

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 125/2023

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CREDITORE PROCEDENTE

Avv.to XXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DEBITORE ESECUTATO

Giudice Esecutore

Dottoressa Paola Amisano

Perito Stimatore

Arch. Elisa VALPREDA

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Pasquale Perfetti con proprio provvedimento del 29/09/2023 nominava l'arch. Elisa Valpreda con studio in Asti via Comentina n. 38, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Asti al numero di posizione n. 613, libero professionista, quale Perito Stimatore nella presente procedura esecutiva, fissando per il giuramento ed il conferimento dell'incarico l'udienza del 20/10/2023.

In tale udienza il Perito Stimatore prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come formulati:

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

(calpestable) 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 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 Legge 28 febbraio 1985, n.47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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 d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in 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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato

come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri 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. 43/11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n.5.2:
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite 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 e 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del 09/04/2024 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad 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**

rilevare 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 dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08;

- f) **Allegghi** 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) **allegghi** 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.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire rilievi, verificandone le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili e/o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

La scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

SINTETICA CRONOLOGIA DELLE PRELIMINARI ATTIVITÀ SVOLTE

Il perito nominato, Arch. Elisa Valpreda, si attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici del comune di Asti e Refrancore.

Venivano disposte ulteriori indagini a mezzo pec e/o mail ordinaria, anche con sopralluoghi presso uffici pubblici, al fine di acquisire documentazioni e informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Seguivano successivi e molteplici contatti, comunicazioni a mezzo e-mail e incontri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Refrancore in merito al reperimento dei provvedimenti autorizzativi depositati presso lo stesso.

Contestualmente si procedeva con altre indagini (Agenzia Entrate - Territorio, Conservatoria dei registri Immobiliari di Alessandria, Comune di Refrancore, Archivio Notarile....) che sono illustrate nei singoli capitoli di competenza-riferimento.

QUESITO 1

- 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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 1)

Il perito nominato, Arch. Elisa Valpreda, si attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici competenti e, prima di disporre sopralluogo presso gli immobili, sono stati presi preliminari contatti con la parte esecutata la quale è stata avvisata mediante raccomandate A.R. inviata in data 10/11/2023 con ricevuta di ritorno che risulta mai ritirata dalla parte esecutata in quanto ritornata alla scrivente in data 16/12/2023 per compiuta giacenza.

Nella comunicazione venivano fissate data ed ora del sopralluogo per il giorno 02/12/2023 alle ore 09.30 al fine di dare inizio alle operazioni peritali (**ALLEGATO 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali**).

Nel giorno ed ora fissata, previo contatti con la parte esecutata, è stato possibile disporre sopralluogo presso gli immobili al fine di poter eseguire i primi accertamenti e procedere alle iniziali operazioni peritali

alla presenza del sig. XXXXXXXXXXX che consentiva l'accesso (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 02/12/2023**).

Seguivano accertamenti, verifiche, accessi presso pubblici uffici, indagini che consentivano di pervenire alle risultanze esposte che sono illustrate in risposta ai singoli quesiti di competenza-riferimento della presente relazione.

QUESITO 2

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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 2)

Dall'esame del fascicolo della procedura depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Asti è stata esaminata la documentazione agli atti ed è stata verificata la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2° relativa agli immobili pignorati ossia quanto indicato nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale depositato in atti.

E' stato altresì acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 02/03/2024, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni, ne viene di seguito riportato un estratto; l'elenco completo è meglio individuate nell'allegato 3 (**ALLEGATO 3 – Ispezioni Ipotecarie**).

ISPEZIONE IPOTECARIA

Ispezione n. T45729 del 02/03/2024
per dati anagrafici
Motivazione E.I. 125/2023
Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Cognome: XXXXXXXXX
Nome: XXXXXXXXX
Data di Nascita: XXXXXXXXX
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/07/1997 al 01/03/2024
Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 23/07/1997

Elenco omonimi

1. XXXXXXXXXXXX
Luogo di nascita XXXXXXXXXXXX (TO)
Data di nascita XXXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXX *
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 571015 pag. 25

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/08/1994 - Registro Particolare 3629 Registro Generale 5173
Pubblico ufficiale XXXXXXXXX Repertorio 51158 del 12/08/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/08/1994 - Registro Particolare 834 Registro Generale 5174
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2014 - Registro Particolare 3361 Registro Generale 4399
Pubblico ufficiale XXXXXXXXX Repertorio 2982/1878 del 30/07/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in REFRANCORE(AT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2014 - Registro Particolare 532 Registro Generale 4401
Pubblico ufficiale XXXXXXXXX Repertorio 2983/1879 del 30/07/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in REFRANCORE(AT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2023 - Registro Particolare 4543 Registro Generale 5983
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2496 del 17/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in REFRANCORE(AT)
Nota disponibile in formato elettronico

il tutto come meglio e più completamente individuato nell'allegato 3 (**ALLEGATO 3 – Ispezioni Ipotecarie**).

E' da precisare che, da un raffronto tra le ispezioni sopra individuate e quanto riportato dalla documentazione agli atti, all'interno della Certificazione Notarile presente agli atti non è riportata l'iscrizione contro del 25/08/1994 - Registro Particolare 834 Registro Generale 5174 "Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo". Si fa presente che all'interno del rogito notarile Notaio XXXXXXXXX del 30/07/2014 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4a - Atto Notaio Didonna del 30/07/2014**) viene riportato all'art. 7 quanto segue:

"7) La signora XXXXXXXXX, in persona di cui sopra, garantisce che quanto trasferito è libero da debiti, trascrizioni di pregiudizio, oneri, pesi, litipendenti, tributi arretrati ad eccezione di:

- ipoteca convenzionale iscritta in Alessandria il 25 agosto 1994 ai nri.5174/834 per l'importo di Lire 170.000.000.= (Euro 87.797,67.=) a favore della " XXXXXXXXX" di cui all'atto a rogito Notaio XXXXXXXXX di Asti in data 12 agosto 1994 rep.nr.51159/12354 - relativa a debito estinto e che sarà cancellata a cura e spese della predetta Banca ai sensi e per gli effetti dell'art.40 bis T.U.B.;" ma tale ipoteca risulta ancora presente in elenco (**ALLEGATO 3 – Ispezioni Ipotecarie**).

ATTI DI PROVENIENZA

E' stato richiesto, a mezzo mail del 26/10/2023 presso lo studio XXXXXXXXX, l'atto di provenienza; atto di "assegnazione di unità immobiliare in esecuzione di accordi assunti in sede di separazione tra coniugi" rogito Notaio XXXXXXXXX del 30/07/2014 rep. n. 2982 Raccolta. n. 1878 registrato ad Alessandria il 05/08/2014 al n. 3302 Serie 1T e trascritto in C.RR.II. di Alessandria in data 05/08/2014 ai numeri Reg. Gen. n. 4399 e Reg. Part. 3361 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4a - Atto Notaio XXXXXXXXX del 30/07/2014**).

E' stato inoltre richiesto, a mezzo mail del 27/10/2023 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Asti, l'atto di provenienza ultraventennale di compravendita, rogito Notaio XXXXXXXX del 12/08/1994 rep. n. 51158 Fascicolo. n. 12353 registrato ad Asti il 30/08/1994 al n. 2483 e trascritto in C.RR.II. di Alessandria in data 25/08/1994 ai numeri 5173/3629 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4b – Atto Notaio XXXXXXXX del 12/08/1994**).

Dall'analisi della documentazione si può desumere che gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata sig. XXXXXXXXXXXX in quota per atto di compravendita sopra richiamato (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4b – Atto Notaio XXXXXXXX del 12/08/1994**) e per la restante quota al fine di acquisirne la piena proprietà, in forza di successivo atto di "assegnazione di unità immobiliare in esecuzione di accordi assunti in sede di separazione tra coniugi" sopra richiamato (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4a - Atto Notaio XXXXXXXX del 30/07/2014**).

Si allegano le visure catastali storiche degli immobili eseguite per il Catasto Terreni e per il Catasto Fabbricati (**ALLEGATO 5 – Documentazione Catastale: 5a - Visure Storiche Catastali**), precisando che successivamente si è reso necessario effettuare variazioni catastali e che i dati sono stati aggiornati, come meglio specificato in risposta al quesito 6.

È stata inoltre richiesta in data 21/10/2023 (precedentemente alle variazioni catastali di cui al punto 6) la planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b – Planimetria Catastale richiesta in data 21/10/2023**) che sarà oggetto di variazione come meglio specificato in risposta al quesito 6.

Per completezza si allega estratto di mappa catastale, anche se già presente all'interno del fascicolo telematico (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Estratto di Mappa**).

QUESITO 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 sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

IN RISPOSTA AL QUESITO 3)

SITUAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI

L'unità immobiliare di cui trattasi, alla data del sopralluogo, risultava così identificata:

COMUNE DI REFRANCORE - CATASTO FABBRICATI – BORGATA CALCINI, 36 – PIANO T-1

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICE CATASTALE	RENDITA
10	595	1	A/3	U	6 vani	Totale: 153 m ² Totale escluse aree scoperte: 142 m ²	Euro 167,33

L'unità immobiliare risultava catastalmente così intestata:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (TO) il XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà' 1/2
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (TO) il XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà' ½ in regime di separazione dei beni

(ALLEGATO 5 – Documentazione Catastale: 5a - Visure Storiche Catastali).

I confini catastali del bene come sopra identificato, in riferimento all'estratto di mappa presente agli atti **(ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Estratto di Mappa)** risultano essere:

- foglio 10 particelle 196, 243, 240 a più lati, 508 a più lati e 198, salvo altri e/o variati;

Dal raffronto fra la situazione di fatto rilevata e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto Fabbricati **(ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b – Planimetria Catastale richiesta in data 21/10/2023)**, si sono rilevate difformità che hanno reso necessaria la presentazione della variazione catastale. Il tutto verrà meglio illustrato nel prosieguo e più precisamente trattato in risposta al quesito 6 della presente.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

UBICAZIONE E ACCESSI

Il complesso immobiliare dista circa 3.5 km dal centro del Comune di Refrancore che risulta avere una popolazione di poco superiore ai 1.500 abitanti, altitudine di circa mt. 150 s.l.m. e localizzato a circa km 13 dal capoluogo provinciale di Asti ed a circa 25 dal capoluogo provinciale di Alessandria.

L'immobile di cui trattasi è situato in Borgata Calcini ed il suo posizionamento è rappresentato dalle riprese aerea di seguito riportate (fotogrammi n.ri 1-2):



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2

Dalla pubblica via (Strada Provinciale n.26), il compendio immobiliare è raggiungibile sul lato Sud previo passaggio su altre particelle (part. 507, 509 e 508 vedasi estratto di mappa presente agli atti **(ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Estratto di Mappa)** al fine di poter accedere al fabbricato posto all'interno di cortile di proprietà completamente recintato con cancelli di accesso carraio e pedonale. E' inoltre presente fabbricato ad uso tettoia.

