



Tribunale di Asti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura n. 127/2021

Promossa da

██████████



Contro



██████████

– debitore esecutato



SOMMARIO

RIEPILOGO.....	3
PARTE 1.....	4
PREMESSE.....	4
Elenco dei quesiti e risposte.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 1.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 2.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 3.....	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 4.....	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 5.....	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 6.....	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 7.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 8.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 9.....	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 10.....	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 11.....	21
RISPOSTA AL QUESITO N. 12.....	21
RISPOSTA AL QUESITO N. 13.....	21
RISPOSTA AL QUESITO N. 14.....	22
RISPOSTA AL QUESITO N. 15.....	22
RISPOSTA AL QUESITO N. 16.....	26
RISPOSTA AL QUESITO N. 17.....	26
PARTE 3.....	28
Allegati alla relazione.....	28

Lo scrivente, effettuato il sopralluogo presso l'opera oggetto del contendere, fatte le dovute considerazioni riassume quanto sotto esposto.

QUESITO 1: Lo scrivente indica che sono stati effettuati svariati sopralluoghi in data 16 maggio 2023, 27 marzo 2024, 15 aprile 2024, 8 novembre 2024.

QUESITO 2: Lo scrivente indica che è stato riportato in relazione quanto indicato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

QUESITO 3: Lo scrivente descrive gli immobili oggetto del pignoramento.

QUESITO 4: Lo scrivente indica che il debitore era coniugato in regime di separazione dei beni, successivamente è avvenuta una separazione consensuale ed in data 23/06/2021 è stata presentata la dichiarazione di successione dell'esecutato.

QUESITO 5: Lo scrivente indica che all'interno dell'atto di pignoramento è presente una dimenticanza nel riportare i piani del sub.3, ma l'immobile è comunque identificabile.

QUESITO 6: Lo scrivente indica che è stata effettuata la variazione catastale dell'immobile censito a CF al Fg. 3, p.IIIa 364, sub. 3, mentre l'unità censita a CF al Fg. 3, p.IIIa 364, sub. 4 non ha modifiche che necessitano di aggiornamento della planimetria catastale attualmente depositata presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti.

QUESITO 7: Lo scrivente ha riportato un estratto di P.R.G.C. e le relative Norme tecniche di attuazione che insistono sulla p.IIIa 364 oggetto di esecuzione.

QUESITO 8: Lo scrivente indica i titoli edilizi relativi al fabbricato ed indica le difformità riscontrate.

QUESITO 9: Lo scrivente indica che la soluzione è alienabile in un'unica soluzione.

QUESITO 10: Lo scrivente indica che l'immobile è pignorato per l'intero, è in capo ad unico soggetto e non è divisibile.

QUESITO 11: Lo scrivente indica che l'immobile è libero.

QUESITO 12: Lo scrivente indica che l'immobile è libero.

QUESITO 13: Lo scrivente indica che l'area è soggetta a vincolo idrogeologico e porzione di area cortilizia è in area indicata come "tutela ambientale".

QUESITO 14: Lo scrivente indica che non sono previste spese fisse di manutenzione in quanto l'immobile non è facente parte di condominio.

QUESITO 15: Lo scrivente indica il valore di mercato del fabbricato oggetto di esecuzione.

QUESITO 16: Lo scrivente indica che la vendita è soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 17: Lo scrivente ha redatto l' A.P.E. e l'ha allegata alla presente relazione.

Il Sottoscritto C.T.U. Ing. Simone Casavecchia, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Cuneo al n. A2221, con studio in Bra, strada Crociera Burdina 8, redige la presente perizia tecnica per risposta ai quesiti di seguito riportati, come in ordinanza:

- 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 invio 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 indicandone dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove 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 elevata 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 correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare 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 degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*
- 9) *dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazioni 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 comproprietarie prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.

12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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 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 D.L. n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.L. 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato del decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.L. 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del passaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alternazione 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, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

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

f) edifici necessari 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.

Elenco dei quesiti e risposte

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Quesito n. 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 invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile*

Il sottoscritto dichiara che sono stati effettuati svariati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di procedura e più precisamente:

- 16 maggio 2023 – sopralluogo preliminare effettuato con la presenza dell' [REDACTED];
- 27 marzo 2024 – sopralluogo per rilievo architettonico del fabbricato;
- 15 aprile 2024 – sopralluogo per rilievo architettonico del fabbricato;
- 8 novembre 2024 – sopralluogo per rilievo architettonico del fabbricato

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Quesito n. 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

Lo scrivente, dopo aver visionato la documentazione presente in atti, relaziona quanto segue.

