Redatta dal c.t.u. nominato:

**Arch. Agnese Lorenzo**

**Con studio in Alba (CN)**

**Via Augusto Dacomo n.4**

**Iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Cuneo al n. 1169**

**Iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Piemonte al n. 100719**

**e-mail: [agnese.lorenzo@tiscali.it](mailto:agnese.lorenzo@tiscali.it)**

**p.e.c.: [lorenzo.agnese@archiworldpec.it](mailto:lorenzo.agnese@archiworldpec.it)**

Premesso che:

il giorno 12 Aprile 2022 nei locali del Tribunale di Asti, innanzi al Cancelliere, prestava giuramento di rito il C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo (C.F.: GNS LNZ 74T05 B791P), nato a Carmagnola (TO) il 05.12.1974, residente in Alba (CN), Via Augusto Dacomo n.4, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cuneo al n. 1169, con studio in Alba (CN), Via Augusto Dacomo n.4, al quale veniva conferito 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 l'invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli 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 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 ove esso 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 identificato 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 dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940. n.1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i

provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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 e 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 il cui rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

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

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

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

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

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



In seguito il C.T.U. incaricato accettava l'incarico e ritirava la documentazione relativa all'Esecuzione.

ciò premesso

Il C.T.U. dopo aver esaminato la documentazione ritirata al momento dell'incarico, ha reperito la documentazione relativa ai beni immobili pignorati effettuando accertamenti presso i vari uffici competenti quali:

- **Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Cuneo – ufficio Catasto** per reperire dati catastali aggiornati nonché estratto di mappa e schede catastali relativi all'unità in oggetto;
- **Conservatoria dei RR.II. di Alba** per accertare la provenienza degli immobili nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, le trascrizioni e le iscrizioni annotate, gli eventuali vincoli o servitù ecc.
- **Ufficio Tecnico Comunale di Cossano Belbo** per verificare l'esistenza dei titoli autorizzativi relativi all'unità immobiliare, la regolarità urbanistica della stessa, con ritiro delle copie fotostatiche della documentazione relativa;

Il C.T.U., analizzati i dati raccolti, redatti i disegni ed effettuate le indagini di mercato nelle zone interessate, facendo riferimento ai quesiti indicati nel testo dell'incarico affidatogli, è in grado di esporre quanto segue:

#### **QUESITO 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 l'invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

Il perito ha provveduto ad avvisare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno in data 30/06/2022 il debitore, fissando per la data del 09/07/2022 alle ore 9,00 l'inizio delle operazioni peritali. La [REDACTED] ha contattato il sottoscritto per richiedere il posticipo del sopralluogo, sicché l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 05/09/2022 alle ore 08.30

In tale data, alle ore 08.30, veniva effettuato il sopralluogo in Cossano Belbo (CN), Strada Pianella (Località San Bovo) n.34, per verificare lo stato di fatto dei beni oggetto di perizia ed effettuare il rilievo degli stessi, corredandolo di opportuna documentazione fotografica.

Al sopralluogo era presente [REDACTED], che ha provveduto a garantire l'accesso ai beni oggetto della presente stima. (Vedi Allegato 1)

## **QUESITO 2**

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

### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Il creditore procedente ha regolarmente e completamente depositato i documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

### **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla documentazione in atti viene di seguito predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di pignoramento (vedi allegato 2):

#### **ISCRIZIONI:**

- Iscrizione n. 6470/1201 del 31/07/2008

Atto notarile pubblico - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Rossello Annalisa di Santo Stefano Belbo (CN), repertorio n.12879/2726 del 22/07/2008. A favore: [REDACTED]. Contro: [REDACTED]

[REDACTED]; importo capitale euro 147.000,00; iscrizione ipotecaria euro 294.000,00

- Iscrizione n. 6797/899 del 30/08/2019

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, notificato dal Tribunale di Asti il 23/04/2019, repertorio n.326/1. A favore: [REDACTED]

[REDACTED]. Contro: [REDACTED]

N.B. A margine di detta iscrizione risulta annotata cancellazione totale ai n.6731/607 del 03/08/2021

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Trascrizione n. 5493/4283 del 30/06/2021

Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobiliare del 11/06/2021, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, repertorio n. 1791. A favore: [REDACTED].  
Contro: [REDACTED].

- Trascrizione n. 8919/6960 del 03/11/2021

Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobiliare del 18/10/2021, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, repertorio n. 2571. A favore: [REDACTED].  
Contro: [REDACTED].

