

**CREDITORE PROCEDENTE:**

do Bank SPA

(Avv.to Alberto Borla)

contro

**DEBITORI:**

Sig. NEBIOLO Daniele

Giudice Esecutore

**Dottore Giuseppe AMOROSO**

Consulente Tecnico d'Ufficio

**Architetto Valeria GAGGIOLI**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Asti  
Numero di Posizione 296

Esecuzione Immobiliare n.133/2019

pagina. 1



La sottoscritta arch. Valeria Gaggioli, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n.296 di posizione, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dottore **Giuseppe AMOROSO** in data 13/12/2022 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparsa dinnanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 19/12/2022, ha ricevuto l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 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 fisicamente 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 lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono

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

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

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

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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) identificando 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 e.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 disponibili 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, se 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 su prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda** nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o 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 (linea guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al

n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 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**

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

1. **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
2. **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima della **data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c.** assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per fare pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
3. **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
4. nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex



art.569 c.p.c. Per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

5. **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08;**

**DEPOSITI INOLTRE UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E.**

1. **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
2. **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
3. **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
4. **provveda** a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

**CON AUTORIZZAZIONE**

il C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio.

**SI DISPONE**

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. Ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

**SI ORDINA**

al debitore, quale custode *ex legge* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita

dell'immobile al C.T.U.

La scrivente, in possesso degli elementi utili e necessari per rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegare tavole esplicative e documentazione fotografica ai quali si farà riferimento.

### QUESITO 1

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

### RISPOSTA

L'accesso ai luoghi è avvenuto previo invio di comunicazione a mezzo raccomandata al debitore. In presenza dell'esecutato la sottoscritta ha potuto prendere visione dei locali oggetto di pignoramento senza ostacoli né azioni ostruzionistiche. Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e verifiche dimensionali dell'immobile.

### QUESITO 2

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

### RISPOSTA

La sottoscritta, prima di ogni attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., non risulta pertanto necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al Creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Dall'analisi dei documenti in atti si riportano le seguenti elencazioni di iscrizioni e trascrizioni in



ordine cronologico:

NOTA di TRASCRIZIONE del 04/07/1997 N.pres.13 Reg.Gen n.5361, Reg.Part. n.4261 –  
Atto Notarile Pubblico n.Rep.25051 del 26/06/1997 – ATTO TRA VIVI –

Unità negoziale N.1

Immobile n.1 Comune di Asti (AT) censito al NCEU Foglio 107 part.324 sub.12 (C2 –  
Magazzini e locali di deposito);

A FAVORE di **Nebiolo Daniele** nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04  
A479D), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1 in  
regime di *Separazione dei beni*

CONTRO **Nebiolo Adriano** nato a Asti (AT) il 01/05/1929 (c.f. NBL DRN 29E01 A479F),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1 in regime  
di *Bene Personale*

NOTA di TRASCRIZIONE del 20/12/1997 N.pres.26 Reg.Gen n.9810, Reg.Part. n.1268 –  
Atto Notarile Pubblico n.Rep.25781 del 17/12/1997 – IPOTECA VOLONTARIA derivante  
da *Concessione a Garanzia di Mutuo – Unità negoziale N.1*

Immobile n.1 Comune di Asti (AT) censito al NCEU Foglio 107 part.324 sub.12 (C2 –  
Magazzini e locali di deposito) Corso Savona;

NOTA di ISCRIZIONE DEL 20/12/1997 N.pres.26 Reg.Gen n.9810, Reg.Part. n.1268

A FAVORE di **Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.** con sede a Asti (AT), c.f. 00060550050,  
domicilio ipotecario eletto Asti-Piazza Libertà, 23

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO **Nebiolo Daniele** nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

NOTA di TRASCRIZIONE del 14/02/2002 N.pres.40 Reg.Gen n.1380, Reg.Part. n.1060 –  
Atto Notarile Pubblico n.Rep.65228 del 06/02/2020 – ATTO TRA VIVI - Compravendita  
Unità negoziale n.1

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Fabbricati – Fg.107 particella 938 – Consistenza 240 mq.

Corso Savona

- immobile n.2

Comune di Asti – Catasto Fabbricati – Fg.107 particella 941 – Consistenza 1110 mq.  
Corso Savona

Esecuzione Immobiliare n.133/2019

pagina 9

A FAVORE di **Astigiana Materassi S.N.C. Di Silvio Ballardelli e F.Ili** con sede a Asti (AT),  
c.f. 01074070051, Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la  
quota di /

CONTRO

soggetto N.1 Nebiolo Daniele nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà -

in regime di Separazione dei Beni;

soggetto N.2 Nebiolo Adriano nato a Asti (AT) il 01/05/1929 (c.f. NBL DRN 29E01  
A479F), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà -

in regime di Bene Personale;

soggetto N.3 Nebiolo Simona nato a Asti (AT) il 07/05/1969 (c.f. NBL SMN 69E47 A479J),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà -

in regime di Separazione dei Beni

NOTA di TRASCRIZIONE del 10/09/2003 N.pres.16 Reg.Gen n.9664, Reg.Part. n.6554 –  
Atto Notarile Pubblico n.Rep.47011/20473 del 08/09/2003 ATTO TRA VIVI -  
Compravendita