E' presente la "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale", redatto dal notaio [REDACTED], che riporta quanto di seguito riportato:

"Procedura esecutiva a carico di:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] ad [REDACTED] CF [REDACTED]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 03/06/2021, numero di repertorio 1738 notificato da UFF.

GIUD. TRIBUNALE DI ASTI trascritto il 09/00/2021 ai nn. 6618/5212 a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] CF [REDACTED] sui seguenti immobili:

- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento in villino in ASTI Sezione Urbana CA Foglio 3 Particella 364 subalterno 3, natura A/7, consistenza 15 vani, indirizzo VIA FRAZIONE CASTIGLIONE n. 192/E piano S1-T
- [REDACTED] pieno proprietà 1/1 su tettoia in ASTI Sezione Urbana CA, Foglio 3, particella 364, subalterno 4, natura C/7, consistenza 47 mq, indirizzo VIA FRAZIONE CASTIGLIONE n. 192/E, piano S1
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su Terreno Ente Urbano in ASTI Sezione CASTIGLIONE Foglio 3, particella 364 di are 16

La sottoscritta Dott. [REDACTED], Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 09/07/2021, si rilevano le seguenti provenienza e formalità:

ATTENZIONE:

il nominativo esecutato, [REDACTED], è deceduto in data [REDACTED], successione registrate il 23/06/2021 al numero di repertorio 247857/88888 Pubblico Ufficiale ASTI, trascritta il 28/06/2021 ai nn. 6168/4858 devoluta per legge a favore EREDITA' GIACENTE RI [REDACTED] sede [REDACTED] [REDACTED] (CN) CF [REDACTED]; immobili: quota dell'intero in piena proprietà Asti sezione urbana CA foglio 3 particella 364 sub. 3 particella 364 sub. 4

- All' esecutato, [REDACTED], la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 02/12/1985 rep. 84248 Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Asti, trascritto il 20/12/1985 nn. 9267/7542, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Si segnala:

- Atto tra vivi atto volontario del 05/05/1997, numero di repertorio 32201 Notaio [REDACTED] [REDACTED] Sede ASTI trascritto il 23/05/1977 nn. 4174/3352, a favore [REDACTED] [REDACTED], contro l'esecutato, [REDACTED] e altri nominativi, avente ad oggetto la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Asti sezione CASTIGLIONE foglio 3 particella 364
- TRASCRIZIONE NN.5902/4024 del 20/06/2008 ATTO GIUDIZIARIO nascente da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO DA ATTO GIUDIZIARIO del 22/04/2008 numero di repertorio 3096/2007 emesso da TRIBUNALE DI ASTI con il quale l'esecutato, [REDACTED], costituisce il diritto di abitazione sugli immobili oggetto di esecuzione, a favore di [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], come da provvedimento 22/04/08 emesso dal Tribunale di Asti

N.B. a margine risulta:

- ATTO TRA VIVI NN. 8917/6659 DEL 12/11/2012 DERIVANTE DA ATTO DI CONFERMA DEL 30/10/2012 Notaio [REDACTED] Sede ASTI Numero di repertorio 319/231; la signora [REDACTED], ai sensi delle vigenti normative edilizia ed urbanistica, ha espressamente confermato ad ogni effetto di legge, il provvedimento del tribunale di Asti in data 22 aprile 2008, repertorio n. 3096, debitamente registrato, trascritto ad asti il 20 giugno 2008 ai numeri

5902/4024 con esonero da ogni responsabilità per il competente conservatore dei registri immobiliari.