N.B. In rettifica rispetto al pignoramento trascritto il 30/06/2021 ai nn. 5493/4283 per errata indicazione della categoria catastale dell'immobile sub.5

(vedi Allegato 2)

#### ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti, ed accatastati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cossano Belbo come sotto indicato:

- Immobile distinto al Catasto al Foglio 8, particella 356, subalterno 1, bene comune non censibile (cortile)
- Immobile distinto al Catasto al Foglio 8, particella 356, subalterno 2, bene comune non censibile (scala comune ai Sub.3 e Sub.4)
- Immobile distinto al Catasto al Foglio 8, particella 356, subalterno 3 categoria C2, classe 2, consistenza 167 mq, rendita 232,87 €
- Immobile distinto al Catasto al Foglio 8, particella 356, subalterno 4 categoria A7, classe U, consistenza 7 vani, rendita 469,98 €
- Immobile distinto al Catasto al Foglio 8, particella 356, subalterno 6 (ex sub 5) categoria A3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 210,71 €

Vedasi estratto di mappa e schede catastali (Allegato 4)

#### ACQUISIZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono indicati gli atti di provenienza relativi ai beni oggetto di perizia.

Quanto alla signora [REDACTED], l'immobile al Foglio 8, particella 356, subalterno 5, per la quota di un quarto era pervenuto in forza di successione legittima in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED]  
dichiarazione di successione n.271 vol. 9990, registrata ad Alba il 14/03/2017 e trascritta il 29/03/2017 ai nn. 2578/1984

Quanto alla signora [REDACTED], l'immobile al Foglio 8, particella 356, subalterno 5, per la quota di un quarto era pervenuto in forza di successione legittima in morte del signor [REDACTED] sopra citata e per la quota di due quarti per averlo acquistato con il signor [REDACTED] con atto di compravendita del 22/07/2008, Notaio Rossello Annalisa di Santo Stefano Belbo (CN) rep. n.12878/2725 trascritto il 31/07/2008 al nn.6469/4627 da [REDACTED].

N.B. In data 30/06/2016 ai nn. 5111/3932 è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED] con atto del 16/06/2016, Notaio Rossello Annalisa di Santo Stefano Belbo (CN), repertorio n.15618/5136, da parte degli eredi.

Al signor [REDACTED], per la piena proprietà, gli immobili in oggetto erano pervenuti per averli costruiti a proprie cure e spese su terreno acquistato con atto pubblico del 12/07/1985, voltura in atti dal 21/01/1988, repertorio n.5535, rogante Renato Bertelli di Canelli, registrazione: UR Sede di Canelli Volume 55 n.536 del 19/07/1985.  
(vedi Allegato 5)

### **QUESITO 3**

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

#### **Ubicazione**

I beni oggetto del pignoramento si trovano nel Comune di Cossano Belbo, Strada Pianella (Località San Bovo) n.34, ed insieme vanno a costituire un unico fabbricato, libero sui quattro lati.

L'immobile è ubicato sulla collina ad Est del comune di Cossano Belbo ad una distanza di circa quattro chilometri dalla piazza del municipio (piazza Giovanni Belbo). La zona è agricola, con coltivazione prevalente a vigneto, ed è caratterizzata dalla presenza di abitazioni sparse, che, nella generalità dei casi, presentano la classica foggia della cascina adattata ad uso residenziale. Si trovano comunque (e l'immobile oggetto di pignoramento risulta una di queste) anche abitazioni di più recente costruzione con la conformazione di villa o villino.

La zona risulta sprovvista di servizi: i primi negozi si trovano in paese.

(Vedi Allegato 3)

#### **Dati Catastali**

I beni oggetto del pignoramento risultano i seguenti:

Esecuzione immobiliare 124+222/2021 - C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo

7



#### BENE 1 - Magazzino

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cossano Belbo al Foglio 8, particella 356, sub. 3, Strada Pianella (San Bovo) n.34 (ex Località San Bovo n.34), Piano S1, categoria C02, classe 02, consistenza 167 mq, rendita 232,87€

#### BENE 2 – Alloggio

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cossano Belbo al Foglio 8, particella 356, sub. 4, Strada Pianella (San Bovo) n.34 (ex Località San Bovo n.34), Piano T, categoria A07, classe U, consistenza 7 vani, rendita 469,98 €

#### BENE 3 – Alloggio

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cossano Belbo al Foglio 8, particella 356, sub. 6 (ex sub. 5), Strada Pianella (San Bovo) n.34 (ex Località San Bovo n.34), Piano 1, categoria A03, classe 02, consistenza 8,5 vani, rendita 210,71 €

Ad essi sono collegati i beni comuni non censibili:

- Foglio 8, Particella 356, Sub 1 (cortile comune ai sub. 3,4,6)
- Foglio 8, Particella 356, Sub 2 (scala comune ai sub.3 e 4, piano S1 e PT)

#### Confini

L'immobile oggetto del pignoramento confina:

- a Nord con altra proprietà, in mappa al catasto terreni al foglio 8, particella 21 (seminativo arboreo)
- a Sud con altre proprietà in mappa al catasto terreni al foglio 8, particella 26 (vigneto) e al foglio 8, particelle 316 (vigneto)
- a Est con altra proprietà, in mappa al catasto terreni al foglio 8, particella 21 (seminativo arboreo)
- a Ovest con altre proprietà in mappa al catasto terreni al foglio 8, particella 21 (seminativo arboreo) e al foglio 8, particelle 134 (vigneto)

#### Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un villino che si sviluppa su tre piani, di cui due piani fuori terra ed uno seminterrato, a destinazione d'uso residenziale, con ampio cortile/giardino esclusivo di circa 820 mq.