Allo stato dei luoghi il fabbricato a destinazione principale è anche raggiungibile dalla pubblica via sul lato Nord attraverso stretto passaggio pedonale previo transito su altrui proprietà, servitù non individuata in alcun titolo ma dichiarato dal sig. XXXXXXXXXX in fase di sopralluogo **(ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 02/12/2023)** e come visibile dai fotogrammi n.ri 3-4.



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Il compendio immobiliare è composto da fabbricato ad uso residenziale che si eleva per due piani fuori terra e da "tettoia aperta" che si eleva ad un solo piano fuori terra; non sono presenti locali interrati.

L'edificio residenziale risulta in aderenza ad altri fabbricati sul lato Ovest e in parte sul lato Est.

L'edificio ad uso residenziale si presenta con struttura portante prevalentemente in muratura e in cemento armato e/o pietra, solai in voltine di mattoni e travi in legno e in alcuni ambienti sono presenti ribassamenti realizzati in cartongesso; le tramezzature interne sono principalmente in muratura intonacata; il tetto è a falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi (fotogramma 5).

La tettoia esterna si presenta con struttura portante in legno, è priva di muratura di tamponamento; il tetto è costituito da un'unica falda con struttura in legno e manto di copertura in coppi su onduline sottocoppo (fotogramma 6).



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6

I prospetti del fabbricato ad uso residenziale si presentano:

- **facciata Sud prospiciente cortile di proprietà:** intonacata e tinteggiata con presenta di parziali scrostature e zoccolatura in cemento di colore grigio; il balcone presenta struttura portante in cemento armato e/o pietra; è provvisto di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice e pavimentazione in piastrelle di ceramica-gress. Si evidenzia che sul balcone sono presenti “puntelli” provvisori al fine di sostenere parte della copertura-cornicione a seguito di ordinanze n. 2/2023 del 20/02/2023 e seconda proroga n.11/2023 del 26/07/2023 di “inagibilità temporanea di balcone e camera” emesse dal Sindaco del Comune di Refrancore successivamente a intervento eseguito dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Asti (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi**).

La pavimentazione del cortile di pertinenza posto a Sud del compendio immobiliare risulta essere costituita da autobloccanti di forma rettangolare di colore grigio e rosso; la recinzione è costituita da cancelli per accessi carraio e pedonale realizzati in ferro a composizione semplice e murature di in mattoni con lavorazione a nido d’ape sovrastanti cordoli in cemento di altezza variabile (fotogrammi n.ri 5-6).

- **facciata Nord:** intonacata e tinteggiata prospetta al piano terra su area esterna con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gress di colore chiaro e delimitata dalle aree confinanti

da muratura intonacata e da recinzione metallica che permette, allo stato dei luoghi, di raggiungere la pubblica via attraverso stretto passaggio pedonale a Nord descritto precedentemente, con passaggio su altrui proprietà (servitù non individuata in alcun titolo).

- **facciata Est** parzialmente prospiciente cortile di altrui proprietà e parzialmente in aderenza a fabbricato di altrui proprietà: la porzione con affaccio su cortile risulta intonacata e tinteggiata con presenta di parziali scrostature.
- **facciata Ovest:** posta in aderenza a fabbricato di altrui proprietà.

I prospetti del fabbricato ad uso “tettoia” si presentano, come già detto precedentemente, privi di tamponature e costituiti da strutture portanti (pilastri) in legno a sezione quadrata di dimensioni circa 15x15 cm, inserite all’interno di piastra a bicchiere in acciaio ancorata al suolo.

SERVIZI E ALLACCIAMENTI

L’edificio risulta provvisto di allacciamento alla rete elettrica, idrica, alla rete di distribuzione gas metano, alla fognatura e alla rete telefonica; l’immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano; il tutto come dichiarato dal sig.

XXXXXXXXXX in fase di sopralluogo (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 02/12/2023**).

CARATTERISTICHE E IMPIANTI

Gli ambienti dei locali residenziali oggetto di valutazione sono dotati di infissi esterni in legno con vetro camera e sistema di oscuramento a persiane esterne in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è in legno e vetro. La pavimentazione interna dei locali residenziali è in piastrelle di ceramica-gress; le pareti sono intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza marcata di umidità con conseguenti parziali scrostature (fotogrammi n.ri 7-8-9-10) oppure, relativamente alle pareti interne, alcune di esse risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica-gress, come meglio indicato successivamente nella descrizione dei singoli ambienti.



FOTOGRAMMA 7



FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10

E' presente scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo costituita da un'unica rampa, con pedate in pietra ed alzate rivestite in legno.

Nell'unità immobiliare ad uso residenziale è presente impianto elettrico e di illuminazione principalmente sottotraccia e in alcuni ambienti con inserimento di canaline esterne.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dell'unità immobiliare ad uso residenziale sono di tipo autonomo con caldaia a gas metano e terminali di emissione a radiatori.

Durante il sopralluogo il sig. XXXXXXXXXXXX dichiarava che l'immobile non è provvisto delle dichiarazioni di conformità degli impianti presenti come previsto dall'attuale normativa (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 02/12/2023**) e pertanto gli stessi dovranno essere sottoposti a verifica, con eventuali integrazione ed interventi aventi costi al momento non determinabili.

Per una corretta e semplificata lettura della presente, gli immobili oggetto di valutazione risultano meglio rappresentati nell'elaborato grafico di cui all'allegato 6 (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**), risultante a seguito del rilievo effettuato durante il sopralluogo, al quale si farà riferimento nel proseguo della presente.

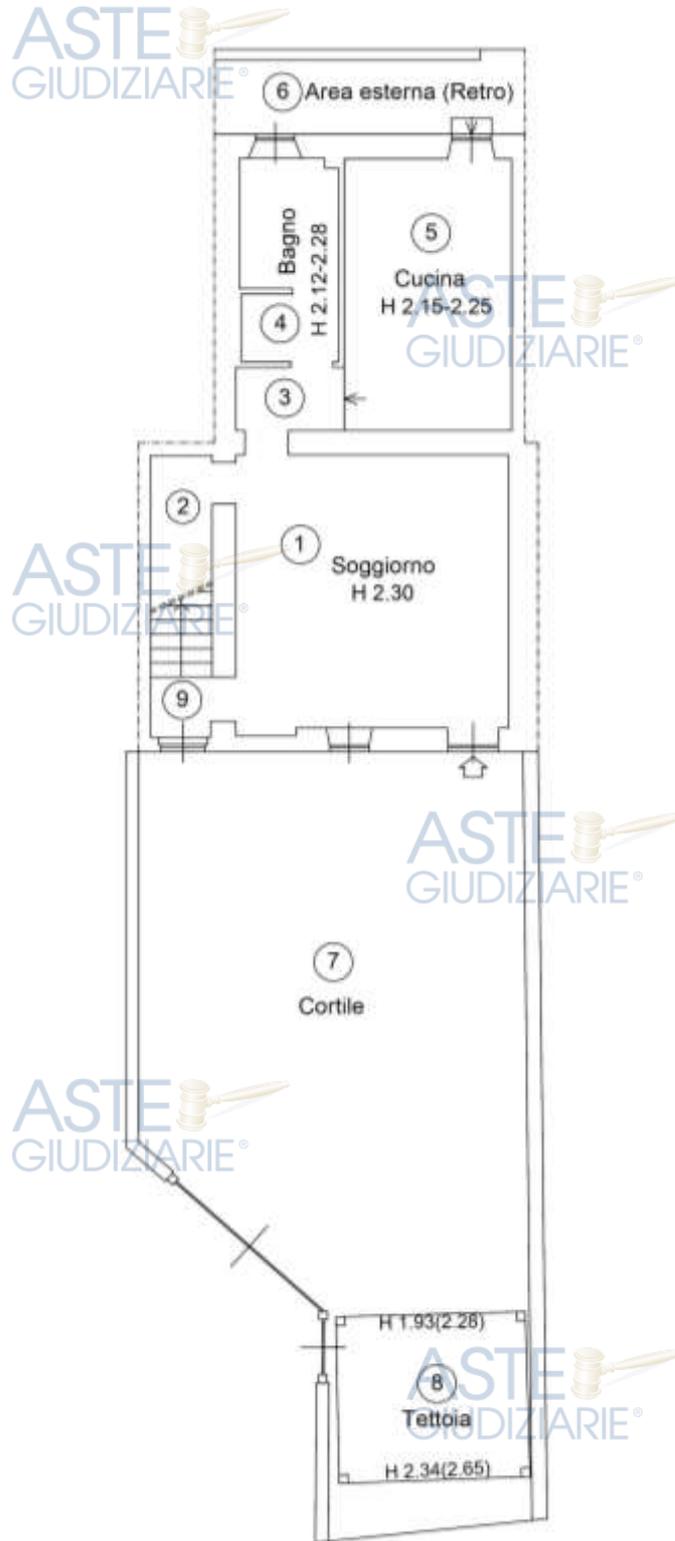
Ai fini di una semplificazione nella descrizione e lettura della presente, le destinazioni dei locali sono individuate ed indicate come da rilievo sul posto, rappresentante la situazione rilevata alla data del sopralluogo, anche se alcuni ambienti, come emergerà nel proseguo, potrebbero non avere requisiti nel rispetto delle normative e dover quindi assumere destinazioni differenti, come meglio individuato in risposta ai quesiti 6 e 8.

L'unità immobiliare ad uso residenziale si eleva a due piani fuori terra ed è priva di locali interrati; risulta così composta:

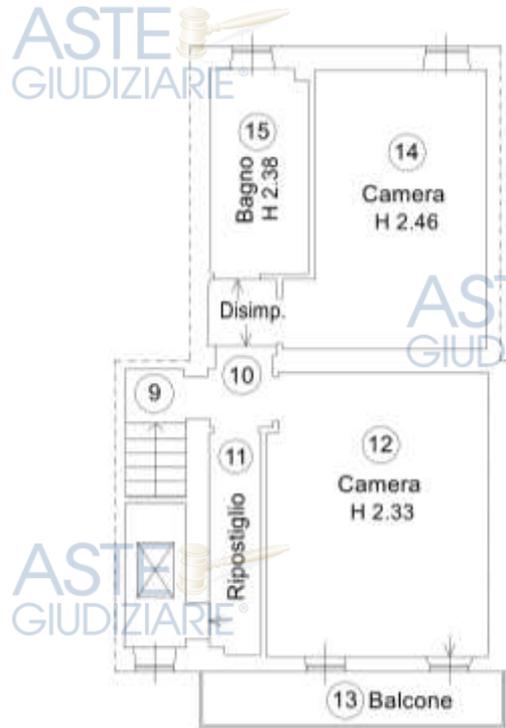
- PIANO TERRENO: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, sottoscala, scala di collegamento piano terra-piano primo e aree esterne;
- PIANO PRIMO: due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone;

il tutto meglio rappresentato nell'elaborato grafico di cui all'allegato 6 (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**) e dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili.