Unità negoziale n.1

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Fabbricati – Fg.107 particella 940 – Subalterno 2 – Via Pacotto,4

A FAVORE

soggetto N.1 Tafaro Michela nata a Asti (AT) il 17/10/1973 (c.f. TFR MHL 73R57 A479Y),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà – per la quota di 1/2

soggetto N.2 Colelli Antonio nato a Asti (AT) il 13/04/1972 (c.f. CLL NTN 72D13 A479B),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà – per la quota di 1/2

CONTRO

soggetto N.1 Nebiolo Daniele nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà -

in regime di Separazione dei Beni;

soggetto N.2 Nebiolo Adriano nato a Asti (AT) il 01/05/1929 (c.f. NBL DRN 29E01  
A479F), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà -

in regime di Bene Personale;

soggetto N.3 Nebiolo Simona nato a Asti (AT) il 07/05/1969 (c.f. NBL SMN 69E47 A479J),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà -

in regime di Separazione dei Beni

NOTA di TRASCRIZIONE del 21/09/2005 N.pres.32 Reg.Gen n.9580, Reg.Part. n.2175 –  
Atto Notarile Pubblico n.Rep.44189/9291 del 16/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da *Concessione a Garanzia di Mutuo – Unità negoziale 2*

Unità negoziale n.1

- immobile n.1

Comune di Asti (AT) censito al NCEU Foglio 107 part.324 sub.14 (A2 – Abitazione di tipo  
civile) Corso Savona 274/C - P1

Unità negoziale n.2

- immobile n.1

Comune di Asti (AT) censito al NCEU Foglio 107 part.324 sub.10 (C6 – Stalle, scuderie,  
rimesse, autorimesse) Corso Savona 284

A FAVORE di **Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.** con sede a Asti (AT), c.f. 00060550050,  
domicilio ipotecario eletto Asti-Piazza Libertà, 23 - Relativamente a TUTTE le unità  
negoziali per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

CONTRO

soggetto N.1 Nebiolo Daniele nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 *per il diritto di Proprietà – per la quota di 1/1*  
in regime di *Separazione dei Beni*;

soggetto N.2 Nebiolo Adriano nato a Asti (AT) il 01/05/1929 (c.f. NBL DRN 29E01  
A479F), Relativamente all'unità negoziale n.2 *per il diritto di Proprietà – per la quota di 1/1*

Debitori non datori di ipoteca:

soggetto N.1 in qualità di **EUROEDICOLA DI ROSSO GRAZIELLA E C. S.N.C.** -  
c.f. 01281940054

NOTA di ISCRIZIONE DEL 21/09/2005 N.pres.32 Reg.Gen n.9580 Reg.Part. n.2175

NOTA di TRASCRIZIONE del 01/08/2017 N.pres.91 Reg.Gen n.7233, Reg.Part. n.5528 –  
Atto Notarile Pubblico n.Rep.2711/2091 del 06/07/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE –  
Unità negoziali 2

Unità negoziale n.1

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Fabbricati – Fg.107 particella 324 – Subalterno 11 (C2 –  
magazzini e locali di deposito) Corso Savona 284

- immobile n.2

Comune di Asti – Catasto Fabbricati – Fg.107 particella 324 – Subalterno 12 (C2 –  
magazzini e locali di deposito) Corso Savona 284

CONTRO

soggetto N.1 Nebiolo Daniele nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),  
Relativamente all'unità negoziale n.1 *per il diritto di Proprietà – per la quota di 1/4*

soggetto N.2 Nebiolo Simona nato a Asti (AT) il 07/05/1969 (c.f. NBL SMN 69E47 A479J),  
Relativamente all'unità negoziale n.2 *per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/4*

soggetto N.3 Caretto Annamaria nata a Asti (AT) il 18/05/1935 (c.f. CRT NMR 35E58 A479K),  
Relativamente a tutte le unità negoziali *per il diritto di Proprietà – per la quota di 1/4*

NOTA di TRASCRIZIONE del 23/05/2018 N.pres.10 Reg.Gen n.4838, Reg.Part. n.3803 –  
Atto Amministrativo n.Rep.407/9990/18 del 27/03/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE –

Certificato di denuncia successione

Unità negoziali 3

Unità negoziale n.1

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Terreni– Fg.90 particella 316 – Terreno

- immobile n.2

Comune di Asti – Catasto Terreni– Fg.90 particella 317 – Terreno

- immobile n.3

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 940 sub 4 – Categoria A/7

- immobile n.4

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 1007 sub 10 – Categoria C/6

- immobile n.5

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 940 sub 6 – Categoria C/6

Unità negoziale n.2

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Terreni– Fg.90 particella 937 – Categoria F1 (area urbana)

- immobile n.2

Comune di Asti – Catasto Terreni– Fg.90 particella 939 – Categoria F1 (area urbana)

- immobile n.3

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 940 sub 1 – Categoria F1 (area urbana)

Unità negoziale n.3

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Terreni– Fg.107 particella 843 – Terreno

- immobile n.2

Comune di Asti – Catasto Terreni– Fg.107 particella 943 – Terreno

A FAVORE

soggetto N.1 Nebiolo Daniele nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),

- *Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;*

- *Relativamente all'unitànegoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/9;*