(vedi rilievo – Allegato 7)

E' costituito, nella sua totalità, dal bene 1 (subalterno 3), dal bene 2 (subalterno 4) e dal bene 3 (subalterno 6, ex subalterno 5), oltre che dai beni comuni non censibili (subalterno 1 e 2).

L'immobile ha un ingresso pedonale ed uno carraio direttamente dal cortile interno (che insiste in parte anche su un'altra proprietà, a catasto al Foglio 8, mappale 21, sempre di proprietà di uno degli esecutati [REDACTED]).

L'abitazione è stata costruita tra il 1983 ed il 2009.

Strutturalmente è caratterizzata da uno scheletro in cemento armato con tamponatura perimetrale in muratura isolata; i solai sono di tipo latero cementizio, così come il tetto, che presenta un manto di copertura in coppi e grondaie e pluviali in lamiera pre-verniciata. I pilastri e gran parte delle murature esterne sono rivestiti in pietra di langa, in modo da dare all'abitazione un aspetto più "rurale" ed integrarla meglio con il paesaggio circostante e conformarla agli elementi architettonici tipici della zona.

L'immobile oggetto di perizia, che si sviluppa, come detto, su due piani fuori terra ed uno entro terra (seminterrato), è così costituito:

#### **BENE 1 – Magazzino – Sub 3**

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato dell'immobile, ed ha accesso diretto dal cortile esterno. A questo piano troviamo tre ampi locali adibiti a magazzino/locale di sgombero ed un bagno. E' presente, inoltre, la scala interna mediante la quale si accede al piano superiore (al subalterno 4).

#### **BENE 2 – Alloggio – Sub 4**

L'alloggio è ubicato al piano terra dell'immobile, ed ha accesso diretto dall'esterno (oltre che, come sopra riportato, dal piano seminterrato). E' costituito da due disimpegni, un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

Troviamo inoltre un ampio porticato esterno, un terrazzo e due balconi, che insieme circondano l'intero bene.

#### **BENE 3 – Alloggio – Sub 6 (ex sub.5)**

L'alloggio è ubicato al piano primo (sottotetto) dell'immobile, ed ha accesso diretto dal piano terra tramite una scala interna che risulta essere di proprietà esclusiva. Per accedere alla scala, e di conseguenza all'alloggio, è però necessario transitare in un disimpegno, che è di proprietà dell'alloggio del piano terra (Sub.4). Il bene è costituito da un soggiorno e da una cucina, che si configurano come open space, tre camere da letto, due delle quali dotate di cabina armadio, uno studio, due disimpegni, due bagni ed una lavanderia.

Troviamo inoltre un ampio balcone sul lato Ovest e due balconi più piccoli sul lato Est.

#### **BENI COMUNI NON CENSIBILI**

I beni comuni non censibili sono:

Sub 1: Cortile Interno, comune a tutti i Sub

Sub 2: Scala interna comune ai Sub 3 e Sub 4 (scala che collega i magazzini al piano seminterrato (sub. 3) all'alloggio al piano terra (sub.4)).

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare discreto:

- le murature perimetrali, sia al piano seminterrato, sia al piano terra sia al piano primo (sottotetto), sono in discrete condizioni e non presentano problematiche particolari. Anche le porzioni di muratura contro terra non presentano, attualmente, aspetti di criticità in relazione a umidità o infiltrazioni;
- il pavimento al piano seminterrato è realizzato in piastrelle di ceramica che risultano discretamente conservate. Uno dei magazzini è invece caratterizzato da una pavimentazione in cemento lisciato, con una canalina di scolo centrale, e risulta anch'esso in discrete condizioni.

Nell'alloggio al piano terra troviamo una pavimentazione più variegata: il disimpegno e la cucina, così come la scala che collega il piano seminterrato al piano terra, sono caratterizzati da una pavimentazione in granito, mentre nel salone e nelle camere da letto troviamo un parquet in legno di tipo tradizionale con posa a lisca di pesce. I bagni presentano invece pavimenti e rivestimenti in ceramica. Anche in questo caso il livello di manutenzione risulta discreto.

L'alloggio al piano primo (sottotetto), essendo stato oggetto di una recente ristrutturazione nel 2008/2009, si presenta in buono stato di conservazione. I pavimenti del soggiorno/cucina, di un bagno e della scala che dal piano terra porta al piano primo, sono realizzati in marmo, mentre quelli delle camere da letto, dello studio, dei disimpegni e delle cabine armadio sono in legno. La lavanderia ed il secondo bagno presentano invece pavimenti e rivestimenti in ceramica, così come i balconi esterni.