PIANO TERRENO (1 f.t.)



PIANO PRIMO (2 f.t.)



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
UNITA' RESIDENZIALE	P.T	1. SOGGIORNO	25.45
	P.T	2. SOTTOSCALA*	3.00
	P.T	3. DSIMPEGNO*	2.50
	P.T	4. BAGNO	6.50
	P.T	5. CUCINA	15.20
	P.T	6. AREA ESTERNA (RETRO)	8.70
	P.T	7. CORTILE	77.15
	P.T	8. TETTOIA	10.40
	P.T-P.1	9. VANO SCALA*	5.90
	P.1	10. DISIMPEGNO	3.50
	P.1	11. RIPOSTIGLIO	6.90
	P.1	12. CAMERA	20.40
	P.1	13. BALCONE	5.55
	P.1	14. CAMERA	16.40
	P.1	15. BAGNO	6.50

*ambienti in parte direttamente comunicanti con gli ambienti confinanti in quanto sprovvisti di porte interne che quindi non permettono una netta individuazione della destinazione d'uso effettiva; vengono identificati nella presente relazione con la destinazione indicata quale "disimpegno", "sottoscala" e "vano"

scala” al solo fine di rendere più dettagliata la descrizione ma tale destinazione non ha valenza urbanistico-catastale come meglio specificato successivamente in risposta al quesito 8.

PIANO TERRA

1-SOGGIORNO

L'accesso all'unità immobiliare avviene da area esterna ad uso cortile direttamente in questo ambiente posto al piano terreno (1° f.t.) attraverso porta di ingresso vetrata in legno.

Il solaio si presenta piano con ribassamento in cartongesso tinteggiato; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 40x40 cm circa di colore bianco; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate e si rilevano consistenti tracce di umidità con conseguenti rigonfiamenti e scrostamenti dell'intonaco (fotogrammi n.ri 11-12).

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e non è presente apparecchio citofonico. Tale locale è provvisto di terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore ed è presente termostato.

Il locale in oggetto è provvisto di infissi esterni in legno e vetro camera con chiusure oscuranti anch'esse in legno; in particolare sono presenti una finestra e una porta di ingresso in legno vetrata.

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante, si deduce che tale ambiente non rispetta attualmente i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

Tale ambiente, inoltre, non rispetta i requisiti di altezza minima interna previsti dalla normativa vigente per la destinazione residenziale; pertanto potrebbe subire un declassamento della destinazione da residenziale a "sgombero" come meglio individuato in risposta al quesito 8.



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12

2 - SOTTOSCALA

Dal locale identificato quale “1 Soggiorno” si accede al locale identificato quale “2 Sottoscala”. Esso risulta privo di porta di accesso dal locale “1 Soggiorno” ma separa i due ambienti solamente una tenda in tessuto. Pur non costituendo di fatto un vano disimpegnato che ne permetta una chiara destinazione ai fini urbanistici e catastali, nella presente relazione viene identificato comunque quale vano “sottoscala” e descritto separatamente al solo fine di permetterne una descrizione più dettagliata (fotogrammi n.ri n. 13-14).

Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 40x40 cm circa di colore bianco; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate e il solaio superiore è costituito dall'intradosso della struttura della scala stessa avente un'altezza variabile come visibile nel fotogramma 15.

E' presente impianto elettrico sottotraccia e non sono installati elementi radianti dell'impianto di riscaldamento.



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15

3 - DISIMPEGNO

Dal locale identificato quale “1 Soggiorno” si accede direttamente al locale identificato al numero “3 Disimpegno”. Anch'esso risulta privo di porta di accesso dal locale “1 Soggiorno” e dal locale “5 Cucina”; pur non costituendo di fatto un vano disimpegnato che ne permetta una chiara destinazione ai fini urbanistici e catastali, nella presente relazione viene identificato comunque quale vano “disimpegno” e descritto separatamente al solo fine di permetterne una descrizione più dettagliata. Inoltre, pur permettendo l'accesso al locale ad uso “5 Cucina” e al locale accessorio ad uso “4 Bagno”, il suddetto

ambiente non rispecchia però i requisiti previsti dalla normativa igienico sanitaria e non può fungere da antibagno in quanto non risultano presenti porte interne di “separazione” tra i locali suddetti, come richiede la normativa vigente e come meglio esposto in risposta al quesito 8 nel proseguo della presente.

Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 40x40 cm circa di colore bianco; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate ed il solaio risulta costituito da voltine intonacate e tinteggiate e travi in legno. E’ presente impianto elettrico sottotraccia ma non sono installati elementi radianti dell’impianto di riscaldamento (fotogrammi n.ri 16-17-18).



FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18

4- BAGNO

Al locale identificato al numero “4 Bagno” si accede dall’ambiente descritto precedentemente “3 Disimpegno” (con tutte le riserve di cui infra) mediante porta interna vetrata in legno tamburato.

Il solaio risulta costituito da voltine intonacate e tinteggiate e travi in legno; l’ambiente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 20x20 cm circa di colore blu e le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate e parzialmente con rivestimenti in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 20x20 cm circa di colore bianco e inserti di colore blu per un’altezza totale di circa 185 cm.

Il locale è dotato di apparecchi sanitari in ceramica (lavabo, bidet, vaso e box doccia) e lavatoio; è presente impianto elettrico sottotraccia e terminale di emissione dell’impianto termico a radiatore.

Il locale è provvisto di finestra in legno e doppio vetro con chiusure oscuranti anch’esse in legno (fotogrammi n.ri 19-20-21).

Come già specificato, è da evidenziare che tale ambiente, pur avendo accesso dal locale “3- Disimpegno”, non risulta separato a mezzo di porte interne dai locali principali ad uso “1 Soggiorno” e “5

Cucina” quindi, allo stato attuale, non rispetta i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente e dovrà, pertanto, essere predisposto opportuno locale antibagno anche attraverso l’installazione di porte interne.

E’ da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante, si deduce che tale ambiente non rispetta attualmente i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20



FOTOGRAMMA 21

5-CUCINA

Dal locale identificato quale “3 Disimpegno” (con tutte le riserve di cui infra) si accede al locale identificato al numero “5 Cucina” privo di porta interna di separazione da tale locale. E’ presente alzata di modesta altezza con pedata in pietra. Il locale si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 40x40 cm circa di colore bianco; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate e alcune di esse parzialmente rivestite per un’altezza di circa 140 cm in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 20x20 cm circa di colore bianco. Il solaio risulta costituito da voltine intonacate e tinteggiate e travi in legno. L’impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed è presente terminale di emissione dell’impianto termico a radiatore.

Il locale è provvisto di porta-finestra in legno e doppio vetro con chiusure oscuranti in legno che permette l’accesso all’area esterna descritta al punto successivo (fotogrammi n.ri 22-23-24-25).

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante si deduce che tale ambiente non rispetta attualmente i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata



FOTOGRAMMA 22



FOTOGRAMMA 23



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA 25

6- AREA ESTERNA (RETRO)

Dal locale "5 Cucina" si accede all'area esterna che si trova ad altezza inferiore rispetto al piano interno; sono presenti, infatti, due alzate di collegamento con pedate rivestite una in pietra e una in piastrelle in ceramica-gres ceramico di colore chiaro. L'area si presenta completamente recintata in parte con muratura intonacata ed in parte con recinzione metallica verniciata di colore chiaro provvista di cancelletto pedonale. Si rileva la presenza di caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e la fornitura di acqua calda sanitaria (fotogrammi 26-27-28-29).



FOTOGRAMMA 26



FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



FOTOGRAMMA 29

Allo stato dei luoghi, il cancelletto permette accesso a stretto passaggio pedonale che conduce alla pubblica via, come già specificato, attraverso transito su altrui proprietà, servitù non individuata in alcun titolo ma come dichiarato dal sig. XXXXXXXXXX in fase di sopralluogo (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 02/12/2023**).

7 – CORTILE

L'accesso principale all'unità immobiliare in oggetto avviene dal cortile di pertinenza che risulta completamente recintato; la pavimentazione è costituita da autobloccanti di forma rettangolare di colore grigio e rosso e la recinzione risulta essere costituita da cancelli per accessi carraio e pedonale realizzati in ferro a composizione semplice e muretti in mattoni con lavorazione a nido d'ape sovrastanti cordoli in cemento di altezza variabile a delimitazione dello stesso (fotogramma n. 30). All'interno del cortile è stata edificata tettoia aperta che verrà meglio descritta nel prosieguo della presente (fotogramma n. 31). A ridosso del confine est del lotto è posizionato lavatoio su supporto in muratura ed è presente griglia per la raccolta delle acque meteoriche (fotogramma n. 32).



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32

8- TETTOIA

All'interno del cortile sopra descritto è stata realizzata nel 2012 una "tettoia aperta"; trattasi di basso fabbricato privo di tamponature con struttura portante costituita da pilastri in legno a sezione quadrata di dimensioni circa 15x15 cm, inserite all'interno di piastra a bicchiere in acciaio ancorati al suolo. La

copertura è costituita da unica falda con struttura in legno e manto di copertura in coppi su onduline sottocoppo ed è presente faro esterno per l'illuminazione. Si rileva la presenza di grondaia corredata da pluviale di discesa per permettere la raccolta e dell'acqua piovana (fotogrammi n. 33-34-35).



FOTOGRAMMA 33



FOTOGRAMMA 34



FOTOGRAMMA 35

9 – VANO SCALA

Dal locale identificato quale "1 Soggiorno" si accede al piano superiore attraverso scala interna. Il vano scala è privo di porta interna di separazione dall'ambiente "1 Soggiorno". L'area di accesso alla scala al piano terreno si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 40x40 cm circa di colore bianco e solaio intonacato e tinteggiato; le pareti verticali risultano anch'esse intonacate e tinteggiate. La scala, corredata da corrimano ligneo ancorato alla parete, è costituita da un'unica rampa con pedate in pietra ed alzate rivestite in legno; nell'ambiente è presente impianto elettrico sottotraccia e non si rilevano terminali di emissione dell'impianto termico, è presente contatore dell'impianto elettrico.