- *Relativamente all'unitànegoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6;*

soggetto N.2 Nebiolo Simona nato a Asti (AT) il 07/05/1969 (c.f. NBL SMN 69E47 A479J),

- *Relativamente all'unitànegoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;*

- *Relativamente all'unitànegoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/9;*

- *Relativamente all'unitànegoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6;*

soggetto N.3 Caretto Annamaria nata a Asti (AT) il 18/05/1935 (c.f. CRT NMR 35E58 A479K),

- *Relativamente all'unitànegoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;*

- *Relativamente all'unitànegoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/9;*

- *Relativamente all'unitànegoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6;*

CONTRO

soggetto N.1 Nebiolo Adriano nato a Asti (AT) il 01/05/1929 (c.f. NBL DRN 29E01 A479F)

- *Relativamente all'unitànegoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;*

- *Relativamente all'unitànegoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;*

- *Relativamente all'unitànegoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;*

NOTA di TRASCRIZIONE del 25/05/2018 N.pres.31 Reg.Gen n.4974, Reg.Part. n.3901 –  
Atto Notarile Pubblico n.Rep.3310/2550 del 27/04/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE –  
Unità negoziale n.1

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 937 – Categoria F1 (area urbana)

- immobile n.2

Comune di Asti – Catasto Terreni– Fg.107 particella 937 – Categoria EU (ente urbano)

A FAVORE

soggetto N.1 Nebiolo Daniele nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),

- *Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/9;*

soggetto N.2 Nebiolo Simona nato a Asti (AT) il 07/05/1969 (c.f. NBL SMN 69E47 A479J),



-Relativamente all'unitànegoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/9;  
soggetto N.3 Caretto Annamaria nata a Asti (AT) il 18/05/1935 (c.f. CRT NMR 35E58 A479K),

-Relativamente all'unitànegoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/9;

CONTRO

soggetto N.1 Nebiolo Adriano nato a Asti (AT) il 01/05/1929 (c.f. NBL DRN 29E01 A479F)

-Relativamente all'unitànegoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;

NOTA di TRASCRIZIONE del 25/05/2018 N.pres.32 Reg.Gen n.4975, Reg.Part. n.3902 –  
Atto Notarile Pubblico n.Rep.3310/2550 del 27/04/2018 - ATTO TRA VIVI – Compravendita  
Unità negoziale n.1

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 937 – Categoria F1 (area urbana)

- immobile n.2

Comune di Asti – Catasto Terreni– Fg.107 particella 937 – Categoria EU (ente urbano)

A FAVORE

soggetto N.1 Scroccu Gian Paolo nato a Muravera (CA) il 27/07/1958 (c.f. SCR GPL 58L27 F808Z),

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 9/36  
con Rheffari Samira (soggetton.2);

soggetto N.2 Rheffari Samira nato a Marocco (EE) il 01/10/1972 (c.f. RHF SMR 72R41 Z330S),

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 9/36  
con Scoccu Gian Paolo (soggetton.1);

CONTRO

soggetto N.1 Nebiolo Daniele nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 8/36;

soggetto N.2 Nebiolo Simona nato a Asti (AT) il 07/05/1969 (c.f. NBL SMN 69E47 A479J),

Relativamente all'unitànegoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 8/36;

soggetto N.3 Caretto Annamaria nata a Asti (AT) il 18/05/1935 (c.f. CRT NMR 35E58 A479K),

Relativamente all'unitànegoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/36;

NOTA di TRASCRIZIONE del 29/10/2019 N.pres.10 Reg.Gen n.9037, Reg.Part. n.7059  
Atto Giudiziario n.Rep.2396 del 29/07/2019 – Unità negoziali n.2

Unità negoziale n.1

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 1007 sub 14 – Categoria A2 (abitazione di civile abitazione), corso Savona 274;

Unità negoziale n.2

- immobile n.1

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 1007 sub 10 – Categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), corso Savona 284;

- immobile n.2

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 940 sub 4 – Categoria A7 (abitazione in villini), via Pacotto 4;

- immobile n.3

Comune di Asti – Catasto Fabbricati– Fg.107 particella 940 sub 6 – Categoria C6 (stalle,scuderie,rimesse,autorimesse), via Pacotto 4;

A FAVORE

soggetto N.1 **FINO 2 SECURITISATION SRL** sede Milano (MI) c.f. 09966400963

*-Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;*

*-Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;*

CONTRO

soggetto N.1 **Nebiolo Daniele** nato a Asti (AT) il 04/04/1958 (c.f. NBL DNL 58D04 A479D),

*-Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;*

*-Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;*

### QUESITO 3

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

### RISPOSTA

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Asti (AT), il primo con accesso prospiciente il Corso Savona, immediatamente dopo l'attraversamento del ponte sul fiume Tanaro e il secondo immobile con accesso in via Angelo Pacotto al civico n.4 strada perpendicolare al Corso Savona.

