

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G. 130/2021

promossa da



contro

G.E.: Dott. Pasquale Perfetti



RELAZIONE DI PERIZIA

redatta dal C.T.U. nominato

geom. Alessandro DOGLIA

con studio in Neive C.so Romano Scagliola n. 71

tel./fax 0173/677419



premessso che

Con l'udienza in data 01/09/2021 veniva nominato quale CTU nella procedura Esecutiva Immobiliare N. 130/2021 R.G.E. il Geom. Alessandro Doglia nato ad Alba il 10 aprile 1962 e residente in Neive Via Balluri n. 21, libero professionista iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cuneo al n. 1954, con studio in Neive Corso Romano Scagliola n. 71 al quale veniva conferito l'incarico di:

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

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

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

4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove esso fu celebrato;

5) **accerti** la conformità della descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla



procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); 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 del possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2:*

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi il cui rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

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

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

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

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

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

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



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

ciò premesso



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



Agenzia del territorio di Cuneo per reperire dati catastali aggiornati nonché estratto di mappa e schede catastali relative alle unità immobiliari;

Conservatoria dei RR.II. di Alba per accertare la provenienza degli immobili nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, le trascrizioni e le iscrizioni annotate, gli eventuali vincoli o servitù ecc.

Ufficio Tecnico Comunale di Montà per verificare l'esistenza dei titoli autorizzativi relativi ai fabbricati, la regolarità urbanistica della stessa, con ritiro delle copie fotostatiche della documentazione relativa;



Il giorno 09/11/2021 alle ore 15,00, il sottoscritto si recava in Montà (CN) Borgata Novi n. 16, ed effettuava regolarmente sopralluogo nei beni immobili oggetto di perizia alla presenza degli esecutati;

Analizzati i dati raccolti, redatto i disegni ed effettuato le indagini di mercato nelle zone interessate, facendo riferimento ai quesiti indicati nel testo dell'incarico affidatogli, è in grado di esporre quanto segue:



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



la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Il perito ha provveduto ad avvisare il debitore tramite invio di lettera raccomandata A.R. in data 22/10/2021, fissando per la data del 08/11/2021 alle ore 9,30 l'inizio delle operazioni peritali; tale data è stata modificata a seguito di accordo verbale con gli esecutati fissando la nuova data di inizio operazioni peritali nel giorno 09/11/2021 alle ore 15,00, data nella quale venivano regolarmente svolte alla presenza degli esecutati.

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 seria 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;

Il creditore precedente ha regolarmente e completamente depositato i documenti di cui all'Art. 567 n 2* Comma c.p.c. ;

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

IPOTECA VOLONTARIA di euro 292.680,00

iscritta in data 06/11/2009 gen. 8814 part. 1434

a favore -----

con sede in -----

per la quota di 1/2 proprietà in capo a-----



e

per la quota di 1/2 proprietà in capo a -----

Su unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Montà

A catasto fabbricati fg. 30 n. 736 sub. 5

Immobile n. 2

Comune di Montà

A catasto fabbricati fg. 30 n. 736 sub. 7

In forza di Atto Notaio Caruso Claudio di Torino

datato 08/10/2009 rep. 5853/4750

IPOTECA GIUDIZIALE di euro 50.144,30

iscritta in data 11/10/2018 gen. 7928 part. 1058

a favore -----

con sede in -----

per la quota di 1/2 proprietà in capo a -----

e

per la quota di 1/2 proprietà in capo a -----

Su unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Montà

A catasto fabbricati fg. 30 n. 736 sub. 5

Immobile n. 2

Comune di Montà

A catasto fabbricati fg. 30 n. 736 sub. 7

In forza di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Asti

datato 16/01/2018 rep. 80



PIGNORAMENTO immobili

trascritto in data 09/07/2021 gen. 5825 part. 4538

a favore -----

con sede in -----

per la quota di 1/2 proprietà in capo a -----

e

per la quota di 1/2 proprietà in capo a -----

Su unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Montà

A catasto fabbricati fg. 30 n. 736 sub. 5

Immobile n. 2

Comune di Montà

A catasto fabbricati fg. 30 n. 736 sub. 7

in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Asti

in data 08/06/2021 rep. 1798

Lo scrivente CTU ha accertato che gli atti di provenienza ultraventennale non sono presenti agli atti, mentre ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 C.C. non riscontrando omissioni fiscalmente rilevanti.