- gli infissi al piano terra e al piano primo sono in legno, con vetro camera, e risultano essere in discrete condizioni. Le persiane esterne risultano in alcuni punti da riverniciare. I serramenti del piano seminterrato, invece, sono in ferro verniciato e si presentano in condizioni sufficienti.
- il tetto risulta essere in discrete condizioni.
- l'impianto elettrico, per quanto riguarda il piano seminterrato ed il piano terra, risulta funzionale agli ambienti realizzati ed in discreto stato di conservazione. Migliore si presenta invece l'impianto elettrico del piano primo, essendo stato oggetto di più recente ristrutturazione.
- l'impianto idraulico e l'impianto di riscaldamento, sempre per quanto riguarda il piano seminterrato ed il piano terra, risultano entrambi in discreto stato di conservazione, mentre migliore risulta essere quello del piano primo, sempre a fronte della recente

ristrutturazione. Per quanto riguarda l'impianto termico, si tratta di un impianto tradizionale, con radiatori e caldaia posizionata all'interno del magazzino centrale del piano seminterrato.

Si fa infine notare come il piano seminterrato risulti sprovvisto terminali di impianto di riscaldamento.

Il tutto come compiutamente dettagliato nella documentazione fotografica allegata alla perizia (vedi Allegato 8)

#### Superfici utili

Le superfici dell'immobile oggetto di perizia risultano così definite:

#### **BENE COMUNE NON CENSIBILE**

Sub 1 – Cortile interno: Superficie calpestabile/lorda: mq. 822,00

Sub 2 – Scala interna: Superficie calpestabile: mq. 7,51; Superficie lorda: mq. 8,12

#### **BENE 1 – Magazzino - piano seminterrato**

Superfici calpestabili: magazzino/locale di sgombero mq. 72,88, magazzino/locale di sgombero mq. 38,76, magazzino/locale di sgombero mq. 51,36, bagno mq. 3,97, porticato mq. 32,45.

Superficie lorda piano seminterrato: magazzini mq. 201,18; porticato mq. 32,45

#### **BENE 2 – Alloggio - piano terra**

Superfici calpestabili: ingresso/disimpegno mq. 5,15, disimpegno mq. 16,54, ripostiglio mq. 3,82, cucina mq. 27,24, soggiorno mq. 19,99, bagno mq. 5,40, camera mq. 11,55, camera mq. 18,22, bagno mq. 6,95, camera mq. 18,85, portico esterno, balcone e terrazzo mq. 94,31.

Superficie lorda piano terra: alloggio mq. 169,53, portico esterno, balcone e terrazzo mq. 94,31

#### **BENE 3 – Alloggio – piano primo (sottotetto)**

Superfici calpestabili: ingresso/scala mq. 6,49, soggiorno/cucina mq. 45,23, lavanderia mq. 7,52, bagno mq. 7,84, disimpegno mq. 3,65, studio mq. 8,66, camera mq. 12,87, disimpegno mq. 1,96, bagno mq. 9,77, camera mq. 15,58, cabina armadio mq. 4,03, camera mq. 12,32, cabina armadio mq. 2,12, balcone mq. 19,38, balcone mq. 4,75, balcone mq. 4,75.

Superficie lorda piano primo(sottotetto): alloggio mq. 164,67, , balconi mq. 28,52

#### **QUESITO 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 esso fu celebrato;***

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti, i debitori risultano essere:

██████████: di stato civile libero, per decesso del coniuge ██████████ a Santo Stefano Belbo (CN) dal 18/12/2016



██████████: di stato civile libero per decesso del coniuge ██████████ a Cossano Belbo (CN) dal 19/03/2016

██████████: di stato civile libero.

(Vedi Allegato 9)

### **QUESITO 5**

***accerti*** la conformità della 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 erranei ma consentono l'identificazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I beni sono stati pignorati in piena conformità con i dati catastali.

Tuttavia l'immobile, nella totalità dei suoi subalterni, risultava avere un indirizzo errato: "località San Bovo n.34". Dovendo effettuare la variazione catastale dei subalterni a causa di incongruenze sulle rappresentazioni in mappa, si è provveduto ad aggiornare l'indirizzo, variandolo in "Strada Pianella n.34".

Inoltre, essendo il subalterno 5 (alloggio al piano primo-sottotetto), in scheda catastale, di dimensioni inferiori rispetto a quelle effettive, nell'aggiornamento della scheda catastale lo si è dovuto sopprimere e costituirne uno nuovo (il 6).

### **QUESITO 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;

Rispetto alle planimetrie del 18/04/2008 e del 12/08/2009 depositate in Catasto, l'immobile non risultava conforme, e pertanto è stato necessario effettuare le opportune variazioni catastali.

BENE 1 – Magazzino – piano seminterrato

Rispetto alla planimetria allegata all'accatastamento del 18/04/2008, è stata riscontrata una difformità relativa alla posizione del bagno: quest'ultimo infatti in planimetria è indicato subito dopo la scala interna che porta al piano superiore mentre nella realtà risulta essere al di sotto della seconda rampa della scala stessa (sottoscala).

Per quanto riguarda il resto degli ambienti si riscontra invece la piena conformità tra la situazione attuale e la scheda catastale.

Si è proceduto quindi ad una variazione in modo da aggiornare la planimetria alla situazione reale.