- Atto di rinuncia del 30/10/2012 numero di repertorio 319/231 Notaio [REDACTED] Sede ASTI trascritto il 12/11/2012 nn. 8918/6660; la signora [REDACTED] ha rinunciato irrevocabilmente – per spirito di libertà – al diritto di abitazione alla stessa spettante sulle unità immobiliari in oggetto di esecuzione, nei confronti del marito [REDACTED], proprietario. La parte rinunziante medesima, a seguito dell'atto che si trascrive, cessa di gruire del diritto di abitazione dell'immobile oggetto dell'atto di cui al titolo, che verrà conseguentemente consegnato al proprietario.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 8919/1160 del 12/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/10/2012 numero di repertorio 320/232 Notaio [REDACTED] [REDACTED] sede ASTI a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] CF [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto ASTI [REDACTED]) contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] capitale € 400.000,00 Totale € 800.000,00 durata 20 anni. Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. 6618/5212 del 09/07/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/06/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/06/2021 numero di repertorio 1738 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI sede ASTI, a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] CF [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] PER AVV. [REDACTED] VIA [REDACTED] [REDACTED]), contro [REDACTED] nato il [REDACTED] ad [REDACTED] CF [REDACTED]. Grava sugli immobili oggetto di esecuzione. Si precisa che il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persone dell'Avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED] via [REDACTED], cui il presente pignoramento è stato notificato.

La sottoscritta [REDACTED]

CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 09/07/2021, risulta essere censito

- Catasto Terreni di ASTI Sezione CASTIGLIONE Foglio 3 particella 364 superficie are 16 Area di enti urbani e promiscui dal 20/06/1996
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/06/1996 in atti dal 20/06/1996 ATTO IN DEROGA (n. 2122.1/1996)
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/1985 in atti dal 05/02/1991 SC 2/86 (n. 2.1/1986)
 - Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/07/1977 in atti dal 30/11/1982 (n. 3278)
- Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana CA Foglio 3 Particella 364 Subalterno 3 natura A/7 Consistenza 15 vani Totale 446 mq. Totale escluse aree scoperte 425 mq Rendita catastale Euro 697,22 Indirizzo FRAZIONE CASTIGLIONE n. 192/E Piano S1-T-1
 - In ditta a: EREDITA' GIACENTE DI ██████████ con sede ██████████ (██████) CF ██████████ piena proprietà 1/1
 - Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2014 protocollo n. AT0052045 in atti dal 31/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10218.1/2014)
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2006 protocollo n. AT 0045206 in atti dal 26/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8728.1/2006)
 - Dati derivanti da: RISTRUTTURAZIONE del 09/11/2005 protocollo n. AT0101551 in atti dal 09/11/2005 RISTRUTTURAZIONE (n.21584.1/2005)
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/11/1996 in atti dal 13/11/1996 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AUTORIMESSA SGOMBERO DI UNITA' ABITATIVA (n. D00862.1/1996)
- Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana CA Foglio 3 Particella 364 Subalterno 4 natura C/7 Classe unica Consistenza 47 mq Totale 54 mq Rendita catastale Euro 10,44 Indirizzo FRAZIONE CASTIGLIONE n. 192/E Pino S1
 - In ditta a: EREDITA' GIACENTE DI ██████████ con sede ██████████ (██████) CF ██████████ piena proprietà 1/1
 - Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2014 protocollo n. AT0052046 in atti dal 31/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10219.1/2014)

In riferimento al certificato ultraventennale, le indicazioni fornite dal certificato notarile, già presente agli atti, ha corrispondenza con quanto reperito tramite le visure catastali storiche.

Si è verificata la continuità delle trascrizioni e non risultano interruzioni della continuità con mancate trascrizioni o dichiarazioni di successione fino alla data della richiesta della documentazione censuaria. Dalla dichiarazione di successione registrata a ASTI in data 11 gennaio 2018 al n. 247857, vol. 88888, reperita presso il portale sister ed allegata alla presente, risulta che non è stata pagata la relativa imposta pari ad €. 6.976,52 che riguarda l'intero asse ereditario.

cfr. ALLEGATO 1 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ed atto di provenienza ultraventennale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Quesito n. 3: identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone 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.)

Lo scrivente, dopo aver effettuato svariati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Asti, frazione Castiglione 192/E, relaziona quanto segue.

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata nel comune di Asti (AT), è individuata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Asti come segue:

- Catasto fabbricati, Sez. Urb CA, foglio 3, particella 364, sub. 3, Cat. A/7, classe 2, cons. 14,5 vani, rendita 673,98 €, piano T-1-S1;
- Catasto fabbricati, Sez. Urb. CA, foglio 3, particella 364, sub. 4, Cat C/7, classe U, cons. 47 mq, rendita 10,44 €, piano S1

L'intestatario degli immobili anzidetti è “EREDITA' GIACENTE DI [REDACTED] (cf [REDACTED])”
sede in [REDACTED] ([REDACTED]), diritto di proprietà 1/1.