Successivamente ha acquisito la copia fotostatica delle note trascrizione atti di provenienza relativi agli immobili oggetto di perizia e più precisamente:

Atto di Compravendita rogito NOTAIO CARUSO CLAUDIO di Torino in data 08/10/2009 rep. 5852/4749 trascritto il 06/11/2009 nn. 8813/6419 con il quale i Sigg. -----

----- hanno acquistato i beni immobili oggetto dell'esecuzione posti in Montà a catasto fg. 30 n. 736 sub. 5 e sub. 7 dal Sig. ----- (*allegato n. 10*)

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.);

Fabbricato ad uso abitazione con relativo terreno esclusivo di pertinenza e fabbricato ad uso tettoia aperta siti in Montà Borgata Novi n. 16 a catasto fabbricati fg. 30 n. 736 sub. 5 e Fg. 30 n. 736 sub. 7 con diritto al Cortile (bene comune non censibile) fg. 30 n. 736 sub. 4

Dati catastali e confini

Unico lotto comprendente le unità immobiliari fg. 30 n. 736 sub. 5 e fg. 30 n. 736 sub. 7 così suddivisi:

- 1) Fabbricato ad uso abitazione sito in Montà Borgata Novi n. 16

censito a Catasto Fabbricati

Comune di MONTA'

Intestazione catastale

----- nato in -----

(cf. -----) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione legale

----- nata in -----

(cf. -----) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione legale

FG. 30 N. 736 SUB. 5

CAT. A/3 CL. U VANI 7 SUP. CAT. MQ. 248 RENDITA EURO 281,99

BORGATA NOVI N. 16

PIANO S1-T-1-2

Fabbricato ad uso abitazione a tre piani fuori terra e un piano interrato, con terreno pertinenziale esclusivo e diritto alla corte in comune con altre unità immobiliari, con



accesso dalla via pubblica tramite accesso carraio (*foto 1*) collegato a cortile comune suddetto.



Superfici utili

PIANO INTERRATO

Cantina mq.49,81;



PIANO TERRENO

Cucina mq. 13,34, Soggiorno mq. 38,19, Bagno 1 mq. 5,29, Disimpegno 1 mq. 7,42;

PIANO PRIMO

Camera 1 mq. 25,46, Camera 2 mq. 19,78, Cabina Armadio mq. 6,39, Bagno 2 mq. 9,96, Disimpegno 2 mq. 5,61, balcone mq. 8.08;

PIANO SECONDO

Sgombero mq. 54,94, disimpegno 3 mq. 10,10;



Descrizione immobile

Fabbricato ad uso abitazione disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato, di forma irregolare, con unico accesso dall'esterno; il fabbricato risulta con affaccio principale su area pertinenziale esclusiva e cortile in comune con altre unità immobiliari, pareti laterali in aderenza ad altre proprietà e parte retrostante con affaccio su area pertinenziale esclusiva. (*foto 2-3-4-5*)



Detto fabbricato risulta avere una struttura in muratura portante perimetrale in mattoni, solai intermedi in C.A. e laterizi, tetto in legno con manto di copertura in coppi; la facciata principale risulta rifinita con intonaco tinteggiato, balconi con struttura in cemento e



ringhiere in metallo, serramenti esterni in legno; la parte del retro fabbricato risulta in mattoni a vista con serramenti in legno.



Il fabbricato risulta composto:

- *piano interrato: locale ad uso cantina (foto 18);*
 - *piano terra: cucina (foto 8), soggiorno (foto 6-7), bagno 1 (foto 9), disimpegno 1 - vano scala (foto 10);*
 - *piano primo: camera 1 (foto 11), camera 2 (foto 13) con cabina armadio (foto 12), bagno 2 (foto 14), disimpegno 2 con vano scala (foto 15), balcone;*
 - *piano secondo: locale sgombero (foto 17) e disimpegno 3 (foto 16);*
- (vedi allegato 5 "planimetria stato di fatto u.i.u. fg. 30 n. 736 sub. 5")*

Internamente gli ambienti posti al piano terreno e piano primo risultano suddivisi con pareti divisorie in mattoni, intonacati a civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle monocottura simil cotto (camera 1 e 2 in laminato effetto legno) con bagno1 con pareti rivestite in piastrelle ceramica con altezza cm. 200; il bagno 2, posto al piano primo, risulta con impianti a filo muro, privo di apparecchi sanitari, pavimentazione e rivestimenti; il vano scala ed i locali disimpegno posti al piano terra e primo risultano rifinite con intonaco tinteggiato, mentre il vano scala e il disimpegno posti al piano secondo risultano rifiniti con intonaco rustico, con ultimo tratto rampa scala in legno.