Il locale è provvisto di finestra in legno e doppio vetro con chiusure oscuranti anch'esse in legno (fotogrammi n.ri 36-37-38-39).



FOTOGRAMMA 36



FOTOGRAMMA 37



FOTOGRAMMA 38



FOTOGRAMMA 39

PIANO PRIMO

10 – DISIMPEGNO

La scala interna conduce al vano “10 Disimpegno” del piano primo che si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 30x30 cm circa di colore rosato; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate. Sono presenti porte interne che permettono l’accesso alle camere, al bagno e al ripostiglio (locali descritti successivamente). All’interno del disimpegno è presente uno scalino di modesta altezza con rivestimento in pietra e tra il disimpegno e il bagno è presente soglia in pietra anch’essa di altezza modesta. L’impianto elettrico è sottotraccia e non si rilevano terminali di emissione dell’impianto termico (fotogrammi n.ri 40-41).



FOTOGRAMMA 40



FOTOGRAMMA 41

11-RIPOSTIGLIO

Attraverso una porta interna vetrata in legno tamburato, dal vano “10 Disimpegno” si accede al locale “11 Ripostiglio”, costituito da due ambienti privi di porte interne di divisione tra loro. Il solaio del primo ambiente è piano e tinteggiato; il solaio del secondo ambiente è in muratura intonacata e tinteggiata dove è presente una botola di accesso al piano sottotetto (non abitabile). Entrambi gli ambienti si presentano con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 30x30 cm circa di colore rosato; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate. Tra i due ambienti è presente alzata di modesta altezza rivestita con piastrelle aventi le caratteristiche già descritte.

L’impianto elettrico è realizzato sotto traccia e non è presente terminale di emissione dell’impianto termico. Il locale in oggetto è provvisto di finestra in legno e doppio vetro con chiusure oscuranti anch’esse in legno (fotogrammi n.ri 42-43-44-45).



FOTOGRAMMA 42



FOTOGRAMMA 43



FOTOGRAMMA 44



FOTOGRAMMA 45

12-CAMERA

Attraverso porta interna vetrata in legno tamburato, dal locale “10 Disimpegno” si accede al locale “12 Camera”. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 30x30 cm circa di colore rosato; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate e presentano, nella muratura esterna con affaccio su cortile, estese macchie di umidità e muffa; tale ambiente è dichiarato inagibile temporaneamente (vedasi ordinanze n. 2/2023 del 20/02/2023 e seconda proroga n.11/2023 del 26/07/2023 di “inagibilità temporanea di balcone e camera” emesse dal Sindaco del Comune di Refrancore successivamente a intervento eseguito dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Asti (ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi). Il solaio piano presenta

ribassamento in cartongesso tinteggiato, ove si rileva la presenza di umidità. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista (con presenza di canalina esterna) ed è presente terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore.

Il locale in oggetto è provvisto di infissi esterni in legno e doppio vetro con chiusure oscuranti anch'esse in legno; in particolare sono presenti una finestra e una porta finestra che permette l'accesso sul balcone (fotogrammi n.ri 46-47-48).



FOTOGRAMMA 46



FOTOGRAMMA 47



FOTOGRAMMA 48

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante si deduce che tale ambiente non rispetta attualmente i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

13- BALCONE

Dal locale "12 Camera", attraverso una soglia in pietra rialzata rispetto al piano interno di calpestio, si accede al balcone che prospetta su cortile di proprietà; esso presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di colore rosato e parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice (fotogrammi n.ri 49-50-51). Si evidenzia che sul balcone sono presenti "puntelli" provvisori al fine di sostenere parte della copertura-cornicione a seguito di ordinanze n. 2/2023 del 20/02/2023 e seconda proroga n.11/2023 del 26/07/2023 di "inagibilità temporanea di balcone e camera" emesse dal Sindaco del Comune di Refrancore successivamente a intervento eseguito dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Asti **(ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi)**



FOTOGRAMMA 49



FOTOGRAMMA 50



FOTOGRAMMA 51

14-CAMERA

Attraverso porta interna vetrata in legno tamburato, dal locale "10 Disimpegno" si accede al locale "14 Camera". Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 30x30 cm circa di colore rosato; le pareti verticali risultano intonacate e tinte; Il solaio piano presenta ribassamento in cartongesso tinto. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è presente terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore.

Il locale in oggetto è provvisto di finestra esterna in legno e doppio vetro con chiusure oscuranti anch'esse in legno (fotogrammi n.ri 52-53-54).



FOTOGRAMMA 52



FOTOGRAMMA 53



FOTOGRAMMA 54

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante si deduce che tale ambiente non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

15- BAGNO

Al locale identificato al numero "15 Bagno" si accede dal locale "10 Disimpegno" mediante porta interna vetrata in legno tamburato ed è presente soglia in pietra di modesta altezza tra i locali suddetti. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 20x20 cm circa di colore blu e pareti verticali parzialmente intonacate e tinteggiate e parzialmente con rivestimenti in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 20x20 cm circa di colore bianco con inserti di colore blu per un'altezza totale di circa 200 cm; il solaio è piano e tinteggiato. Risultano presenti apparecchi sanitari in ceramica (lavabo, bidet, vaso e vasca), impianto elettrico sottotraccia e terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore.

Il locale è provvisto di finestra in legno e doppio vetro con chiusure oscuranti anch'esse in legno (fotogrammi n.ri 55-56-57).



FOTOGRAMMA 55



FOTOGRAMMA 56



FOTOGRAMMA 57

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante si deduce che tale ambiente non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

QUESITO 4

- 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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 4)

Ai fini di poter rispondere al quesito, in data 26/10/2023 è stata avanzata richiesta formale del regime patrimoniale al Comune di Valenza del sig. XXXXXXXXXXXX (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7a – Richiesta al comune di Valenza del 26/10/2023**).

In riscontro all'istanza avanzata perveniva in data 27/10/2023, dall'Ufficio d'Anagrafe di Valenza, risposta con allegato lo stato di famiglia ma con esito negativo circa il rilascio dell'estratto di matrimonio, con contestuale invito a prendere contatti con il comune di Pianezza (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7b – Risposta del comune di Valenza del 27/10/2023**). In data 15/11/2023 è stata quindi avanzata richiesta formale al Comune di Pianezza dello stato civile e dell'estratto di matrimonio con indicato il regime patrimoniale del Sig. XXXXXXXXXXXX (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7c – Richiesta al comune di Pianezza del 15/11/2023**); in risposta all'istanza avanzata, perveniva, in data 17/11/2023, l'estratto per riassunto di atto di matrimonio sul quale è riportato che l'esecutato aveva contratto matrimonio con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX il giorno 02/03/1980 con nessuna annotazione in merito alla scelta del regime patrimoniale; sul predetto atto di matrimonio è stato altresì annotato, in data 27/02/2014, che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Asti in data 22/01/2014 n.2094/2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale : 7d – Risposta del Comune di Pianezza del 17/11/2023**).

Considerato che l'estratto di matrimonio sopra richiamato non contiene annotazioni a margine circa il regime patrimoniale dei soggetti, si indica quanto riportato all'interno dell'atto notarile notaio XXXXXXXXXXXX del 12/08/1994 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4b – Atto Notaio Girino del 12/08/1994**) "i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX di trovarsi in regime di Comunione Legale (2/2 si sostituisce XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX),".

QUESITO 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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 5)

E' stata verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene come riportato nella visura storica allegata (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5a – Visure Storiche Catastali**) prima dell'aggiornamento catastale presentato in data 23/02/2024 come descritto successivamente in risposta al quesito 6, e quella contenuta nel pignoramento.

Si ritiene che i dati indicati sul pignoramento, seppur siano solamente quelli catastali (non è indicato: indirizzo, numero civico, piano, interno e confini), consentano l'individuazione del bene.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato oggetto, nel corso delle operazioni peritali, di variazione catastale, così come meglio specificato di seguito in risposta al quesito 6.

QUESITO 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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 6)

A seguito dei raffronti effettuati tra la documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b - Planimetria Catastale richiesta in data 21/10/2023**) e lo stato riscontrato sui luoghi a seguito dei rilievi eseguiti (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico**

rapresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo) sono state rilevate difformità; in conseguenza di ciò si è proceduto ad eseguire gli aggiornamenti catastali di seguito riportati:

- pratica DOCTA di cui al prot. n. AT0011874 del 23/02/2024 al fine di procedere alla variazione catastale per divisione - diversa distribuzione spazi interni con la quale vengono individuate due unità immobiliari distinte, la prima identificata catastalmente come abitazione di tipo economico (sub. 2 - categoria catastale A3) e la seconda come tettoia aperta (sub. 3 - categoria catastale C7) che sostituiscono il precedente sub. 1; il tutto come meglio individuato nell'allegato 8a (**ALLEGATO 8 – Aggiornamenti catastali: 8a - Ricevute di avvenuti aggiornamenti catastali e planimetrie catastali**).

Si riportano i dati degli immobili che, a seguito di aggiornamento catastale, dal 23/02/2024 risultano così censiti: COMUNE DI REFRANCORE – CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA	UBICAZIONE
10	595	2	A/3	U	5,5 vani	139 m ²	€ 153,39	BORGATA CALCINI,36. P. T-1
10	595	3	C/7	U	10 m ²	10 m ²	€ 6,20	BORGATA CALCINI,36. P. T
INTESTAZIONE:		XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (TO) il XXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX, Proprietà ½ XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (TO) il XXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX, Proprietà ½ in regime di separazione dei beni						

Il tutto come individuato nell'allegato 8b (**ALLEGATO 8 – Aggiornamenti catastali: 8b - Visure Catastali Storiche del 02/03/2024**) precisando che la situazione rappresentata in planimetria catastale dovrà essere oggetto anche di regolarizzazione edilizio-urbanistica (come meglio esplicitato in risposta al quesito 8) ed eventuale conseguente successiva ri-presentazione di variazione/aggiornamento catastale a Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

E' da precisare che, da raffronto tra l'estratto di mappa catastale presente agli atti (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Estratto di Mappa**) e la situazione rilevata (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**), è possibile riscontrare un non corretto allineamento sia degli elementi di recinzione-cancelli delimitanti in loco il lotto sia della tettoia che determinano, quindi, anche uno sconfinamento su proprietà adiacenti. E' da accertare la necessità di predisporre eventuale tipo di frazionamento al fine di allineare la situazione esistente sui luoghi con una corretta rappresentazione a Catasto Terreni; tale variazione comporterebbe un interessamento anche delle proprietà confinanti senza l'esclusione dell'eventualità di rogiti notarili

annessi; oppure valutare la possibilità di allineare gli elementi edilizi presenti sui luoghi alla situazione catastale già presente agli atti; tutte opere al momento non quantificabili e pertanto non prese in considerazione nella presente valutazione.