Il sedime su cui sorge l'edificio e la pertinente area scoperta sono individuati a Catasto Terreni al medesimo foglio 3, particella 364, ente urbano di 1600 mq.

Le visure effettuate in data 03/12/2024 hanno confermato gli identificativi sopra indicati.

La proprietà immobiliare in esame trattasi di villino indipendente e libero su quattro lati realizzato con struttura in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, edificato tra il 1978 ed il 1982 nel "Centro Residenziale Castiglione", lottizzazione convenzionata il 16/09/1971.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Al piano terreno è presente la zona giorno, costituita da soggiorno, cucina, studio ed un bagno. Al piano primo si trova la zona notte, conformata da due camere da letto, un bagno, tre terrazzi ed una camera padronale con cabina armadio in locale sgombero e bagno esclusivo. Al piano seminterrato vi sono svariati locali di sgombero, lavanderia, centrale termica, cantina ed un bagno. Sempre al piano seminterrato, in corpo di fabbrica in aderenza al principale è presente una tettoia chiusa su tre lati.

Il fabbricato è libero su quattro lati, il lotto è recintato e con due accessi alla pubblica via, di cui uno pedonale ed uno carraio.

La proprietà confina a nord con le p.lle 488 e 450, ad est e sud con la strada pubblica di frazione castiglione, ad ovest con la p.lla 407.

Si riporta di seguito l'indicazione delle superficie lorde e commerciali che compongono il fabbricato.

Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98.

Comune: ASTI (AT)
Indirizzo: Frazione Castiglione 192/E
Dati catastali: Fg. 3, num. 364, sub. 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	TIPOLOGIA	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Locali abitativi (PT-P1)	Locali principali	284,00	100%	284,00
Portico, marciapiede perimetrale (PT)	Balconi/terrazzi	25,00	30%	7,50
Portico e marciapiede perimetrale e terrazzi (PT-P1)	Balconi/terrazzi	135,00	10%	13,50

Locali di sgombero (Ps1-P1)	Accessori indiretti	233,00	50%	116,50
Lavanderia (PS1)	Accessori indiretti	14,00	50%	7,00
Centrale termica (PS1)	Accessori indiretti	15,00	50%	7,50
Area esterna	Superficie scoperta	1341	2%	26,82
Superficie commerciale totale, m ²				462,82

Comune: ASTI (AT)
 Frazione: Frazione Castiglione 192/E
 Dati catastali: Fg. 3, num. 364, sub. 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	TIPOLOGIA	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Tettoia – piano seminterrato	Locali principali	47,00	100%	47,00

cfr. ALLEGATO 2 – documentazione catastale
 cfr. ALLEGATO 3 – documentazione fotografica

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Quesito n. 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*

Il debitore, Sig. ██████████, era coniugato in regime di separazione dei beni a partire dal ██████████ con ██████████ atto matrimonio n. ██████ parte I. Successivamente è avvenuta una separazione consensuale datata ██████████. Si precisa che il nominativo esecutato, ██████████, è deceduto in data ██████████, successione registrata il 23/06/2021 al numero di repertorio 247857/88888 Pubblico Ufficiale ASTI, trascritta il 28/06/2021 ai nn. 6168/4858 devoluta per legge a favore EREDITA' GIACENTE DI ██████████ sede ██████████ (██████) CF ██████████. Nella trascrizione della dichiarazione di successione registrata a ASTI in data 11 gennaio 2018 al n. 247857, vol. 88888, risulta che non è stata pagata la relativa imposta pari ad €. 6.976,52 che riguarda l'intero asse ereditario.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Quesito n. 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 elevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La descrizione attuale del bene riportata all'interno dell'Atto di Pignoramento è parzialmente corretta in quanto nell'indicazione dei dati catastali riferiti al sub. 3 è stata omessa l'indicazione che il fabbricato si sviluppa anche al piano primo e non solamente al piano seminterrato e terreno.