I fabbricati sono meglio identificati dagli atti informatizzati che di fatto hanno permesso l'identificazione, l'ubicazione e la classe:

- fabbricati con accesso da corso Savona, nn.274/C ,284:

Abitazione di tipo civile A2, consistenza 7,0 vani, piano 1, (sez.urb. Foglio 107 mappale 1007 sub.14)

Autorimessa C6, consistenza 70mq, Piano S1, (sez.urb. Foglio 107 mappale 1007 sub.10)

- fabbricati con accesso da via Pacotto.4:

Abitazione di tipo villini A7, consistenza 13,0 vani, piano S1-T-1, (sez.urb. Foglio 107 mappale 940 sub.4)

Autorimessa C6, consistenza 36mq, Piano S1, (sez.urb. Foglio 107 mappale 940 sub.6)

Entrambi i fabbricati edificati tra gli anni 1965/1968 presentano caratteristiche strutturali e materiali simili, murature a cassa vuota, volte e travetti prefabbricati, plinti isolati esternamente intonaco al civile e/o tamponamento in paramano con porzioni di rivestimento in tessere di klinker bicolore, zoccolatura in pietra tipo luserna.

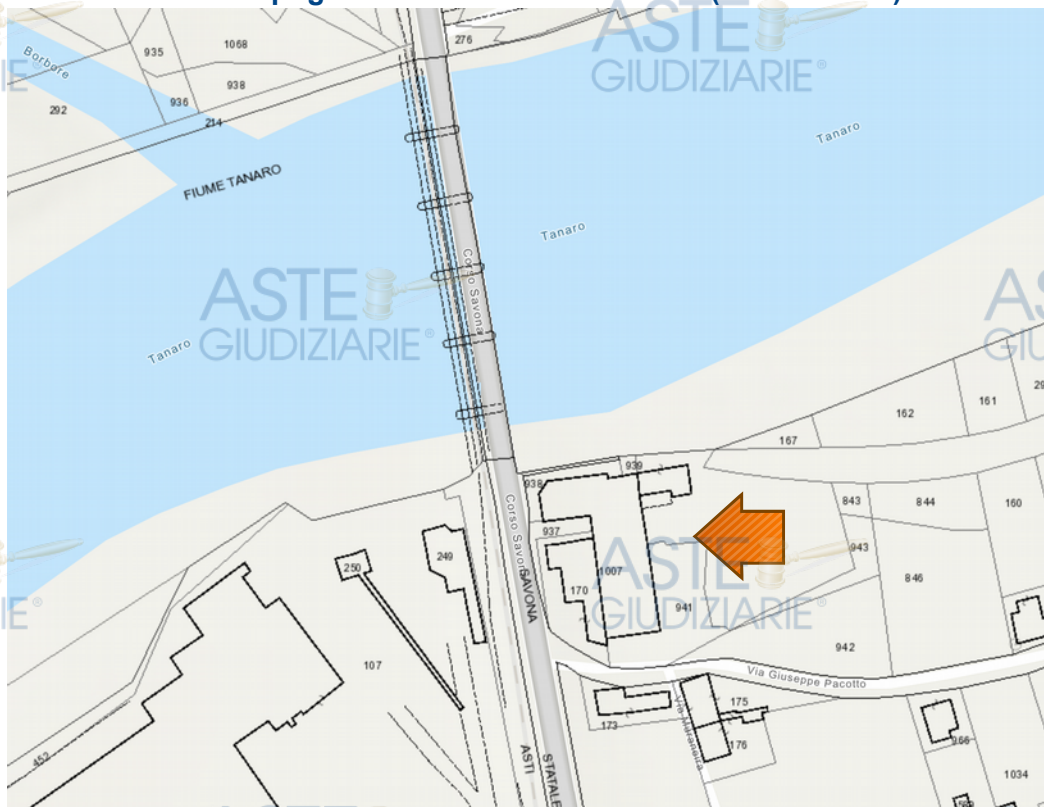
I serramenti sono in alluminio, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili.

I locali ad uso magazzino/autorimessa essendo stati costruiti sostanzialmente per soddisfare le esigenze dell'attività della precedente proprietà (officina, carpenterie metalliche) negli anni 60 del novecento nonché locali ad uso deposito, presentano in facciata serramenti in ferro con inserti in vetro tipici delle strutture industriali, le altezze interne superano i 4,00 m.

L'accesso del locale identificato al foglio 107 mappale 1007 sub.10 avviene tramite un passaggio solo con diritto pedonale perché il transito carraio è consentito unicamente all'attività commerciale per carico e scarico merci, ubicata al piano terra della palazzina di cui fa parte l'alloggio oggetto di pignoramento.

Un aspetto di rilevante importanza è anche l'ubicazione dei fabbricati sul tessuto urbano, ovvero le strutture ricadono da P.R.G.C. *"In Aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale"*, con un vincolo piuttosto importante essendo in fascia di rispetto dalle acque *min 150m* (ex Legge Galasso) e limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753). Ricadendo inoltre nella classe IIIb1.1 - (art.11 N.T.A. *"aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica, paesistica, geomorfologica e boschiva"*).