Il piano secondo ad uso sgombero, essendo posto nel sottotetto, presenta il solaio di copertura con tetto a due falde con travi e perline in legno, mentre le pareti risultano rustiche in parte prive di intonaco.

Il locale ad uso cantina posto al piano interrato, accessibile tramite rampa scala in mattoni in pessimo stato, risulta con pareti e volta a botte in mattoni pieni faccia vista e pavimentazione in battuto di cemento.

Le porte interne sono in legno tamburato, con porta principale di ingresso con portoncino di sicurezza in metallo e pannelli finto legno, i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi (piani terra e primo) e legno vetro singolo (piano secondo).

La climatizzazione invernale è garantita da impianto termico sottopavimento, con corpi radianti in ghisa; la caldaia, che produce anche acqua calda sanitaria, è posizionata



all'esterno in apposito vano tecnico posto al piano terra sulla facciata principale; cucina ed impianto di riscaldamento alimentati a gas, impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia.

Non risultano presenti certificati di conformità relativi agli impianti.



Detta unità immobiliare risulta confinante a Nord con fabbricato fg. 30 n. 793-798, ad Est con fabbricato fg. 30 n. 735 ed uiv fg. 30 n. 736 sub.6, a Sud con cortile fg. 30 n. 736 sub. 4 BCNC, ad Ovest con fabbricato fg. 30 n. 445;



2) Fabbricato ad uso tettoia aperta sito in Montà Borgata Novi n. 16

censito a Catasto Fabbricati

Comune di MONTA'

Intestazione catastale

----- nato in -----
(cf. -----) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione legale

----- nata in -----
(cf. -----) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione legale

FG. 30 N. 736 SUB. 7
CAT. C/7 CL. 1 MQ. 26 SUP. CAT. MQ. 26 RENDITA EURO 7,12
BORGATA NOVI N. 16
PIANO T

Superfici utili



Tettoia aperta mq. 27,90



Descrizione immobile

Fabbricato ad uso tettoia aperta, sito in Montà Borgata Novi n. 16 (Foto 20), avente la seguente caratteristica costruttiva e consistenza:

Fabbricato utilizzato come rimessa- deposito a nudo tetto, ad un solo piano fuori terra.

L'edificio è costituito in parte da struttura portante in muratura perimetrale in mattoni ed in parte da pilastri in C.A. isolati, con tetto in legno e manto di copertura in lastre fibrocemento sottocoppo, pavimentazione in battuto di cemento.

Realizzato a ridosso di fabbricato esistente non di proprietà, si presenta con due lati liberi privo di serramenti ed un lato chiuso da parete in mattoni intonacata esternamente; internamente le pareti risultano prive di intonaco; è presente impianto elettrico (corpo illuminante a soffitto e quadro elettrico) con tubazione esterna a vista, collegato a fabbricato ad uso abitazione antistante

Il fabbricato ad uso tettoia aperta (foto 20-21) oggetto di perizia è censito a catasto fabbricati con fg. 30 n. 736 sub. 7 ed è composto da locale principale unico con accesso da corte comune;

(vedi allegato 6 "planimetria stato di fatto u.i.u. fg. 30 n. 736 sub. 7")

Detta unità immobiliare risulta confinante a Nord ed Ovest con cortile fg. 30 n. 736 sub. 4 BCNC, ad Est con uiu fg. 30 n. 736 sub. 8, a Sud con fabbricato fg. 30 n. 800

4) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove esso fu celebrato;

Gli esecutati proprietari per intero degli immobili oggetto di perizia risultano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni (come dichiarato nell'atto di acquisto degli



immobili oggetto della presente rogito Notaio Caruso Claudio di Torino in data 08/10/2009 rep. 5852/4749).

5) accerti la conformità della descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Viene accertato che tutte le unità immobiliari ed i terreni oggetto del pignoramento risultano correttamente indicate nell'atto di pignoramento.