Gli immobili sono comunque correttamente individuabili.

cfr. ALLEGATO 5 – Atto di pignoramento con evidenziato la mancanza dell'indicazione del piano primo al sub. 3

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Quesito n. 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 correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate

Lo scrivente, dopo aver effettuato un rilievo generale sull'immobile, relaziona quanto segue:

- Per quanto concerne l'unità immobiliare censita Catasto fabbricati, Sez. Urb CA, foglio 3, particella 364, sub. 3, Cat. A/7, classe 2, cons. 14,5 vani, rendita 673,98 €, piano T-1-S1, sono emerse alcune difformità grafiche e di destinazione dei vani, pertanto si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale e alla rappresentazione dell'area cortilizia;

- In merito all'unità immobiliare censita a Catasto fabbricati, Sez. Urb. CA, foglio 3, particella 364, sub. 4, Cat C/7, classe U, cons. 47 mq, rendita 10,44 €, piano S1, risulta un lieve discostamento di sagoma perimetrale rispetto a quanto attualmente dichiarato con planimetria castale. Tale discostamento non pregiudica l'identificazione del bene, inoltre la superficie è pressoché invariata.

cfr. ALLEGATO 6 – Variazione catastale (DOCFA) con ricevuta di registrazione

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Quesito n. 7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Destinazione urbanistica

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione –B 11.1 – Art. 18

Classi di sintesi

- CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone - Art.11
- CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti - Art.11 (porzione di area cortilizia verso la p.lla 488)
- CLASSE_3A3 - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti - Art.11 (porzione di area cortilizia verso la p.lla 488)
- Aree in dissesto - FQ3 = scivolamento rotazionale quiescente (porzione di area cortilizia verso la p.lla 488)

Acustica

- ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Centro abitato

- Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - La Giardina

cfr. ALLEGATO 7 – Estratto di P.R.G.C. con relative N.T.A. della zona

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Quesito n. 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 degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

Lo scrivente, dopo aver effettuato una richiesta di accesso agli atti e successivamente aver visionato i titoli edilizi, indica quanto è stato reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Asti.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 323 DEL 05/08/1978

Titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione del fabbricato civile abitazione. Le tavole progettuali riportano la planimetria generale, pianta del piano seminterrato, pianta del piano terreno, pianta del piano primo, prospetti e sezioni.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 87 DEL 16/03/1982

Titolo edilizio "a sanatoria" per variante a Concessione Edilizia n. 323 del 05/08/1978. Le tavole progettuali riportano la pianta del piano seminterrato, due sezioni e prospetto ovest. Per quanto riguarda le piante del piano terreno, piano primo e prospetti nord, est e sud, si ritiene autorizzato quanto riportato nella Concessione Edilizia originaria n. 323 del 05/08/1978.

CERTIFICATO DI ABITABILITA'/USABILITA' AUTORIZZAZIONE N. 3154, PROT. N. 1984, N. 2 DEL 19/01/1984

Certificato di abitabilità del fabbricato residenziale autorizzato con Concessione edilizia n. 323 del 05/08/1978 e successiva Concessione edilizia in variante n. 87 del 16/03/1982

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 845 DEL 07/12/1993

Titolo edilizio per adeguamento igienico di alcuni locali del piano primo su fabbricato civile abitazione. La tavola progettuale riporta esclusivamente la pianta del piano primo.

CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 3950/97/86 DEL 27/11/1997

Certificato di abitabilità per i locali posti al piano primo/sottotetto ad uso civile abitazione, oggetto di Autorizzazione edilizia n. 845 del 07/12/1993.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 356 DEL30/05/1997

Titolo edilizio per chiusura porticato con creazione di soggiorno al piano terreno, realizzazione di tettoia, realizzazione di tunnel per accesso box auto, modifiche esterne ai prospetti e realizzazione di muretti esterni. Le tavole progettuali riportano però solamente la creazione del soggiorno al piano terreno e la realizzazione della tettoia parzialmente interrata.

DISAMINA DELLE DIFFORMITA' RILEVATE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Rispetto ai titoli autorizzativi, le difformità rilevate sono:

- Rilevanti difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni;
- eliminazione della rimessa in sostituzione di nuovi locali di sgombero;
- eliminazione del portone e tamponamento del varco nella muratura perimetrale;
- il locale autorizzato come anti-centrale, ora utilizzato come lavanderia, di altezza 2,76 m invece che i 2,50 m autorizzati;
- il locale autorizzato come rimessa, trasformato in locale di sgombero, di altezza 2,70 m invece che i 2,80 m autorizzati;
- eliminazione della scala esterna di collegamento tra piano seminterrato e piano terreno;
- lieve difformità della sagoma perimetrale della tettoia.