### Stralcio topografico dell'area di interesse (scala 1:2000)



**Le unità immobiliari identificate al foglio 107 mapp. 1007 sub. 14 e sub. 10. sono così caratterizzate:**

- L'ingresso alla **abitazione** situata a piano primo (secondo fuori terra) della palazzina prospiciente il corso Savona avviene dal cancello carraio ubicato sul corso stesso al civico 284.  
Dalla scala condominiale si accede al piano primo, formato da due alloggi privati.  
L'ingresso all'appartamento che si sviluppa su una manica ad L, avviene su un ampio soggiorno piuttosto luminoso dal quale è possibile mediante una portafinestra accedere ad un ampio terrazzo collegato anche al vano cucina, un antibagno e bagno completano la zona a giorno.  
Sulla sinistra rispetto all'ingresso un disimpegno permette l'accesso alla zona notte con due camere da letto un ampio bagno ed un vano ripostiglio.
- I serramenti sono in alluminio anodizzato colore bianco con vetrocamera il sistema oscurante avviene mediante tapparelle colore grigio chiaro; le soglie e i davanzali in pietra grigio scuro screziata a spigolo vivo;
- le porte interne sono a pannello pieno in legno scuro tipo noce;
- la pavimentazione è in piastrelle di grès posate in diagonale colore beige chiaro,



dimensioni standard 30x30 cm, mentre i bagni si differenziano per i toni grigio perla e acqua marina, con rivestimenti ad altezza porta quindi circa 220 cm

- le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro per quasi tutte le stanze tranne una parete di una delle due camere da letto e la sola parete di ingresso dai toni pastello accesi, l'altezza interna è di 287 cm.

In molti punti della casa dal soggiorno alle camere da letto si notano, in modo portacolare negli angoli tra l'orizzontamento del soffitto e parete, copiose macchie nere che possono essere fatte risalire ad ambienti umidi sottoposti probabilmente a infiltrazioni che nel tempo, per la mancanza di un corretto isolamento termico e/o areazione, ha generato l'insorgenza di muffe.

- L'ampio terrazzo esterno ubicato a Nord-Est, accessibile dal soggiorno e dal locale cucina così come il balcone che si trova sul lato Nord-Nord-Ovest accessibile dalle camere da letto e bagno e piastrellati con marmette quadrate chiare, denotano patine biologiche appartenenti alla famiglie di muschi e licheni che hanno intaccato anche parte delle pavimentazione rendendola pericolosamente scivolosa.

Questi muschi si formano proprio in presenza di ambienti umidi e ombreggiati.

Anche la ringhiera in ferro che delimita i terrazzamenti presenta le stesse macchie.

- Il riscaldamento è individuale con caldaia a condensazione, di recente sostituzione, il sistema radiante avviene mediante elementi in ghisa, il locale tecnico si trova adiacente al soggiorno con ingresso dal terrazzo posto a Nord-Est.

- L'accesso alla **autorimessa/locale sgombero** avviene dall'ingresso carraio a fianco la palazzina e prospiciente il corso Savona di cui, come già indicato, è concesso solo l'accesso pedonale, mentre l'ingresso carraio avviene dalla proprietà di Via G.Pacotto.

- Il locale è piuttosto ampio circa 70 mq complessivo con una altezza variabile tra i 4,15 m e 2,80 m sul fondo, questi locali nascevano originariamente come magazzini legati ai capannoni industriali della vecchia attività della proprietà.

Edificati tra il 1969 e 1970 strutturalmente realizzato con pilastri e travi in calcestruzzo armato prefabbricato tipologia adatta per le grandi campate, le murature di tamponamento sono in blocchi di calcestruzzo i serramenti in ferro e vetri di tipo industriale, il pavimento è in battuto cementizio.

Confina a Sud e Ovest con il sub.8 e a Est con il sub.1 (locali e magazzini di altra proprietà).



**Le unità immobiliari identificate al foglio 107 mapp. 940 sub. 4 e sub. 6. sono così caratterizzate:**

- L'ingresso alla **abitazione (palazzina)** avviene dalla via Pacotto n.4, strada perpendicolare al corso Savona.

Da un ampio cancello carraio l'accesso anche pedonale alla villetta, il vialetto costeggia uno spazio adibito a giardino discretamente curato con siepi e alberi anche ad alto fusto.

- La struttura risulta da un ampliamento di un fabbricato esistente sviluppato su due piani fuori terra con Permesso di Costruire rilasciato in data 7/05/1965 a nome Nebiolo Adriano su terreno di proprietà (atto notarile del 18/03/1964 e registrato il 3/04/1964 in Asti), venivano autorizzate *opere di ripristino e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in loc. Recinto Trincere*, anche in questo caso fondazioni con plinti in C.A., murature in mattoni forati a cassa vuota le facciate sono in parte intonacate al civile ed in parte con paramento in tessere di pietra tipo klinker bicolore.

L'appartamento si sviluppa su un piano sopraelevato da pilotis con accesso da una doppia scala planimetricamente a forma di T., l'ingresso alla abitazione su un ampio soggiorno avviene mediante una veranda.

- I serramenti esterni sono in legno colore ciliegio, il sistema oscurante è con tapparelle colore grigio;
- le porte interne tipiche degli anni '70 hanno telaio in legno con vetro satinato per permettere ulteriore luce all'interno della stanza;
- La pavimentazione è realizzata con piastrelle marmorizzate lucide tranne per i bagni che sono in grés porcellanato colore verde ottanio così come per il rivestimento a tutta altezza, si notano sui soffitti cornici e stucchi che impreziosiscono l'ambiente;
- le murature sono intonacate al civile e di colore chiaro per il disimpegno e camere letto e cucina, il soggiorno ingresso ha un rivestimento con carta da parati,
- dal locale ingresso/soggiorno, subito a fianco la porta di ingresso si scorge una scala in legno che accede al locale sottotetto dove sono presenti altre stanze oltre un piccolo cucinino e bagno così da renderlo abitabile a tutti gli effetti.