La descrizione catastale attuale risulta ora la seguente:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	categoria	classe	consistenza	rendita
8	356	3	Cossano Belbo, Strada Pianella n.34, Piano S1	C/2	2	167 mq	€ 232,87

BENE 2 – Alloggio – piano terra

Rispetto alla planimetria allegata all'accatastamento del 18/04/2008, è stata riscontrata una difformità relativa all'esistenza di un disimpegno in prossimità dell'ingresso dell'abitazione, non presente in scheda catastale. Tale vano ha la funzione di disimpegnare l'alloggio del piano terra dalla scala che porta all'alloggio del piano primo. Inoltre sul lato est è indicata una finestra in prossimità del pianerottolo della scala che nella realtà non è presente.

Per quanto riguarda il resto degli ambienti si riscontra invece la piena conformità tra la situazione attuale e la scheda catastale.

Si è proceduto quindi ad una variazione in modo da aggiornare la planimetria alla situazione reale.

La descrizione catastale attuale risulta ora la seguente:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	categoria	classe	consistenza	rendita
8	356	4	Cossano Belbo, Strada Pianella n.34, Piano T	A/7	U	7	€ 469,98

BENE 3 – Alloggio – piano primo (sottotetto)

Rispetto alla planimetria allegata all'accatastamento del 12/08/2009, è stata riscontrata una difformità in relazione alla dimensione dell'alloggio. Sul lato ovest troviamo rappresentato in scheda un balcone molto profondo, che nella realtà risulta invece di dimensioni inferiori. Questo fa sì che il soggiorno esistente risulti sensibilmente più ampio di quello rappresentato. Inoltre sul lato est è presente una finestra in prossimità della scala che nella scheda catastale non è presente. Per quanto riguarda il resto degli ambienti si riscontra invece la piena conformità tra la situazione attuale e la scheda catastale.

Si è proceduto quindi ad una variazione in modo da aggiornare la planimetria alla situazione reale.

La descrizione catastale attuale risulta ora la seguente:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	categoria	classe	consistenza	rendita
8	356	6	Cossano Belbo, Strada Pianella n.34, Piano 1	A/3	2	8,5	€ 210,71

Esecuzione immobiliare 124+222/2021 - C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo

13

Si allegano le variazioni catastali (modello docfa e allegati) e le visure attuali.  
(Vedi Allegato 6)

### **QUESITO 7**

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

Il bene oggetto del pignoramento risulta ubicato in una Zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Cossano Belbo, denominata " E – Area agricola"; queste aree sono destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali. In dette aree è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali. (art. 21 N.T.A.).

Classe di rischio idrogeologico: classe IIIa (porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente). Nelle aree individuate in classe III-a gli interventi edilizi ammessi sono:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
- 5) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

Sulla zona insiste inoltre un Vincolo legato alla fascia di rispetto dalla strada (20 metri).  
(vedi Allegato 10)

### **QUESITO 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;*

Da verifica presso l'ufficio tecnico comunale di Cossano Belbo si è potuto constatare che le pratiche edilizie autorizzative riferite ai beni oggetto di intervento sono le seguenti:

- **Pratica Edilizia N. 75** (istanza presentata in data 29/10/1983, prot. N. 1987)

Concessione gratuita per opere edilizie di “costruzione di fabbricato rurale composto da deposito macchine agricole e soprastante abitazione”, concessa dal comune di Cossano Belbo in data 15/12/1983

A tale pratica edilizia fa anche riferimento il vincolo di “mantenimento della destinazione d'uso e di inedificabilità dei terreni, propedeutico all'ottenimento della concessione per la costruzione di fabbricato rurale”.

- **Pratica Edilizia N.43** (istanza presentata in data 11/11/1986, prot. N. 2551)

Rinnovo per tre anni della concessione edilizia n.75 del 15/12/1983, concesso dal comune di Cossano Belbo in data 27/12/1986

- **Pratica Edilizia N.95** (istanza presentata in data 20/11/1989, prot. N. 2893)

Rinnovo della concessione edilizia n.75 del 15/12/1983, concesso dal comune di Cossano Belbo in data 30/12/1989

In relazione alla sopracitata concessione edilizia e relative proroghe, si segnalano:

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' rilasciata dal comune di Cossano Belbo in data 24/02/1988, relativa esclusivamente ai locali del piano interrato.

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' rilasciata dal comune di Cossano Belbo in data 27/05/1992, relativa all'abitazione rurale al piano terra.

- **Denuncia di Inizio Attività N.2354 del 02/08/2008**

D.I.A. per “ristrutturazione del locale sottotetto e trasformazione dello stesso ad uso abitativo”.

In relazione alla sopracitata Denuncia di Inizio Attività, si segnala:

CERTIFICATO DI AGIBILITA', rilasciato dal comune di Cossano Belbo a seguito della domanda presentata in data 30/09/2009.

(vedi Allegato 11).