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;

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/10/2021 prot. T25874 riferita alla UIU ad uso abitazione Fg. 30 n. 736 sub. 5 non risulta rappresentare correttamente lo stato di fatto dei luoghi riscontrato in quanto:

- non risulta riportato correttamente il vano scala al piano interrato;
- sono state indicate n. 3 finestre al piano terra mentre risultano presenti n. 2 finestre;
- non è stato rappresentato il balcone esistente al piano primo;

conseguentemente è stata presentata variazione catastale per rappresentare correttamente lo stato di fatto dei luoghi in data 14/01/2022 prot. CN0002905/2022; si allega nuova planimetria catastale prot. T14260 del 14/01/2022 (allegato 8)

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/10/2021 prot. T25878 riferita alla UIU ad uso tettoia aperta Fg. 30 n. 736 sub. 7 (allegato 9) non risulta rappresentare correttamente lo stato di fatto dei luoghi in quanto l'immobile presente risulta avere dimensioni e posizione diversa rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.



Non è stata presentata variazione catastale per la correzione della planimetria in quanto essendo il fabbricato oggetto di pratica edilizia in sanatoria, dovrà essere regolarizzata dopo l'approvazione della pratica edilizia stessa.



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

I fabbricati oggetto di perizia risultano posti in area EA (tessuto consolidato tradizionale delle borgate) del PRG vigente Comune di Montà come evidenziato nell'estratto del PRG (allegato 3)

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

Da verifica presso l'ufficio tecnico comunale di MONTA' circa la conformità urbanistica dei fabbricati oggetto di perizia sono state reperite le seguenti informazioni:

Fabbricato ad uso abitazione fg. 30 n. 736 sub. 5

Non risulta presente documentazione inerente la costruzione iniziale del fabbricato ad uso abitazione e, visto il tipo di costruzione, la sua posizione e tipologia costruttiva, la sua realizzazione può essere ricondotta ad un periodo precedente al 01/09/1967.

Successivamente a tale data detto fabbricato risulta essere stato oggetto di intervento edilizio a seguito di DIA prot. 2569 del 19/03/2005 avente per oggetto la manutenzione straordinaria del fabbricato (interna ed esterna) comprendente il rifacimento impianti tecnologici, nuovi pavimenti e rivestimenti, ristrutturazione del tetto in legno e tinteggiatura esterna della facciata.

Risulta inoltre presentata DIA in data 22/11/2008 prot. 5201 per la realizzazione di recinzione tramite uno zoccolo in C.A. con soprastante recinzione metallica per delimitare il cortile antistante il fabbricato; detto intervento risulta essere stato effettuato in



difformità al progetto allegato alla DIA in quanto attualmente il cortile risulta delimitato da una aiuola con un tratto di siepe ed un tratto di recinzione in legno.

Allegati alle pratiche edilizie sopracitate non risultano esservi elaborati grafici che riportino la consistenza del fabbricato (suddivisione ambienti, dimensioni, altezze ecc..) pertanto la situazione edilizia si può considerare conforme alle informazioni catastali di primo impianto.

Il porticato aperto presente sulla parte retrostante il fabbricato realizzato con pilastri e struttura portante in metallo e manto di copertura in lastre metalliche, non presente sulle schede catastali e per il quale non risultano presenti titoli edilizi che ne autorizzino la costruzione, non può essere regolarizzato con conseguente obbligo di demolizione.

Fabbricato ad uso tettoia aperta fg. 30 n. 736 sub. 7

Non essendo stata rinvenuta alcuna documentazione inerente la costruzione iniziale del fabbricato ad uso tettoia ed avendo come riferimento solamente la scheda catastale, la sua realizzazione può essere ricondotta ad un periodo precedente al 01/09/1967; non risultano presenti elaborati grafici che riportino la consistenza del fabbricato (suddivisione ambienti, dimensioni, altezze ecc..) pertanto la situazione edilizia iniziale può essere riferita alle informazioni catastali di primo impianto.

La situazione attuale dell'immobile non coincide però con lo stato di fatto indicato nell'elaborato catastale, sia per le dimensioni esterne, che per le altezze, le dimensioni e la posizione della pilastratura ; inoltre il porticato indicato a catasto risulta libero su tre lati mentre attualmente un lato risulta completamente chiuso da una parte in mattoni.