QUESITO 7

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 7).

A seguito delle indagini eseguite si sono reperiti: estratto di P.R.G.C. e relative N.T.A. e si è preso atto che, dallo strumento urbanistico comunale, il compendio immobiliare in oggetto ricade all'interno di area classificata dal P.R.G.C. vigente come "Nuclei Rurali" con le prescrizioni contenute nell'art. 13 delle N.T.A. che definiscono gli interventi ammessi, il tutto come meglio precisato nell'allegato 9 (**ALLEGATO 9 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione**).

QUESITO 8

6) **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 Legge 28 febbraio 1985, n.47.

IN RISPOSTA AL QUESITO 8)

Si è provveduto a inoltrare la richiesta a mezzo email all'Ufficio Tecnico del Comune di Refrancore in data 15/11/2023 (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10a - Richiesta di accesso agli atti del 15/11/2023**).

Si è quindi disposto un primo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Refrancore in data 17/11/2023 dove è stato possibile reperire i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-**Autorizzazione Edilizia n.35/92 del 05.06.1992** per risanamento igienico e manutenzione straordinaria;

-**Autorizzazione Edilizia n.103/92 del 19.12.1992** per variante all'autorizzazione numero 35/92 del 05.06.1992;

-**Autorizzazione Edilizia n.35/94 del 03.06.1994** per opere di recinzione area di pertinenza di fabbricato di civile abitazione, costruzione lucernari sulla copertura dello stesso fabbricato e costruzione ingressi pedonale e carroio;

-**Autorizzazione Edilizia n.83/94 del 11.08.1994** in sanatoria ex art.13 legge 47/1985 per opere di manutenzione straordinaria relative a fabbricato di civile abitazione realizzate in difformità dalla autorizzazione edilizia n. 35/92 del 05.06.1992 e successiva variante n. 103/92 in data 19.12.1992;

-**D.I.A. n.2091 del 22.05.1996** per modifica di recinzione;

-**S.C.I.A. n.2620 del 10.08.2012** per realizzazione di basso fabbricato pertinenziale di edificio residenziale esistente (ad uso tettoia aperta);

-**Ordinanza contingibile ed urgente per incolumità pubblica 2° proroga termini ordinanza n. 2/2023 del 20.02.2023** per dichiarare l'inagibilità temporanea di "Balcone" e "Camera".

il tutto come meglio identificato nell'allegato (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi**).

Al fine di rendere più completa possibile la ricerca dei precedenti edilizi, attraverso preliminari indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Refrancore è stato possibile reperire:

- copia di Rogito Notaio XXXXXXXXXX del 21/12/1992 rep. n. 21712 Fascicolo. n. 9668 registrato a Torino il 31/12/1992 al n. 30002 e trascritto in C.RR.II. di Alessandria in data 05/01/1993 ai numeri 60/50 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4c – Atto Notaio XXXXXXXXXX del 21/12/1992**).
- copia di Rogito Notaio XXXXXXXXXX del 08/03/1983 rep. n. 16532 Raccolta. n. 6345 registrato ad Asti il 23/03/1983 al n. 1793 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4d – Atto Notaio XXXXXXXXXX del 08/03/1983**).

Al fine di estendere ulteriormente la ricerca si è effettuato anche accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Di Alessandria in data 17/01/2024 e si sono effettuate le ispezioni Ipotecarie per individuare i nominativi dei precedenti proprietari titolati alla richiesta di permessi edilizi.

Si è quindi disposto un secondo accesso presso all'Ufficio Tecnico del Comune di Refrancore in data 02/02/2024 al fine di completare la ricerca ed è stato possibile reperire:

-**Concessione n. 19/86 del 09.10.1986** per opere di ristrutturazione edilizia e risanamento igienico;

-Comunicazione del 05.01.2024 prot. gen.le n. 40/2024 relativa a inosservanza dell'ordinanza sindacale n. 11/2023 del 26/07/2023;
il tutto come meglio identificato nell'allegato **(ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi)**.

Si precisa che non è pervenuto alla scrivente certificato di agibilità/abitabilità.

Si è quindi analizzata la documentazione relativa ai precedenti edilizi, raffrontando, su indicazione del Tecnico Comunale arch. XXXXXXXXXX, la situazione in sanatoria con Autorizzazione Edilizia n.83/94 del 11.08.1994 e la situazione di fatto rilevata e restituita **(ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo)**.

Dal raffronto sono emerse diverse difformità, in particolare:

- **difformità esterne**: le due alzate esterne di accesso all'area esterna (retro) posta a Nord al piano terra risultano essere diverse da quanto rappresentate; non è indicato al piano primo lo scalino presente nel locale ripostiglio; il balcone al piano primo è di lunghezza e posizionamento differente rispetto a quanto rappresentato in sanatoria.

Inoltre non è stato rappresentato, e quindi risulterebbe non autorizzato, il muro presente al piano terra sul retro dell'edificio a delimitazione dell'area esterna (retro) di altezza pari a 1,6 m circa e risulta presente allo stato dei luoghi pensilina a struttura metallica con copertura trasparente che funge da protezione dell'area esterna (retro) non rappresentata negli elaborati grafici della situazione in sanatoria e pertanto non autorizzata.

- **difformità esterne-interne/impresioni grafiche**: è da segnalare che le murature esterne ed interne, le finestre e porte finestre e la botola di accesso al sottotetto sono rappresentate nell'elaborato grafico della situazione in sanatoria di dimensioni leggermente differenti e lievemente traslate rispetto alla situazione rilevata.

- **difformità interne**: sia al piano terra che al piano primo non è presente locale antibagno di separazione tra i locali bagno ("4 Bagno" e " 15 Bagno") e gli altri ambienti; pertanto, non sono, attualmente, rispettati i requisiti igienico-sanitari e dovranno essere realizzati locali antibagno anche attraverso l'installazione di porte interne e conseguenti opere murarie.

Nell'elaborato grafico della situazione in sanatoria è indicata al piano terreno la presenza di porta a soffietto che delimita il locale bagno dal locale antibagno; porta non presente allo stato dei luoghi.

Nell'elaborato grafico della situazione in sanatoria è indicata al piano terreno la presenza di porta interna che delimita l'accesso al locale identificato nella presente relazione quale "sottoscala"; porta non presente allo stato dei luoghi.

- difformità di altezza: nella sezione riportata sull'elaborato grafico della situazione in sanatoria, si rileva che le altezze dei locali al piano terra risultano differenti da quelle rilevate. In particolare il locale denominato "1 Soggiorno" risulta essere rappresentato graficamente di altezza pari a m 2,35 a fronte però di un'altezza rilevata pari a m 2,30 circa; il locale denominato "5 Cucina" risulta essere rappresentato graficamente di altezza pari a m 2,37 a fronte però di un'altezza rilevata pari a m 2,15-2,25 circa.

Si precisa che i raffronti per l'identificazione delle difformità sopra elencate, sono stati effettuati, come da indicazioni del Tecnico Comunale arch. XXXXXXXXXX, unicamente in riferimento agli elaborati grafici dell'ultima situazione dichiarata quale "situazione in sanatoria" (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.83/94 del 11.08.1994); sarà cura del tecnico incaricato di presentare pratica edilizia in sanatoria, di predisporre ulteriore incontro più dettagliato con Tecnico Comunale al fine di verificare la situazione rilevata rispetto anche alle situazioni autorizzate precedenti a quella in sanatoria dalle quali potrebbero anche eventualmente derivare ulteriori difformità.

Raffrontando invece la situazione autorizzata con Autorizzazione Edilizia n.35/94 del 03.06.1994 (per opere di recinzione area di pertinenza di fabbricato e ingressi pedonale e carraio), D.I.A. n.2091 del 22.05.1996 (per modifica di recinzione), S.C.I.A. n.2620 del 10.08.2012 (per realizzazione di basso fabbricato pertinenziale di edificio residenziale esistente ad uso tettoia aperta) come da allegato 10b (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi**) con la situazione di fatto rilevata e restituita (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**) sono emerse diverse difformità e in particolare:

- lucernari: nelle tavole grafiche della situazione autorizzata dell'Autorizzazione Edilizia n.35/94 del 03.06.1994 è riportata la realizzazione di due lucernari che non sono stati rilevati sul posto.

- difformità aree esterne al fabbricato: la recinzione è stata realizzata con i materiali previsti dalla D.I.A. n.2091 del 22.05.1996 (muratura in mattoni) ma, da un raffronto tra la situazione autorizzata con i permessi edilizi sopra richiamati e la situazione rilevata, è possibile riscontrare un non corretto allineamento e posizionamento di tali elementi di recinzione-cancelli, probabilmente anche in riferimento a un non corretto allineamento rispetto all'estratto di mappa catastale (**ALLEGATO 5 – Documentazione**

catastale: 5c – Estratto di Mappa) che determinano quindi anche uno sconfinamento su proprietà adiacenti (vedasi anche quanto già espresso in risposta al quesito 6).

- **Tettoia:** in conseguenza a quanto sopra riportato anche la tettoia risulta non essere correttamente allineata come posizionamento alla situazione rappresentata nell'elaborato grafico della situazione autorizzata con S.C.I.A. n.2620 del 10.08.2012 (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi**) nonchè rispetto all'estratto di mappa catastale (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Estratto di Mappa**) determinando quindi anche uno sconfinamento su proprietà adiacenti.

Inoltre è da segnalare che le dimensioni rilevate della tettoia sono differenti rispetto a quelle autorizzate.

Al termine dei raffronti eseguiti si sono disposti colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Refrancore in particolare con l'arch. XXXXXXXXXX, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare ed ottenere sanatorie per parte delle opere non corrispondenti ai provvedimenti autorizzativi. Durante gli approfondimenti emergevano, in linea di massima, le seguenti possibilità di sanare parte delle difformità rilevate.

E' da precisare che alcune opere potrebbero rientrare nelle tolleranze esecutive di cui alla D.G.R n. 2-4519 del 14/01/2022 e che, non tutte le opere risultano probabilmente sanabili.