L'appartamento di sottotetto è stato oggetto di una C.E in sanatoria del 27/03/1986 e rilasciata in data 19/01/1990 n.2001.

- da un ampio terrazzo ubicato a Sud della facciata si accede ad un locale di sgombero/ripostiglio, il terrazzo risulta da un ampliamento del balcone precedente con pratica edilizia autorizzativa del 1989 (Autorizzazione n.1106 del 12/12/1989) a nome Nebiolo Adriano, dal lastrico solare è ubicata una scala a chiocciola metallica che permette l'accesso anche dal cortile esterno di proprietà. Attualmente il terrazzo è coperto da una

pensilina in policarbonato su struttura metallica che è stata oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria in data 01/03/1995 n.1140.

- Dal piano terra a lato sud del fabbricato e sottostante l'ampio terrazzo c'è l'accesso al locale garage con una piccola cantina.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### QUESITO 4

**indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune ove lo stesso fu celebrato;

#### RISPOSTA

Dalle informazioni reperite presso il Comune di Asti (AT) Uffici demografici, il sig.Nebiolo Daniele è nato in Asti il 04/04/1958 e risulta coniugato con la sig.ra Rosso Graziella Rosanna nata a Montegrosso d'Asti (AT) il 02/02/1962 con atto di matrimonio il 26/06/1983 a Montegrosso d'Asti (AT) come risulta dall'atto Nr.57 Parte II Serie B anno 1983 – Comune di Asti, gli sposi come da dichiarazione resa nell'atto sono in regime di separazione dei beni.

#### QUESITO 5

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

#### RISPOSTA

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione acquisita, presso gli uffici catastali del Comune di Asti (AT) la scrivente ha rilevato che i dati toponomastici corso Savona n.274/C e via Giuseppe Pacotto n.4 indicati sono corretti; le coordinate catastali corrispondenti sono rispettivamente:

NCEU Foglio 107 mappale 1007 sub.14 e sub.10 per i fabbricati di Corso Savona e

NCEU Foglio 107 mappale 940 sub.4 e sub. 6 per i fabbricati di via Giuseppe Pacotto

I dati indicati nell'atto di pignoramento e catastali hanno di fatto consentito l'identificazione dell'immobile.

#### QUESITO 6

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

#### RISPOSTA

Gli immobili individuati nelle planimetrie catastali al foglio 107 mappale 1007 sub 14-10 e al foglio 107 mappale 940 sub.4-6 risultano corrispondenti allo stato dei luoghi.

## QUESITO 7

**Indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

### RISPOSTA

Gli immobili si collocano nell' AREA del P.R.G.C di Asti (AT) in zona **D10.n** *“Aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale”* Art.23 N.T.A

Le destinazioni d'uso ammesse (art.6 n.t.a) produttiva artigianale, industriale, commerciale per la vendita al dettaglio, in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni, per l'esercizio del commercio al dettaglio, direzionale, sportive e per l'impiego del tempo libero, residenziale (limitatamente al servizio dell'attività insediata), fermo restando le condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art.11 n.t.a) (tavv. 19n. e 23n.)

*Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art.11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area” e 23.n. “relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegare”.*

Il P.R.G. Individua e determina, anche in estensione, le fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità, i fabbricati di cui all'oggetto ricadono altresì nelle *“fasce di rispetto e fasce fluviali del P.A.I.”* Art.10 N.T.A

*art.12. Le fasce di rispetto fluviale per i corsi d'acqua di cui all'allegato A alla L.R. 30.04.1996 n.23 (fiume Tanaro, Torrente Bobore, Torrente Versa e Torrente Triversa) coincidono rispettivamente con la fascia A delPAI per il fiume Tanaro e con il limite della fascia di esondazione a pericolosità molto elevata (EeA) per i restanti torrenti.*

E ancora in riferimento all'Art.11 quali *“Aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica, paesistica, geomorfologica e boschive”*:

*Classe III b1.1 -aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994classificate IIIa-IIIb nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1a-4): attualmente in condizioni di moderata pericolosità idrogeologica e di rischio, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena (potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici da acque a bassa energia e altezza), che non necessitano di opere di difesa sia perché non necessarie alla luce dei recenti studi idraulici, sia perché le opere sono già state eseguite.*