PIANTA PIANO TERRENO

Rispetto ai titoli autorizzativi, le difformità rilevate sono:

- Lievi modifiche di sagoma del fabbricato;
- Rilevanti difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni;
- Modifiche di prospetto;

PIANTA PIANO PRIMO

Rispetto ai titoli autorizzativi, le difformità rilevate sono:

- Modifiche di prospetto;

- All'interno del bagno esposto ad ovest, non è presente il mobilio basso che dovrebbe essere fissato alla muratura perimetrale e nella porzione di bagno che dovrebbe essere inibita all'uso, sono presenti i sanitari.

Visto che le lievi modifiche di sagoma sono tali da considerarsi in tolleranza costruttiva e/o esecutiva, le altezze interne del piano terreno corrispondono a quanto riportato nella sezione della CONCESSIONE EDILIZIA N. 87 DEL 16/03/1982 e le altezze interne del piano primo corrispondono a quanto riportato nella AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 845 DEL 07/12/1993; Il fabbricato potrà giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria, versando le corrispondenti oblazioni.

cfr. ALLEGATO 8 – Titoli abilitativi

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Quesito n. 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 autorizzazioni 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;*

A giudizio dello scrivente, considerato che il pignoramento colpisce un'abitazione unifamiliare con annesse pertinenze, la proprietà è alienabile in unica soluzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

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

L'immobile è pignorato per l'intero, è in capo ad unico soggetto e non è divisibile, pertanto non è previsto alcun frazionamento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Quesito n. 11: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento dei svariati sopralluoghi effettuati in data 16 maggio 2023, 27 marzo 2024, 15 aprile 2024, 8 novembre 2024, risultava libero, disabitato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

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

L'immobile al momento dei svariati sopralluoghi effettuati in data 16 maggio 2023, 27 marzo 2024, 15 aprile 2024, 8 novembre 2024, risultava libero, disabitato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Quesito n. 13: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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;

Gli immobili non sono gravati da vincoli od oneri artistici, storici, alberghieri, di natura condominiale e demaniale. Sono però indicati sul P.R.G.C., sulla p.lla ove è edificato l'immobile oggetto di pignoramento, i seguenti vincoli.

- VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 - Art.11
- TUTELA AMBIENTALE - Aree di tutela ambientale - Art.32 (porzione di area cortilizia verso la p.lla 488)

cfr. ALLEGATO 9 – Vincoli

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Quesito n. 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;

Secondo le informazioni assunte, non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, ne spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari in quanto trattasi di villetta unifamiliare e non facente parte di condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Quesito n. 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 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;

CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

La proprietà è ubicata in zona periferica del territorio comunale di Asti, relativamente distante dai servizi urbani quali negozi, scuole, sanità e uffici. L'insediamento nel quale ricade è in un contesto residenziale, conformato principalmente da villette unifamiliari.

Lo stato di conservazione risulta scarso. L'area esterna adibita a giardino è in completo stato di abbandono. Per quanto riguarda l'esterno dell'edificio, facciate e serramenti, occorre una manutenzione significativa. All'interno, il piano terreno ed il piano primo risultano di discreta conservazione mentre il piano seminterrato è in pessimo stato vista la notevole presenza di umidità e infiltrazioni di acque meteoriche.

La tettoia ha un grado di manutenzione sufficiente ma necessita comunque di lavori di manutenzione straordinaria per essere utilizzata.

Gli impianti presenti sono vetusti e prima del loro utilizzo è sicuramente necessaria una revisione generale al fine di verificarne lo stato e probabilmente una manutenzione radicale.

Le finiture sono buone, ma vista la vetustà e la mancata manutenzione nel tempo, l'intero edificio necessita di una manutenzione importante al fine di renderlo utilizzabile.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- dello stato scarso di manutenzione;
- della necessità di regolarizzare il costruito sotto l'aspetto edilizio

SCelta DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con

caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi precedenti.

La stima delle unità avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98.