Dall'analisi delle varie pratiche edilizie si rileva immediatamente che l'immobile in oggetto, ad eccezione del piano sottotetto, è stato realizzato con destinazione d'uso rurale. Pertanto l'immobile non è stato assoggettato al pagamento degli oneri accessori. Tale pagamento è dovuto allorché il requisito di ruralità venga meno, sicché dovrà provvedervi l'aggiudicatario nel caso in cui non disponga dei requisiti necessari per mantenere l'agevolazione. Inoltre per l'ottenimento della Concessione Edilizia è stato costituito il vincolo che prevede di mantenere



l'immobile al servizio dell'attività agricola. Nel caso in cui tale requisito venisse meno, sarà necessario rimuovere tale vincolo.

In ragione di quanto sopra, nella determinazione del valore dell'immobile sono stati considerati sia i costi relativi all'assolvimento degli oneri accessori sia quelli relativi alla rimozione del vincolo di destinazione.

L'analisi di dettaglio delle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia e alla SCIA conduce al rilievo di talune incongruenze che qui di seguito meglio si specificano.

#### DIFFORMITA' INTERNE

##### BENE 1 - Magazzino

Il piano interrato risulta essere stato autorizzato con una partizione interna diversa da quella poi effettivamente realizzata. Nei disegni della pratica edilizia erano previsti due magazzini di deposito, mentre poi ne sono stati realizzati tre; erano anche previsti una lavanderia, una cantina ed un altro locale direttamente collegato con l'esterno, ma nella realtà non sono mai stati realizzati in quanto accorpati alla superficie destinata a magazzino.

Si renderà pertanto necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tali difformità.

##### BENE 2 – Alloggio

Al piano terra la muratura è stata riscontrata una difformità relativa all'esistenza di un disimpegno in prossimità dell'ingresso dell'abitazione, non presente nei disegni della pratica edilizia. Inoltre è stato realizzato, a fianco del vano scala, un ripostiglio, anch'esso non indicato nella concessione.

Si renderà pertanto necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tali difformità.

##### BENE 3 – Alloggio

Al piano primo (sottotetto) la muratura perimetrale del lato ovest, in prossimità della rientranza esistente tra il soggiorno e la cucina, è stata spostata di circa un metro verso l'esterno. Questo ha portato ad un restringimento del balcone esterno a vantaggio di una maggiore superficie abitativa interna.

Si renderà pertanto necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tali difformità.

#### DIFFORMITA' ESTERNE

Per quanto riguarda l'immobile nel suo complesso si segnalano talune difformità relative alle aperture e ai porticati esterni.

##### BENE 1 - Magazzino

Al piano seminterrato non troviamo conformità tra le finestre indicate nella pratica edilizia e quelle effettivamente realizzate, sia per quanto riguarda il numero di aperture (sul lato nord è stata realizzata una finestra in più, mentre sul lato sud sono state realizzate due finestre in più),

Esecuzione immobiliare 124+222/2021 - C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo

16

sia per quanto riguarda la dimensione delle stesse (in larghezza ed in altezza) ed il loro posizionamento. Inoltre nella pratica edilizia era previsto sul lato ovest un porticato leggermente più ampio, con la presenza di una scala esterna per accedere direttamente al piano superiore. Nella realtà la scala non è stata realizzata, e ciò ha comportato anche un diverso posizionamento della pilastratura esterna. Infine sul lato nord si riscontra nella pratica edilizia la presenza di un muro di contenimento che andava a creare una sorta di intercapedine a cielo aperto, in modo da garantire anche su quel lato l'accesso al piano. Nella realtà invece tale muratura non è stata realizzata ed il muro esterno è stato rinfiancato con la terra.

#### BENE 2 – Alloggio

Al piano terra non troviamo conformità tra le finestre indicate nella pratica edilizia e quelle effettivamente realizzate, sia per quanto riguarda il numero di aperture (sul lato sud erano previste tre aperture e ne sono state realizzate due, mentre sul lato est erano previste quattro aperture e ne sono state realizzate tre), sia per quanto riguarda la dimensione delle stesse (in larghezza ed in altezza) ed il loro posizionamento. Inoltre il porticato esistente sul lato est era stato autorizzato con cinque pilastri che andavano a creare quattro arcate, mentre è stato realizzato con solo quattro pilastri. Infine nella pratica edilizia era previsto sul lato ovest un porticato leggermente più ampio, con la presenza di una scala esterna per accedere direttamente al piano inferiore: nella realtà la scala non è stata realizzata, e ciò ha comportato anche un diverso posizionamento della pilastratura esterna.

#### BENE 3 – Alloggio

Al piano primo non troviamo conformità tra le finestre indicate nella pratica edilizia e quelle effettivamente realizzate: sul lato est è stata realizzata una finestra nel vano scala non prevista nella pratica edilizia, mentre alcune aperture risultano leggermente spostate rispetto a quanto rappresentato sulle tavole. Inoltre la diversa posizione della muratura esterna del lato ovest modifica il profilo esterno dell'immobile.

Per regolarizzare tali difformità si renderà necessario effettuare una pratica di Sanatoria. Questa dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e art. 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

#### **QUESITO 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;***

Il sottoscritto CTU, considerata la natura, la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile in oggetto, non ritiene possibile vendere il compendio mediante suddivisione in plurimi lotti.