Infine una porzione dello stesso risulta occupare parte di area della corte comune fg. 30 n. 736 sub. 4.

Da indicazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale la situazione urbanistica del fabbricato non risulta sanabile se viene mantenuta la consistenza attuale (con conseguente obbligo di demolizione) mentre può essere regolarizzata rimuovendo il muro e la porzione di



immobile ricadente sull'area comune (con realizzazione di un nuovo pilastro di appoggio riportandolo nella posizione originaria) e successivo inoltro pratica edilizia in sanatoria (che comporta inoltre la richiesta di rilascio di autorizzazione paesaggistica e la sanatoria strutturale);



Il costo relativo alle opere edilizie nonché alle pratiche edilizie, catastali e relative sanzioni, per quanto sopra viene quantificato in euro 12.500,00 che verrà decurtato dal valore complessivo degli immobili.



Non risultano presenti certificati di agibilità degli immobili oggetto di perizia.

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;

Si ritiene opportuno alienare gli immobili in oggetto della presente perizia, in UNICO LOTTO, trattandosi esclusivamente di unità immobiliare ad uso abitazione con relativa unità immobiliare ad uso tettoia pertinenziale.



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



Il caso non rientra nella casistica di specie.



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

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che i fabbricati oggetto di perizia risultano occupati dagli esecutati ed i loro famigliari, non occupate da terzi e pertanto liberi al decreto di trasferimento.

Si evidenzia che la data del possesso dei beni oggetto della presente risultano in capo agli esecutati dalla data del 08/10/2009 (data atto di acquisto immobili) è certamente anteriore alla trascrizione del pignoramento datato 09/07/2021.

I beni immobili non risultano essere oggetto di contratti di affitto o comodati o scritture private come da verifica effettuata all'Agenzia Entrate (comunicazione agenzia entrate - allegato 11)

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

Il caso non rientra nella casistica di specie.

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

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



Non risulta esservi l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ad eccezione del diritto di passaggio sul cortile Bene Comune Non Censibile fg. 30 n. 736 sub. 4 a favore di terzi.



Non risultano esservi diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

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

Il caso non rientra nella casistica di specie

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);

VALORE IMMOBILI

il parametro tecnico utilizzato per la stima dei fabbricati corrisponde alla *Superficie*

Commerciale che comprende:

Locali ad uso abitazione

Superficie reale, lorda delle murature perimetrali esterne, ridotta al 50% per murature in comunione con altre ditte e dei tramezzi interni con l'applicazione di un coefficiente di 1,00.

Locali Accessori Primari (esempio: tavernetta, lavanderia, sottotetto agibili non abitabili e locali rifiniti come locali principali)



Superficie reale, lorda delle murature perimetrali esterne, ridotta al 50% per murature in comunione con altre ditte e dei tramezzi interni con l'applicazione di un coefficiente di 0,66.

Balconi e terrazzi

Superficie reale con l'applicazione di un coefficiente 0,30.

Accessori (esempio: cantina, ripostigli - sottotetto non agibile - porticati aperti)

Superficie reale, lorda delle murature perimetrali, ridotta al 50% per murature in comunione con altre ditte e dei tramezzi interni con l'applicazione di un coefficiente di 0,20

Fabbricato ad uso abitazione fg. 30 n. 736 sub. 5

PIANO INTERRATO

superficie cantina	mq. 63,17	x coeff. 0,66 =	mq. 41,69
--------------------	-----------	-----------------	-----------

PIANO TERRA - PRIMO

superficie abitazione	mq. 181,20	x coeff. 1,00 =	mq. 181,20
-----------------------	------------	-----------------	------------

superficie balcone	mq. 8,10	x coeff. 0,30 =	mq. 2,43
--------------------	----------	-----------------	----------

PIANO SECONDO

superficie sgombero	mq. 78,87	x coeff. 0,66 =	mq. 52,05
---------------------	-----------	-----------------	-----------

Totale complessivo superficie commerciale		= mq.	277,82
---	--	-------	--------

A seguito di indagine conoscitiva del mercato immobiliare della zona e facendo anche riferimento alle Quotazioni Immobiliari del Comune di Montà pubblicate dall'Agenzia del Territorio Anno 2021 primo semestre, considerata l'ubicazione, la destinazione dello stesso, il livello di piano, lo stato di fatto dell'immobile, tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione dell'immobile (vetustà, stato manutentivo, costo demolizione porticato non sanabile, ecc...) può essere indicato un valore a metro quadrato di superficie commerciale del fabbricato ad uso abitazione euro 400,00