Per quanto riguarda le altezze interne, gli ambienti al piano terra, presentano altezze rilevate minori rispetto a quelle riportate negli elaborati grafici della situazione in sanatoria (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.83/94 del 11.08.1994), in particolare:

- il locale identificato quale "1 Soggiorno" al piano terra presenta altezza riportata in sezione della situazione in sanatoria pari a 2,35 m mentre l'altezza rilevata è pari a 2,30 m circa; attualmente tale locale non rispetta quindi i requisiti di altezza interna minima in riferimento alla destinazione residenziale ed essendo l'altezza rilevata minore di quella riportata graficamente nella situazione in sanatoria non può mantenere la destinazione residenziale e tale destinazione è da considerare declassata a "sgombero". Da colloquio con Tecnico Comunale arch. XXXXXXXXXX, considerando che in tale ambiente attualmente è presente controsoffitto in cartongesso che potrebbe limitarne l'altezza netta effettiva, si è prospettata l'eventualità di poter valutare se è possibile eliminare il controsoffitto verificando l'altezza all'intradosso del solaio di interpiano che, se fosse pari a quanto riportato negli elaborati grafici della situazione in sanatoria, tale ambiente potrebbe mantenere la destinazione attuale residenziale; il tutto previa verifica

del rispetto del rapporto aeroilluminante in riferimento alla normativa igienico sanitaria vigente che attualmente non risulta rispettato, con quindi eventuale diminuzione della superficie utile di tale ambiente o aumento della superficie finestrata, oppure verificando il mantenimento delle caratteristiche come da situazione autorizzata e mai oggetto di variazione; verifica al momento non determinabile. Non potendo verificare ad oggi tale possibilità, cautelativamente, si considera tale ambiente con destinazione declassata a “sgombero” nella presente valutazione;

- il locale identificato quale “5 Cucina” al piano terra presenta altezza riportata in sezione della situazione in sanatoria pari a 2,37 m mentre l’altezza rilevata è pari a 2,15-2,25 m circa; è da rilevare però dalla documentazione fotografica allegata all’Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.83/94 del 11.08.1994 riportata nell’allegato 10b (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi**) che il locale non è stato oggetto di modifiche sia relativamente al solaio di copertura (a voltine con travi in legno) sia relativamente al solaio inferiore (in quanto il pavimento è il medesimo), pertanto, secondo quanto riportato dal Tecnico Comunale Arch. xxxxxxxxxxxx nell’incontro del 02/02/2024, tale locale non essendo stato oggetto di modifiche dell’altezza interna, potrebbe mantenere la destinazione residenziale originaria (con tutte le riserve del caso e previa ulteriore verifica più dettagliata prima della presentazione della pratica edilizia a sanatoria); se così non fosse anche la destinazione di tale locale andrebbe declassata da “residenziale” a “sgombero” e l’unità immobiliare sarebbe priva del locale cucina, locale indispensabile affinché l’unità possa mantenere la destinazione residenziale che andrebbe quindi ricavato in altro ambiente con caratteristiche adeguate nel rispetto alla normativa igienico-sanitaria vigente. Nella presente valutazione si è considerato l’immobile con la destinazione di tale locale quale “cucina” e pertanto eventuali declassamenti della destinazione e i relativi costi di eventuali opere edili-impiantistiche non sono stati considerati nella presente valutazione;

- i locali “4 Bagno” al piano terra e “15 Bagno” al piano primo presentano altezze interne nette inferiore a quella minima prevista dalle attuali normative igienico-sanitarie; non essendo però riportata negli elaborati grafici della situazione in sanatoria (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.83/94 del 11.08.1994) la sezione in corrispondenza di tali locali, non si hanno informazioni certe sulle altezze sanate; è possibile solo fare riferimento alla documentazione fotografica allegata a tale Sanatoria dove, da confronto con Tecnico Comunale arch. xxxxxxxxxxxx nell’incontro del 02/02/2024, parrebbe che le altezze siano rimaste invariate; se così non fosse anche la destinazione di tali locali andrebbe declassata con possibile eliminazione di uno o entrambi i servizi igienici e, qualora l’unità immobiliare fosse priva di bagno, trattandosi di locale indispensabile affinché l’unità immobiliare possa mantenere la destinazione

residenziale, esso andrebbe quindi ricavato in altro ambiente con caratteristiche adeguate nel rispetto alla normativa igienico-sanitaria vigente. Si precisa che il bagno del piano primo presenta altezza pari a circa 2,38 m e l'altezza minima richiesta dall'attuale normativa è di 2,40 m; non si esclude quindi eventualmente la possibilità di poter, con modesti interventi, adeguarsi all'altezza minima richiesta. Nella presente valutazione si è considerato l'immobile con la destinazione di tali locali quale "bagno" e pertanto eventuali declassamenti delle destinazioni e i relativi costi di eventuali opere edili-impianistiche non sono stati considerati nella presente valutazione.

E' inoltre da precisare che sia al piano terra che al piano primo non è presente locale antibagno di separazione tra i locali bagno ("4 Bagno" e "15 Bagno") e gli altri ambienti; pertanto, non sono, attualmente, rispettati i requisiti igienico-sanitari e dovranno essere realizzati locali antibagno anche attraverso l'installazione di porte interne e conseguenti opere murarie.

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante si deduce che gli ambienti identificati ai numeri "1 Soggiorno", "4 Bagno", "5 Cucina", "12 Camera", "14 Camera" e "15 Bagno", così come rilevati, non rispettano i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata e che pertanto, in seguito a una verifica successiva più dettagliata, potrebbero subire un declassamento nella destinazione o una riduzione della superficie utile del singolo ambiente e/o potrebbe essere necessario un aumento della superficie finestrata tutto con opere edilizie o, in riferimento ai locali ad uso bagno mediante installazione di impianto di aereazione/estrazione forzata. E' da considerare che la destinazione di alcuni ambienti potrebbe non essere declassata se, previa verifica più dettagliata anche con colloquio con Tecnico Comunale, si riesca a dimostrare che la situazione attuale rilevata coincida con la situazione autorizzata e pertanto non siano intervenute modifiche successive.

Considerato che allo stato attuale non è possibile determinare con esattezza tale possibilità e gli eventuali costi; al fine della presente valutazione, la destinazione dei locali, è stata considerata come da situazione rilevata con il solo declassamento della destinazione del locale "1 Soggiorno" da "soggiorno" a "sgombero" per le ragioni già esposte, il tutto come da destinazioni individuate nella planimetria catastale oggetto di variazione (ALLEGATO 8 – Aggiornamenti catastali: 8a - Ricevute di avvenuti aggiornamenti catastali e planimetrie catastali).

La tettoia (attualmente sub. 3), come già specificato, è stata realizzata di dimensioni e con posizionamento differente rispetto a quanto autorizzato. Trattandosi di basso fabbricato che, attualmente, può essere realizzato o con struttura in aderenza a fabbricato confinante oppure a distanza di 5 m dai confini; la tettoia in oggetto non si trova in nessuna delle precedenti condizioni ed essendo

stata realizzata in difformità rispetto a quanto autorizzato, presumibilmente, è da considerarsi non sanabile e pertanto allo stato attuale da rimuovere; è da verificare l'eventuale possibilità di rimessa in pristino rispetto alla situazione autorizzata salvo verifica dei diritti di terzi (anche relativi a servitù di veduta, vedasi quanto riportato in risposta al quesito 13). Al termine delle operazione sarà inoltre necessario verificare la necessità di presentare pratica di variazione-aggiornamenti catastali (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati).

Si precisa inoltre che le opere relative al muro presente al piano terra sul retro dell'edificio a delimitazione dell'area esterna (retro) e la pensilina a struttura metallica con copertura trasparente che funge da protezione dell'area esterna stessa, non siano sanabili.

Si evidenzia che le eventuali possibilità di ottenimento di provvedimento in sanatoria con le indicazioni di larga massima dei costi per il rilascio, sempre se possibili per la regolarizzazione in sanatoria al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, devono intendersi indicativi.

L'ipotesi individuata prevede la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria per sanare parte delle opere realizzate in difformità corredate da eventuali pratiche strutturali a firma di tecnico abilitato.

Le pratiche dovranno essere complete di ogni elaborato e certificazione richiesta, presentate a firma di tecnico abilitato con eventuali pratiche strutturali-collaudi; corredate dalla richiesta finale di certificato di agibilità/abitabilità.

E' da valutare in sede di presentazione delle suddette pratiche, la necessità di allegare eventuali pratiche energetiche, senza escludere la possibilità di interventi sugli elementi disperdenti al fine di rispettare i valori limite previsti dalla normativa energetico-ambientale vigente; opere al momento non quantificabili e pertanto non conteggiate in questa sede.

La sanzione prevista dovrà essere calcolata in riferimento alla redazione di computo metrico estimativo delle opere realizzate in difformità o non autorizzate calcolando il costo di costruzione applicando l'aliquota del 5% ridotto di 1/3 sull'importo totale delle opere non autorizzate o autorizzate in difformità con un minio previsto, che possono quindi quantificarsi per un totale indicativamente stimato di circa **€ 600,00 (euro seicento/00)** e diritti di segreteria per presentazione di pratica edilizia permesso di Costruire in Sanatoria **€ 140,00 (euro centoquaranta/00)**.

Il tutto oltre a:

- costi per opere edili-impianti (realizzazione antibagni e costi eventuali di rimozione tettoia): **€**

5.000,00 (euro cinquemila/00) circa;

- spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)** circa, dal quale sono esclusi eventuali costi relativi ad aggiornamenti a catasto terreni in quanto, come già espresso, al momento non quantificabili.

Totali costi a sanatoria e opere indicativi arrotondati pari a € 11.000,00 (euro undicimila/00) circa.

Come già riportato non sono pervenute alla scrivente dichiarazione di conformità degli impianti che si considerano, pertanto, anche valutandone lo stato attuale, sprovvisti di tali certificazioni. Dovranno pertanto essere sottoposti a verifica e potranno essere previste eventuali opere di completamento- adeguamento per il rilascio delle dichiarazione di conformità alla normativa vigente; opere al momento non quantificabili e pertanto non considerate in questa sede.

Si precisa inoltre che gli immobili oggetto di valutazione **non sono provvisti di certificato di agibilità/abitabilità**; eventuali costi per opere di adeguamento al fine del rilascio di tale certificato non sono state conteggiate nella presente relazione.

Allo stato attuale non è possibile verificare e determinare con esattezza la possibilità di ottenere o meno sanatorie e quali provvedimenti autorizzativi richiedere; occorre procedere con: eseguire rilievo dettagliato, procedere con la restituzione del rilievo di cui sopra; eseguire raffronto con i provvedimenti autorizzativi rilasciati; individuare le tipologie di abuso; verificare la possibilità di sanatoria; predisponendo pratiche complete di ogni elaborato e certificazione richiesta e presentate a firma di tecnico abilitato ma questo è determinabile solo al termine delle prime e laboriose fasi procedurali - tecniche di rilievo, raffronto ed approfondimenti.

Oltre a quanto già specificato, non si può escludere che stante l'attuale normativa al termine dei raffronti emerga che non sia possibile sanare tutte le opere difformi e pertanto dover, per le opere non sanabili, ricorrere alla parziale rimessa in pristino della situazione autorizzata.