Comune: ASTI (AT)
Frazione: Frazione Castiglione 192/E
Dati catastali: Fg. 3, num. 364, sub. 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	TIPOLOGIA	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale®
Locali abitativi (PT-P1)	Locali principali	284,00	100%	284,00
Portico, marciapiede perimetrale (PT)	Balconi/terrazzi	25,00	30%	7,50
Portico e marciapiede perimetrale e terrazzi (PT-P1)	Balconi/terrazzi	135,00	10%	13,50
Locali di sgombero (Ps1-P1)	Accessori indiretti	233,00	50%	116,50
Lavanderia (PS1)	Accessori indiretti	14,00	50%	7,00
Centrale termica (PS1)	Accessori indiretti	15,00	50%	7,50
Area esterna	Superficie scoperta	1341	2%	26,82
Superficie commerciale totale, m ²				462,82

Comune: ASTI (AT)
Frazione: Frazione Castiglione 192/E
Dati catastali: Fg. 3, num. 364, sub. 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	TIPOLOGIA	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Tettoia – piano seminterrato	Locali principali	47,00	100%	47,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo e particolarità specifiche, per l'abitazione può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di 1000,00 €/mq, ridotto a 500 €/mq per la tettoia.

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita in ambito di procedimento esecutivo ed alla necessità di adeguamenti in materia edilizia nei termini analizzati al corrispondente paragrafo, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, deprezzamento che pare congruo applicare in ragione del 25% (venticinque per cento).

VALORE DI STIMA

In forza delle considerazioni sopra indicate, si valuta:

- valore commerciale
 - Abitazione (fg. 3, p.IIa 364, sub. 3)
 - Tettoia (fg. 3, p.IIa 364, sub. 4)

$$462,82 \text{ mq} \times 1000 \text{ €/mq} = \text{€ } 462.820,00 \text{ €}$$

$$47,00 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = \text{€ } 23.500,00 \text{ €}$$

$$\text{SOMMANO € } 486.320,00 \text{ €}$$

- Deprezzamento 25%
- Costo indicativo per regolarizzazione fabbricato
- Imposte da saldare relative alla Denuncia di Successione del Sig. Rovasio Remo

$$\text{€ } 486.320,00 \times 0,25 = \text{€ } 121.580,00 \text{ €}$$

$$\text{€ } 15.000,00 \text{ €}$$

$$\text{€ } 6.976,52$$

- Valore netto a procedura esecutiva

$$\text{€ } 486.320,00 - \text{€ } 121.580,00 - \text{€ } 15.000,00 - \text{€ } 6.976,52 = \text{€ } 342.763,48 \text{ €}$$

$$\text{ARROTONDABILE IN € } 340.000,00$$

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Quesito n. 16: provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA)

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

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A., in quanto gli stessi sono in capo all'esecutato in qualità di persona fisica (ora eredità giacente). Il decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento dell'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Quesito n. 17: accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all' art. 3 comma terzo lettere a,b,c del D.L. n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.L. 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato del decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.L. 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del passaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alternazione 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, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

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

f) edifici necessari 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.

Le unità immobiliari pignorate non rientrano nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), e), f) del punto 17 del mandato e non presentano caratteristiche ad essi assimilabili. L'unità individuata al fg. 3, p.la 364, sub. 4 rientra invece nella categoria di cui al punto d) comprendente le autorimesse, cantine, locali adibiti a deposito, per i quali non è necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Per quanto riguarda l'unità abitativa censita al fg. 3, p.la 364, sub. 3, tale documento è richiesto e pertanto viene allegato alla presente perizia.

cfr. ALLEGATO 10 – Attestato di prestazione Energetica

PARTE 3

Allegati alla relazione

L'elaborato peritale si completa dei seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ed atto di provenienza ultraventennale;
- ALLEGATO 2 – documentazione catastale;
- ALLEGATO 3 – documentazione fotografica;
- ALLEGATO 4 – Atto di matrimonio, nota di trascrizione della successione del Sig. Rovasio Remo;
- ALLEGATO 5 – Atto di pignoramento con evidenziato la mancanza dell'indicazione del piano primo al sub. 3;
- ALLEGATO 6 – Variazione catastale (DOCFA) con ricevuta di registrazione;
- ALLEGATO 7 – Estratto di P.R.G.C. con relative N.T.A. della zona;
- ALLEGATO 8 – Titoli abilitativi;
- ALLEGATO 9 – Vincoli;
- ALLEGATO 10 – Attestato di prestazione energetica con ricevuta di registrazione.