Tale compendio, infatti, pur essendo suddiviso in tre subalterni, si caratterizza come un unico elemento edilizio con tipologia di "villino".

Inoltre il piano seminterrato (sub. 3) ed il piano terra (sub. 4) risultano internamente collegati da una scala e quindi a servizio l'uno dell'altro.

Per quanto riguarda le due unità abitative (sub. 4 e sub. 6) si potrebbe astrattamente optare per la suddivisione in due lotti di vendita separati; tuttavia, risultando il sub. 6 (abitazione al piano primo sottotetto) accessibile a mezzo di un disimpegno al piano terra, insistente sul mappale relativo all'unità abitativa sub. 4 (abitazione al piano terra), e non essendo mai stato creato alcun vincolo o diritto relativo, riteniamo più opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

La perizia è dunque stata strutturata con l'**individuazione di un unico lotto**.

#### **QUESITO 10**

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

Dal verbale di pignoramento si evince che l'immobile distinto al Catasto al Foglio 8, particella 356, subalterni 3, 4 e 6 (ex sub.5) è stato pignorato per il complessivo diritto di proprietà sull'intera quota di 1/1.

I beni di cui trattasi saranno dunque proposti in vendita in un unico lotto per il diritto di proprietà sull'intera quota di 1/1.

#### **QUESITO 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;*

In sede di sopralluogo in sito lo scrivente ha accertato che:

Esecuzione immobiliare 124+222/2021 - C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo

18

- Il bene 1 ed il bene 2 risultano occupati dall'esecutato, [REDACTED].
- Il bene 3 risulta occupato dagli esecutati: [REDACTED].

### **QUESITO 12**

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

Il caso non rientra nella fattispecie.

### **QUESITO 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;*

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale in quanto l'immobile in oggetto non risulta facente parte di un condominio.

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

### **QUESITO 14**

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

Non vi sono sul bene oggetto di pignoramento spese fisse di gestione o di manutenzione.

### **QUESITO 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);

Finalità della stima è quella di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di E.I. n.124+222/2021 e più precisamente di:

- BENE 1: magazzino distinto a catasto al Foglio 8, particella 356, subalterno 3
- BENE 2: alloggio distinto a catasto al Foglio 8, particella 356, subalterno 4
- BENE 3: alloggio distinto a catasto al Foglio 8, particella 356, subalterno 6 (ex sub. 5)

Il valore globale del bene è assoggettato a caratteristiche estrinseche (fattori esterni tra cui il comune di appartenenza, la zona, l'accessibilità, il contesto in cui si trova, le strutture ed i servizi, etc.) che forniscono il prezzo unitario base, mediato con le caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (requisiti propri del bene quali tipologia, potenzialità urbanistiche ed edilizie, epoca di edificazione/ristrutturazione, stato conservativo/manutentivo, esposizione ed affacci, grandezza e distribuzione, dotazioni, appetibilità, etc.).

Tenuto conto di quanto sopra, il valore viene stabilito considerando il più probabile prezzo di mercato adottando il metodo della comparazione, confrontando i prezzi delle proprietà compravendute dotate di caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando la situazione morfologica, lo stato di fatto e le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, secondo quanto il sottoscritto ha potuto accertare visivamente.

Inoltre si è fatto ricorso all'utilizzo delle pubblicazioni O.M.I. relative all'anno 2022 (primo semestre).

Pur basando la valutazione su dati metrici, questi devono però intendersi come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attuale si trova.

La valutazione inoltre terrà anche conto del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari.

Alla luce di queste considerazioni il valore dell'immobile oggetto di stima risulta come di seguito calcolato.

#### **BENE 1 - Magazzino**

**Foglio 8, particella 356, subalterno 3**

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Magazzini	163,00 mq	192,45 mq	100%	192,45 mq	2,9 mt	Semint.
Vano scala	3,79 mq	4,25 mq	50%	2,12 mq		Semint.

Esecuzione immobiliare 124+222/2021 - C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo

20

Bagno	3,97 mq	4,48 mq	100%	4,48 mq	2,9 mt	Semint.
Balconi e portici	32,45 mq	32,45 mq	30% per 25 mq, oltr 10%	8,24 mq		Primo
<b>Totale Superficie convenzionale</b>				207,29 mq		

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro dell'immobile oggetto di stima risulta essere definibile in: **400,00 €/ mq**

Pertanto il valore dell'immobile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Bene 1 Magazzino	207,29 mq	400,0 €/mq	82.916,00 €	100%	82.916,00 €

#### BENE 2 – Alloggio

Foglio 8, particella 356, subalterno 4

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Alloggio	135,75 mq	160,97 mq	100%	160,97 mq	2,7 mt	Terra
Balconi e portici	94,31 mq	94,31 mq	30% per 25 mq, oltr 10%	14,43 mq		Terra
Vano scala	6,65 mq	8,56 mq	50%	4,28 mq		Terra
<b>Totale Superficie convenzionale</b>				179,68 mq		