Nella determinazione del valore si è implicitamente considerata l'attuale situazione in cui si trova l'immobile sotto il profilo Edilizio-Urbanistico.

RISERVA: appare evidente che, sulla base dello studio preliminare sin qui condotto, il tutto sarà da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici e

documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi. In particolare viene evidenziato che alcuni ambienti, come sopra riportato, non rispettano i requisiti della normativa igienico sanitaria relativi alla verifica del rapporto aeroilluminante. Nella fattispecie, come già evidenziato, non si esclude la possibilità di dover intervenire con opere edili di adeguamento/completamento e anche relativamente agli impianti, altrimenti detti locali potrebbero essere gravati da limitazioni di destinazioni di alcuni ambienti; situazioni che vanno valutate al momento della presentazione della pratica e pertanto non valutate in questa sede.

Occorre precisare che, considerata la situazione particolare per tutte le procedure e costi indicati, questi hanno solo carattere indicativo di possibilità, ma dovranno essere verificati predisponendo uno o più dettagliati raffronti di consistenza, corredati di tavole grafiche e documentazione relativa; dovranno essere presentate presso gli uffici competenti le relative istanze per rilascio di sanatorie e quindi sottoposti alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego, eventuali integrazioni-demolizioni-opere di completamento, rimesse in pristino, quantificazione anche più dettagliata delle sanzioni. Pertanto quanto riportato in merito deve intendersi solamente e puramente indicativo e con tutte le riserve di cui infra, quindi da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici necessari e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno, anche eventualmente previo sopralluogo, per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

QUESITO 9

- 7) *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.*

IN RISPOSTA AL QUESITO 9)

Pur trattandosi allo stato rilevato e in conseguenza a variazione catastale (vedasi quanto riportato in risposta al quesito 6) di due unità immobiliari indipendenti, i beni oggetto di valutazione, così come si presentano, costituiscono un compendio immobiliare che per le proprie peculiarità, caratteristiche,

contesto di ubicazione, composizione architettonica ragioni economiche, non si ritengono suscettibili ad essere venduti in lotti distinti, anche in considerazione di quanto esposto in risposta al quesito 8 in riferimento al fabbricato ad uso tettoia (sub.3).

Si procederà pertanto alla valutazione per la costituzione di unico lotto.

QUESITO 10

8) **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 d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

IN RISPOSTA AL QUESITO 10)

Gli immobili, come da atto di pignoramento, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà 1/1, precisando però che, catastalmente, essi risultano intestati a XXXXXXXXXX per ½ in proprietà e ½ in proprietà in regime di separazione dei beni.

In merito alla divisibilità si rimanda a quanto esposto in risposta al quesito precedente.

QUESITO 11

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in 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 RISPOSTA AL QUESITO 11)

Durante il sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione risultavano a disposizione della proprietà, come dichiarato dal sig. XXXXXXXXXX (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 02/12/2023**).

ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO COMUNE DI REFRANCORE

E' stata inoltrata istanza in data 15/11/2023 (**ALLEGATO 11 – Comunicazione di cessione fabbricati: 11a - Richiesta Comune di Refrancore del 15/11/2023**) circa l'esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978 n. 191 al Comune di Refrancore.

In risposta a quanto richiesto, il Comune di Refrancore, con invio pec datata 13/02/2024 ha dichiarato che *"in merito alla sua richiesta, da informazioni ricevute dall'ufficio competente, comunico che non risulta agli atti alcuna comunicazione di cessione fabbricati"* il tutto come meglio indicato nell'allegato (**ALLEGATO 11 – Comunicazione di cessione fabbricati: 11b - Risposta Comune di Refrancore del 13/02/2024**).

ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 15/11/2023 è stata inviata a mezzo pec istanza all'Agenzia delle Entrate di Asti circa l'esistenza di avvenuta registrazione di contratti di locazione (**ALLEGATO 12 – Contratti di locazione e/o altro titolo: 12a – Richiesta Agenzia delle Entrate del 15/11/2023**).

In risposta a quanto richiesto, l'Agenzia delle Entrate, con invio pec datata 23/11/2023 ha dichiarato che *"...In riscontro alla Sua istanza di cui al ns. prot. 65151/2023, si comunica che - dai dati in possesso dell'Ufficio - non risultano elementi da comunicare, attinenti alla richiesta di cui in oggetto."*; il tutto come meglio indicato nell'allegato (**ALLEGATO 12 – Contratti di locazione e/o altro titolo: 12b- Risposta Agenzia delle Entrate del 23/11/2023**)

In riscontro pertanto a tutti gli accertamenti svolti, non sono pervenuti documenti significativi.

QUESITO 12

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 12)

L'immobile risulta alla data del sopralluogo a disposizione della proprietà, come dichiarato dal sig. XXXXXXXXXXXX (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 02/12/2023**).

Si riporta inoltre quanto indicato su Rogito Notarile Notaio XXXXXXXXXXXX di "assegnazione di unità immobiliare in esecuzione di accordi assunti in sede di separazione tra coniugi": "...Premesso che: - in data 22 gennaio 2014 il Tribunale Ordinario di Asti ha emesso Decreto di Omologa di Separazione Consensuale Cron. Nr. 696/2014 tra i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX avvenuta innanzi il residente del predetto Tribunale in data 17 dicembre 2013 alle condizioni riportate nel ricorso presentato dai predetti coniugi e ritenute conformi a legge; - tra le condizioni della separazione contenute nel ricorso - confermate sia dal Presidente del Tribunale sia dal Decreto di Omologa di separazione - è previsto tra l'altro che la ex casa coniugale sita in Comune di Refrancore, Borgata Calcini nr.36, meglio infra descritta, attualmente di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in ragione di un mezzo (1/2) ciascuno, venga interamente attribuita in proprietà al Signor XXXXXXXXXXXX senza previsione di alcun corrispettivo...", come effettivamente formalizzato da tale Rogito Notarile (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4a - Atto Notaio XXXXXXXXXXXX del 30/07/2014**).

QUESITO 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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sui beni pignorati non risultano esistenti particolari vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e demaniali o usi civici, ma solo i vincoli richiamati dagli strumenti urbanistici, dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. attualmente vigente così come già indicato in risposta al quesito 7 della presente relazione.

Non sussistono vincoli e oneri particolari di natura condominiale.

Si segnala che all'interno di Rogito Notaio XXXXXXXXXX del 08/03/1983 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4d – Atto Notaio XXXXXXXXXX del 08/03/1983**) è riportato che è presente “... porzione di cortile in proprietà esclusiva, gravata di servitù di veduta a favore del fabbricato di proprietà del Signor XXXXXXXXXX (in mappa Foglio 10 n. 508), come da precedente mio rogito Rep. 16531/6344 in data odierna...”.

Si segnala che, dalla pubblica via (Strada Provinciale n.26), il compendio immobiliare è raggiungibile sul lato Sud, previo passaggio su altre particelle (part. 507, 509 e 508 vedasi estratto di mappa presente agli atti **ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Estratto di Mappa**) e che il fabbricato a destinazione residenziale è anche raggiungibile dalla pubblica via attraverso stretto passaggio pedonale sul lato Nord previo transito su altrui proprietà; tali servitù non sono indicate in alcun titolo ma visibili allo stato dei luoghi e secondo quanto dichiarato dal sig. XXXXXXXXXX in fase di sopralluogo (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 02/12/2023**).

Per ulteriori eventuali vincoli e servitù, inoltre, si rimanda a quanto indicato negli atti notarili (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza**)

QUESITO 14

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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 14)

Non si rientra in tali condizioni in quanto trattasi di immobili non facenti parte di edificio condominiale.

QUESITO 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

IN RISPOSTA AL QUESITO 15)

La scrivente, a completamento di tutte le operazioni peritali propedeutiche alla determinazione del valore, procede alla valutazione del compendio immobiliare così come precedentemente descritto.

Al fine di determinare il valore ha considerato lo stato di fatto, la conservazione, la tipologia edilizia, il contesto, le caratteristiche qualificanti o meno e tutte le componenti che incidono sulla determinazione del valore medesimo; ha condotto separatamente sia indagini di mercato sia stime comparative mono-parametriche con le opportune considerazioni.

La procedura adottata ha consentito di determinare il valore di mercato così come definito dagli "I.V.S." (International Valuation Standards): "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo

un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione, al netto delle spese di transazione, di intermediazione".

E' stata pertanto condotta anche singolarmente e separatamente la valutazione con la metodologia monoparametrica e per tale determinazione si è effettuata una stima con la metodologia M.C.A. (Market Comparison Approach) che come base deve assumere a comparabili immobili che hanno caratteristiche simili al bene Subjet posti nella zona, che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo periodo, o offerti sul mercato e comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Sono state considerate in entrambi i casi le varie caratteristiche, ovvero: la localizzazione, il contesto, la destinazione d'uso dei singoli ambienti; i piani sui quali si articolano e si distribuiscono le superfici e gli stessi ambienti, la tipologia immobiliare ed edilizia, lo stato di conservazione e manutenzione, gli eventuali rapporti mercantili, il carattere della domanda e dell'offerta condizionati da plurimi fattori ed anche dalla mobilità della popolazione, le forme di mercato ed i livelli di prezzo tenuto conto del segmento immobiliare all'interno del quale ci si misura.

Come già accennato sono state effettuate ricerche con indagini di mercato relative ad immobili offerti in vendita e per i quali si conosce solo la richiesta economica e sulla base di indicazioni fotografiche, di superfici, di caratteristiche che si sono potuti assumere a comparabili con il parametro della superficie e quindi del metro quadrato, quei beni che hanno caratteristiche simili come ubicazione, localizzazione, che sono proposti sul mercato nello stato di fatto e di conservazione come descritti.

Sono stati apportati gli opportuni correttivi al fine di poter, con il sistema M.C.A., rettificare, per quanto possibile, i valori dei comparabili ed adottarli in funzione del bene Subjet.

Ai fini della determinazione del valore, occorre considerare l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare ove i valori dei beni risultano da oltre un decennio in sensibile contrazione in conseguenza di crisi economica generale; specificatamente alla costante e sempre abbondante presenza di offerte di immobili aventi caratteristiche simili al bene Subjet, che contribuiscono alla contrazione dei valori e conseguentemente dei prezzi, contrapposti a carenze di proposte di acquisto, anche accompagnate da una sempre maggiore ricerca di qualità, con conseguenze dirette di eccedenza nelle offerte di vendita.

La particolare situazione di congiuntura economica, nella fattispecie quella della provincia di Asti, non favorisce altresì le dinamiche del mercato immobiliare sia nel numero delle transazioni che nei prezzi dei beni compravenduti.