Pertanto il valore commerciale del bene immobile sopradescritto risulta essere il seguente:

Valore commerciale mq. 277,82 x €. 400,00/mq. = €. 111.128,00

valore commerciale abitazione = €. 111.128,00

A seguito di indagine conoscitiva del mercato immobiliare della zona e facendo anche riferimento alle Quotazioni Immobiliari del Comune di Montà pubblicate dall'Agenzia del Territorio Anno 2021 primo semestre, considerata l'ubicazione, la destinazione dello stesso, il livello di piano, lo stato di fatto dell'immobile, tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione dell'immobile (vetustà, stato manutentivo, ecc...) può essere indicato un valore a metro quadrato di superficie commerciale della fabbricato ad uso deposito pari a €. 200,00.

Pertanto il valore commerciale del bene immobile sopradescritto risulta essere il seguente:

Valore commerciale mq. 42,03 x €. 200,00/mq. = €. 8.406,00

valore commerciale tettoia = €. 8.406,00

riassumendo

valore fabbricato ad uso abitazione €. 111.128,00

valore fabbricato ad uso tettoia €. 8.406,00

A dedurre

Costi inerenti la sanatoria €. 12.500,00

Valore arrotondato €. 107.000,00

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.

Trattasi di fabbricati in proprietà a persone fisiche e conseguentemente la vendita risulta soggetta ad imposta di registro.

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

L'unità immobiliare ad uso abitazione Fg. 30 n. 736 sub. 5 oggetto della presente perizia, non appartiene 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, allegato A numero 2 e quindi non appartengono ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

Detta unità immobiliare, pertanto risulta appartenere alla Classe Energetica Regionale "E", come da Attestato di Prestazione Energetica recante il n. 2022 112197 0001 del 11/01/2022 certificata dall' Arch. Serena Doglia. (allegato 12)

Il fabbricato ad uso tettoia aperta fg. 30 n. 736 sub. 7 oggetto della presente perizia risulta appartenere 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, allegato A numero 2 e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla



deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

Pertanto non risulta necessario produrre l'Attestazione Prestazione Energetica relativa.

La presente relazione scritta è stata inviata in data 14/01/2022 al creditore procedente ed al debitore, di cui all'elenco di seguito riportato, dando termine alla data del 30/01/2022, per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione alla relazione stessa.

1) Creditore Procedente : -----

C/O Avv.to -----

Via -----

2) Creditore intervenuto: -----

C/O Avv.to -----

Avv.to -----

Via -----

3) Esecutati : Sigg. -----

Borgata Novi n. 16

12046 MONTA' CN

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

- 1) Estratto immagine Google Maps
- 2) Estratto di mappa Montà Fg. 30 n. 736
- 3) Estratto di PRG Montà
- 4) Certificato Catastale Montà Fg. 30 n. 736 sub. 5 - 7
- 5) Planimetria Stato di fatto Unità immobiliare Montà Fg. 30 n. 736 sub. 5
- 6) Planimetria Stato di fatto Unità immobiliare Montà Fg. 30 n. 736 sub. 7
- 7) Elaborato Planimetrico Montà fg. 30 n. 736
- 8) Scheda Catastale Unità immobiliare Montà Fg. 30 n. 736 sub. 5
- 9) Scheda Catastale Unità immobiliare Montà Fg. 30 n. 736 sub. 7
- 10) Atto di provenienza Montà fg. 30 n. 736 sub. 5-7
- 11) Comunicazione Agenzia Entrate
- 12) Attestato Prestazione Energetica UIU Montà Fg. 30 n. 736 sub. 5
- 13) Documentazione Fotografica
- 14) Ricevute invio elaborato peritale ai creditori ed al debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non essendo pervenute note di osservazione alla presente relazione dai creditori e dal debitore entro il 30/01/2022, il sottoscritto CTU, ha provveduto a depositare per via telematica al Tribunale di Asti, la presente relazione peritale con relativi allegati, il piano di vendita e la copia relazione peritale con relativi allegati epurata dei dati sensibili. Quanto sopra a disimpegno dell'incarico conferitomi

li, 04/02/2022

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Doglia



ASTE
GIUDIZIARIE.it