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro dell'immobile oggetto di stima risulta essere definibile in: **950,00 €/ mq**

Pertanto il valore dell'immobile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
BENE 2 Alloggio	179,68 mq	950,0 €/mq	170.696,00 €	100%	170.696,00 €

**BENE 3 – Alloggio**

Foglio 8, particella 356, subalterno 6 (ex sub. 5)

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Alloggio	131,60 mq	159,50 mq	100%	159,50 mq	2,7 mt	Primo
Balconi e portici	28,52 mq	28,52 mq	30% per 25 mq, oltr 10%	7,85 mq		Primo
Vano scala	4,27 mq	5,17 mq	50%	2,58 mq		Primo
<b>Totale Superficie convenzionale</b>				169,93 mq		

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro dell'immobile oggetto di stima risulta essere definibile in: **950,00 €/ mq**

Pertanto il valore dell'immobile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
BENE 3 Alloggio	169.93 mq	950,0 €/mq	161.433,50 €	100%	161.433,50 €

**BENE COMUNE NON CENSIBILE**

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Cortile interno e giardino	822,00 mq	822,00 mq	10% per 25 mq, oltre 2%	18,44 mq		
<b>Totale Superficie convenzionale</b>				18,44 mq		

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro riconducibile a quello dell'alloggio a cui è legato è pertanto a: **950,00 €/ mq**

Il valore del bene comune non censibile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
BENE COMUNE NON CENSIBILE	18,44 mq	950,00 €/mq	17.518,00 €	100%	17.518,00 €

Il valore totale dell'immobile risulta essere

**BENE 1 + BENE 2 + BENE 3 + BENE COMUNE NON CENSIBILE**

<b>VALORE TOTALE</b>	82.916,00 € + 170.696,00 € + 161.433,50 € + 17.518,00 €	432.563,50 €
----------------------	---	--------------

Il valore del bene, così determinato, andrà decurtato dei costi che dovranno essere sostenuti per la pratica relativa al "Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione" del piano seminterrato e del piano terra, e per la "Sanatoria" necessaria per regolarizzare i prospetti esterni e le difformità interne. Il deposito della pratica edilizia in Comune comporterà anche il conteggio degli oneri di urbanizzazione, oltre alla sanzione per la sanatoria.

Nello specifico, si conteggiano:

1. Oneri per la parcella professionale, comprensivi di eventuali spese, relativa alla richiesta di "Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione" del piano seminterrato e del piano terra: Euro 1.500,00;
2. Oneri di urbanizzazione: Euro 9.165,00.  
Tali oneri derivano dal calcolo del volume dell'immobile al netto del vano scala moltiplicati al costo fornitoci dal comune di 8,00 €/mc.
3. Oneri per la parcella professionale, comprensiva di eventuali spese, della "Sanatoria", comprese le oblazioni: Euro 6.000,00;
4. Costi relativi al nuovo atto per la rimozione del Vincolo di destinazione: Euro 1.500,00

Di seguito il conteggio considerando le detrazioni

Identificativo	Detrazione	Valore
BENE DA STIMARE		432.563,50 €
Costi da sostenere	1.500,00 + 9.165,00 + 6.000,00 + 1.500,00 = 18.165,00 €	



Pertanto il valore dell'immobile risulta essere

<b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>	414.398,50 €
-------------------------------	--------------

**Arrotondabili a 414.300,00 € Euro quattrocentoquattordicimilatrecento/00**

#### **QUESITO 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.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto del pignoramento, considerato che l'esecuzione colpisce soggetti privati, il relativo decreto di trasferimento non sarà gravato dell'iva ma delle imposte di registro, catastale ed ipotecaria nelle misure stabilite dalle leggi vigenti al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

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

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

Il C.T.U., avendo constatato l'assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, ha provveduto alla realizzazione dello stesso e ha rilasciato in data 24/11/2022 l'Attestato di Prestazione Energetica (codice 2022 100719 0006 con validità fino al 24/11/2032).

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che l'immobile in oggetto ricade in classe energetica F.

(Vedi Allegato 12)

## ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Avviso di convocazione debitore e verbali di sopralluogo operazioni peritali
- ALLEGATO 2: Certificato notarile - Ispezione Ipotecaria
- ALLEGATO 3: Inquadramento generale e localizzazione dell'immobile
- ALLEGATO 4: Estratto di mappa catastale, Elaborato planimetrico, Scheda catastale
- ALLEGATO 5: Atti di provenienza
- ALLEGATO 6: Visure catastali e Variazioni catastali
- ALLEGATO 7: Rilievo dei beni oggetto di pignoramento
- ALLEGATO 8: Documentazione fotografica dello stato attuale
- ALLEGATO 9: Certificato Anagrafico di Stato civile
- ALLEGATO 10: P.R.G.C. di Cossano Belbo – N.T.A.
- ALLEGATO 11: Pratiche edilizie
- ALLEGATO 12: Attestato di Prestazione Energetica