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione delle superfici commerciali del compendio immobiliare oggetto di valutazione, ovvero le superfici dei diversi ambienti, comprensive di:

tutti i muri interni; muri perimetrali sino a 40 cm circa ed un mezzo dei muri di confine, con l'approssimazione del caso in conseguenza delle difficoltà di rilevamento degli spessori delle singole murature.

Sono state considerate le superfici dei diversi ambienti e delle superfici accessorie, rettificata con applicazione di corretto rapporto mercantile come nella tabella nel prosieguo riportata. Sono state valutate le componenti qualificanti di apprezzamento e deprezzamento nella configurazione dei valori per l'assunzione del "valore a metro quadrato", raffrontate anche con i beni comparabili reperibili come offerti dal mercato, tenuto conto della scarsità dei comparabili derivanti dalle compravendite di immobili simili nel periodo preso in esame.

Alle superfici commerciali così come sopra determinate, anche in funzione del rapporto mercantile, sono stati attribuiti valori di mercato al metro quadrato ricavate dalle indagini di cui sopra, considerata anche la classificazione ai fini energetici (A.P.E.) e quindi è stato determinato il valore di mercato.

Ai fini della determinazione dei valori, non si sono trascurate altre caratteristiche che influiscono con peso non trascurabile, ovvero che il compendio immobiliare è localizzato in zona periferica rispetto al concentrico del Comune di Refrancore (Borgata Calcini), non prospetta direttamente su pubblica via ma l'accesso è previo passaggio su altrui proprietà con tutte le riserve di cui infra, ed è presente area esterna (cortile e retro) il cui valore è già stato inglobato implicitamente nella determinazione del valore a metro quadro e pertanto non viene valutata singolarmente a parte.

Altresì il fabbricato ad uso residenziale (ora sub. 2) pur essendo stato oggetto di parziale ristrutturazione ad oggi si presenta in stato di manutenzione mediocre e si rilevano marcate tracce di umidità diffuse in più ambienti con conseguenti rigonfiamenti e scrostamenti dell'intonaco, come dettagliatamente descritto in risposta al quesito 3.

Inoltre, hanno assunto un peso rilevante nella determinazione del valore di mercato le caratteristiche implicite dei singoli ambienti relative sia alle altezze interne nette che ai rapporti aeroilluminanti dei singoli ambienti inferiori a quelli attualmente previsti dalla normativa igienico-sanitaria vigente che determinano un ridotto confort di abitabilità degli ambienti ad uso residenziale, oltre a tutte le riserve fin qui espresse.

La zona, non solo all'interno del comune di Refrancore ma anche di quelli limitrofi, non è a grande vocazione turistica o industriale; essa si trova in zona con un'economia piuttosto stagnante che compromette e limita pertanto l'interessamento di numerosi acquirenti.

Al fine di estendere le analisi di mercato con la raccolta di maggiori elementi di valutazione, con le riserve e con tutte le considerazioni necessarie contenute anche nella legenda delle tabelle OMI, si è anche consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) elaborato e pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate con riferimento all'ultimo periodo disponibile (Primo Semestre 2023) ove emergono i valori che si riportano di seguito:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: REFRANCORE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	325	485	L	1	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	530	780	L	1,1	1,5	L

Per la determinazione delle superfici commerciali si farà riferimento all'allegato 13 (**ALLEGATO 13 -**

Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali) oltre che alla tabella sotto riportata:

SUB.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)
2	P.T	Locali residenziali	38,85	1	38,85
	P.T	Sgombero	30,15	0,6	18,09
	P.1	Locali residenziali	69,70	1	69,70
	P.1	Balconi	5,55	0,2	1,11
TOTALE					127,75

Non viene considerata cautelativamente la superficie commerciale del fabbricato accessorio ad uso tettoia (attualmente sub. 3) per le ragioni già espresse in risposta al quesito 8, in quanto fabbricato probabilmente attualmente non sanabile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini dell'assunzione del valore unitario al mq, considerate le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione che comunque consente di essere raffrontato con valori di richiesta di offerenti e non prezzi di mercato ed il ridotto numero dei beni compravenduti, si è ritenuto di considerare anche i valori espressi dall'OMI, frutto di reali prezzi derivanti da trattative consolidate, anche se medie di sommatorie di contratti e di immobili con caratteristiche diverse, ma comunque valori attendibili per assunzione come base di valutazione e considerazione.

Considerato che i valori derivanti dalle determinazioni OMI nell'ultimo semestre disponibile per la destinazione residenziale – abitazioni civili, posti nella zona extraurbana/rurale del comune di Refrancore, sono ricompresi fra € 325,00 e € 485,00 al mq; tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra descritte del compendio immobiliare oggetto di valutazione (compreso lo stato di manutenzione mediocre con la presenza di umidità diffusa e la situazione di precarietà della copertura con la presenza di puntelli provvisori, il tutto come già descritto) nonché dei rapporti mercantili applicati, e per tutte le considerazioni sin qui esposte, si è ritenuto di assumere quale valore unitario al mq € 390,00.

SUPERFICIE VIRTUALE mq	VALORE €/mq	VALORE DI MERCATO €
127,75	390,00	49.822,50

Arrotondato ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

Il valore di mercato del compendio edilizio oggetto di valutazione risulta essere pertanto determinato in **€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00)**

DEDUZIONI

Ai soli fini informativi ed escluse in ogni caso qualsiasi responsabilità, dai valori sopra descritti si dovrà considerare quanto esposto in risposta al quesito 8 della presente relazione relativamente alla situazione

edilizio-urbanistica e catastale del compendio immobiliare dove veniva individuato il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia, laddove ammissibile, per parte delle opere realizzate in difformità, con tutte le riserve sin qui esposte, indicativamente in circa **€ 11.000,00 (undicimila/00)** oltre oneri di legge, il tutto naturalmente con tutte le riserve illustrate e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliata istanza come meglio precisato nel capitolo di cui trattasi e tutto quanto riportato in risposta al quesito 8.

QUESITO 16

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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 16)

Il trasferimento del compendio immobiliare è fiscalmente soggetto ad imposta di registro risultando l'attuale proprietà persona fisica.

QUESITO 17

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:

g) 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;

- h) *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;*
- i) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- j) *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;*
- k) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- l) *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 RISPOSTA AL QUESITO 17)

In risposta al quesito di cui sopra, a seguito di ricerche presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte, non si individuava Attestato di Prestazione Energetica relativamente agli immobili oggetto di valutazione. Tenuto conto che la scrivente è tecnico abilitato presso l'ordine degli Architetti della provincia di Asti alla posizione n. 613 ed all'elenco regionale dei Certificatori con posizione n. 205465 è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica:

UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 10 PART. 595 SUB. 2

A.P.E. n. 2024 205465 0010 del 06/03/2024 - Classe Energetica "G"; indice di prestazione energetica EPgl,nren 299,12 kWh/m²anno, EPgl,ren 1,71 kWh/m²anno **(ALLEGATO 14 - Attestato di Prestazione Energetica: n. 2024 205465 0010).**

UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 10 PART. 595 SUB. 3

A.P.E. non necessario in quanto trattasi di locale ad uso tettoia.

In data 06 Marzo 2024, come da incarico conferito dall'Ill.mo G.E., è stato trasmesso in forma di "bozza" a mezzo pec al legale del creditore procedente Avv.to XXXXXXXXXX nonché a mezzo Raccomandata A/R all'esecutato sig. XXXXXXXXXX (**ALLEGATO 15 – Trasmissione dell'elaborato peritale al legale del creditore procedente e al debitore**), invitando le Parti a far pervenire presso lo studio della scrivente eventuali osservazioni nei termini fissati.

La scrivente si riserva altresì di introdurre comunque modifiche migliorative che si rilevano utili per una migliore lettura della presente, ma ininfluenti sostanzialmente per il giudizio.

Il documento è stato ricevuto dal legale del creditore procedente e dal debitore (**ALLEGATO 15 – Trasmissione dell'elaborato peritale al legale del creditore procedente e al debitore**).

Nel termine fissato per presentazione di eventuali osservazioni (21/03/2024), nulla perveniva alla scrivente in merito al presente elaborato peritale.

Come da incarico conferito, a corredo della presente, vengono trasmessi:

- a) elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare;
- c) documentazione fotografica redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- d) descrizione del bene con la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- e) descrizione del bene redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito.

Asti, 22 Marzo 2024

Il Perito Estimatore

Valpreda arch. Elisa

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 *Comunicazione di inizio operazioni peritali*
- ALLEGATO 2 *Verbale di accesso del 02/12/2023*
- ALLEGATO 3 *Ispezioni Ipotecarie*
- ALLEGATO 4 *Atti di provenienza*
4a - Atto Notaio XXXXXXXXXXXX del 30/07/2014
4b - Atto Notaio XXXXXXXXXXXX del 12/08/1994
4c - Atto Notaio XXXXXXXXXXXX del 21/12/1992
4d - Atto Notaio XXXXXXXXXXXX del 08/03/1983
- ALLEGATO 5 *Documentazione Catastale*
5a - *Visure Storiche Catastali*
5b - *Planimetria Catastale richiesta in data 21/10/2023*
5c - *Estratto di Mappa*
- ALLEGATO 6 *Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo*
- ALLEGATO 7 *Regime patrimoniale*
7a - *Richiesta al comune di Valenza del 26/10/2023*
7b - *Risposta del comune di Valenza del 27/10/2023*
7c - *Richiesta al comune di Pianezza del 15/11/2023*
7d - *Risposta del comune di Pianezza del 17/11/2023*
- ALLEGATO 8 *Aggiornamenti catastali*
8a - *Ricevute di avvenuti aggiornamenti catastali e planimetrie catastali*
8b - *Visure Catastali Storiche del 02/03/2024*
- ALLEGATO 9 *Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione*
- ALLEGATO 10 *Precedenti edilizi*
10a - *Richiesta di accesso agli atti del 15/11/2023*
10b - *Copia provvedimenti autorizzativi*
- ALLEGATO 11 *Comunicazione di cessione fabbricati*
11a - *Richiesta Comune di Refrancore del 15/11/2023*
11b - *Risposta Comune di Refrancore del 13/02/2024*
- ALLEGATO 12 *Contratti di locazione e/o altro titolo*
12a - *Richiesta Agenzia delle Entrate del 15/11/2023*
12b - *Risposta Agenzia delle Entrate del 23/11/2023*
- ALLEGATO 13 *Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali*

ALLEGATO 14 Attestato di Prestazione Energetica n. 2024 205465 0010

ALLEGATO 15 Trasmissione dell'elaborato peritale al legale del creditore procedente e al debitore