## QUESITO 8

**Indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al 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

## RISPOSTA

A seguito di verifica effettuata presso gli uffici del settore Urbanistica, Edilizia Privata del Comune di Asti (AT) e Archivio storico di Asti, la sottoscritta ha accertato che, relativamente agli immobili in oggetto, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n.957 del 20/10/1960 su domanda del Sig. Nebiolo Adriano – per *Costruzione di capannone ad uso officina per conto della ditta O.N.A. di Nebiolo Adriano in Asti, Corso Savona, 317-*
- Permesso di Costruire n. 446 del 07/05/1965 su domanda del Sig.Nebiolo Adriano – per *ampliamento e sistemazione di fabbricato di civile abitazione in regione Trincere 284”* (oggi via Pacotto, 4) - *esame progetto fabbricato per certificato di abitabilità n.prot.271 del 08/04/1965 -*
- Permesso di Costruire n.184 del 04/03/1966 su domanda del Sig. Nebiolo Adriano – per *Nuovo capannone industriale in Asti, corso Savona 284*
- Permesso di Costruire n.211 del 05/03/1968 su domanda del Sig. Nebiolo Adriano – *per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e deposito-esposizione in Asti Corso Savona, strada stat.Turchino*
- Permesso di Costruire n.496 del 27/06/1969 del 15/12/1988 su domanda del Sig. Nebiolo Adriano – *per l'ampliamento di due capannoni industriali in Asti corso Savona 284 previa demolizione di vecchie tettoie -*
- Domanda di Condonio Edilizio del 18/06/1987 per trasformazione di *sottotetto in abitazione sul fabbricato identificato al NCEU fg.107 particella 324* (oggi mappale 940)
- Autorizzazione Edilizia n.1106 del 12/12/1989 - per *ampliamento del balcone e costruzione di scala di accesso metallica - NCEU fg.107 particella 324* (oggi mappale 940)
- Domanda di Condonio Edilizio del 01/03/1995 prot.n.1140 - per *realizzazione di pensilina su terrazzo del fabbricato identificato al N.C.E.U. fg.107 mappale 324* (oggi mappale 940)
- DIA (Domanda di Inizio Attività) n.2029 prot.gen.n.43564 del 18/11/1996 per “*opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo consistenti in tramezzatura interna per la realizzazione di n.2 unità abitative a seervizio dell'insediamento*



produttivo, nel fabbricato in Asti, corso Savona n.284 identificato al fg.107 mappale 324 sub 4" (oggi mappale 1007)

Dal confronto tra gli elaborati grafici visionati e lo stato di fatto, rilevato in occasione del sopralluogo, la sottoscritta ha riscontrato che:

- in riferimento al Permesso di Costruire n.211 del 05/03/1968 e in seguito alla DIA del 18/11/1996 n.2029 in riferimento alla costruzione e relative opere di manutenzione straordinaria dell'alloggio in Corso Savona n.284, non risulta la formazione di un locale tecnico con accesso sempre dal terrazzo della abitazione.

Le opere riscontrate, per le quali non è depositata alcuna richiesta di permesso, possono essere facilmente sanabili con una SCIA in sanatoria da presentare presso gli uffici tecnici del Comune di Asti.

**Valutazione delle spese da sostenere per Scia in sanatoria sulle opere realizzate in assenza di permessi** (a piano primo locale tecnico)

In caso di domanda in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del T.U dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001

- *Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

La regolarizzazione delle opere deve essere eseguita da tecnico abilitato il quale applicherà un onorario a "discrezione" o "forfait" relative alle prestazioni professionali mediante indagini e ricerca catastale, sopralluoghi dello stato di fatto, rilievi oltre al totale delle proprie competenze (spese vive, bolli, copie).

Alla luce di quanto esposto, la sottoscritta avendo preso visione dello stato dei luoghi e di quanto necessario per regolarizzare le opere svolte, è possibile dare una stima professionale di circa €.1.000,00 per l'espletamento dell'incarico oltre al valore della sanzione che si può stimare a €.516 per un totale di **€.1.516,00**

**QUESITO 9**

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

**RISPOSTA**

I beni pignorati e oggetto del presente procedimento così come descritti sono costituiti da due unità abitative, un locale garage/sgombero non di pertinenza e un locale cantina di pertinenza alla

villetta unifamiliare con accesso da Via G.Pacotto civico 4.

Poiché i fabbricati erano stati pensati ed edificati in forza dalla medesima proprietà che li utilizzavano, anche i rispettivi accessi erano in qualche modo collegati e utilizzati dalla stessa famiglia, avendo appurato che per il locale garage indicato in mappa al foglio 107, mappale 1007 sub 10, l'accesso è solo pedonale dal Corso Savona (come già descritto) mentre per il suo utilizzo carraio, necessita di un diritto di transito dall'ingresso al fabbricato di via G.Pacotto.

Si ritiene, pertanto, non conoscendo le necessità dei futuri acquirenti, mantenere separati in più lotti così come sono attualmente censiti.

#### QUESITO 10

**dica**, se l'immobile è pignorato solo proquota, 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

#### RISPOSTA

Gli immobili pignorati come dalla situazione degli atti informatizzati, Territorio Servizi Catastali , e come riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo catastale redatta dallo studio Notarile Andrea Zucarelli Marcolini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta certifica che alla data del 12/11/2019 risultano:

#### STORIA VENTENNALE:

*alla data del 12/11/2019*

- a) *in **proprietà piena per la quota intera** in capo al sig. Daniele Nebiolo in regime di separazione dei beni e pervenuto giusta atto di donazione Notaio Cotto Giuseppe del 26/06/1997 rep.25051 trascritto il 04/07/1997 ai nn.5361/4261 da potere Nebiolo Adriano nato in Asti il 01/05/1929 c.f. NBL DRN 29E01A 479F per l'immobile in Asti, corso Savona 274/c abitazione di tipo civile (A/2), in catasto al foglio n.107 mappale 1007 sub.*
- b) *in **proprietà per la quota di 1/3** in capo al sig.Daniele Nebiolo in regime di separazione dei beni e pervenuto per successione legittima in morte di Nebiolo Adriano nato in Asti il 01/05/1929 c.f. NBL DRN 29E01A 479F , deceduto il 01/05/2017 , trascritto il 25/05/2018 ai nn.4974/3901 in morte di Nebiolo Adriano, nascente da atto Notaio Cavanna Maurizio del 27/04/2018 rep.n.3310/2550 per l'immobile in Asti, corso Savona 284 immobile di tipo (C/6), in catasto al foglio n.107 mappale 1007 sub.10*

- c) in proprietà per la quota di 1/3 in capo al sig. Daniele Nebiolo in regime di separazione dei beni e pervenuto per successione legittima in morte di Nebiolo Adriano nato in Asti il 01/05/1929 c.f. NBL DRN 29E01A 479F , deceduto il 01/05/2017 , trascritto il 25/05/2018 ai nn.4974/3901 in morte di Nebiolo Adriano, nascente da atto Notaio Cavanna Maurizio del 27/04/2018 rep.n.3310/2550 per l'immobile in Asti, via Pacotto 4 immobile di tipo (A/7) e immobile di tipo (C/6), in catasto al foglio n.107 mappale 940 sub.4-6

Sugli immobili in oggetto nel ventennio preso in esame si configurano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE N.9580/21175 del 21/09/2005 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num.rep 44189/9291 notaio Cotto Giuseppe del 16/09/2005 a Favore di Cassa di Risparmio di Asti S.P.A. Con sede in Asti cod.fisc. 00060550050 contro Nebiolo Daniele nato ad Asti il 04/04/1958 cod.fisc. NBL DNL 58D04A 479D – Mutuo di Euro 180.000,00 della durata di 20 anni (poi riveduto nella durata a 25 anni) e gravante sugli immobili:
  - immobile in Asti - Fg.107, mappale 1007 sub.14 per 1/1 su Nebiolo Daniele
  - immobile in Asti – Fg.107, mappale 1007, sub.10 per 1/1 su Nebiolo Daniele

Ad oggi lo stesso ammonta a Euro 94.612,67 ed è sospeso.

1. TRASCRIZIONE N.9037/7059 del 29/10/2019 nascente da pignoramento n.2396 del 29/07/2019 emesso da Ufficiale Giuduziario del Tribunale di Asti.  
A favore di Fino 2 Securitisation SRL con sede a Milano, cod.fiscale 09966400963 contro Nebiolo Daniele nato ad Asti il 04/04/1958  
e gravante sugli immobili in oggetto.

I beni come specificato al quesito N.9 sono già catastalmente definiti, si rileva però la difficoltà di vendita degli immobili cointestati ovvero in capo al sig.Nebiolo Daniele per la quota di 1/3, la cui separazione per natura è impossibile con evidente deprezzamento dei beni stessi, salvo la vendita per intero con suddivisione delle rispettive quote realizzate.

### QUESITO 11

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

### RISPOSTA

In sede di accesso all'immobile di corso Savona n.274/C- 284 ,quest'ultimo è risultato abitato dall'esecutato nonché come sede residenziale.

Il Fabbricato di via G.Pacotto,4 risulta come residenza della madre dell'esecutato anche se la medesima al momento dell'accesso non era presente.

I fabbricati completamente arredati risultano quindi occupati.

Non è presente alcun contratto di locazione.

### QUESITO 12

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

### RISPOSTA

Ad oggi l'immobile pignorato è abitato, non sussistono le alternative di cui al quesito sopra esposto.

### QUESITO 13

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

### RISPOSTA

Allo specifico (vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici) da opportune verifiche presso il Comune di Asti (AT) non sono emersi vincoli artistici, storici e alberghieri.

L'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto ha delle prescrizioni di natura urbanistica di cui all'art. 23 delle N.T.A.– e di natura idrogeologica e paesaggistica come in risposta la Quesito n.7

La proprietà pignorata ha diritti di passaggio solo pedonale per l'accesso al locale di categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) identificato al foglio 107 mappale 1007 subalterno 10, accesso che avviene dal corso Savona tramite cancello carraio a fianco la palazzina prospiciente il corso stesso. Come già specificato l'accesso è in uso della attività commerciale "Astigiana materassi" a piano terra.

#### QUESITO 14

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

#### RISPOSTA

Il bene oggetto di pignoramento in corso Savona n.274/C -284 è un appartamento facente parte di una porzione di fabbricato che accoglie due appartamenti al piano primo e un locale a commerciale al piano terra.

L'accesso alle due unità abitative avviene dal piano terra tramite una scala condominiale quindi soggetto a spese ordinarie di gestione e spese straordinarie (relative a interventi occasionali). Non vi è un amministratore condominiale.

Il bene oggetto di pignoramento in Via Pacotto n.4 è formato da una sola unità abitativa anche in questo caso le spese di gestione della proprietà e degli esterni è gestito in proprio.

#### QUESITO 15

**Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda** nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non alienabili nel corso



del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

## RISPOSTA

### Per le unità immobiliari identificate al foglio 107 mapp. 1007 sub. 14 e sub. 10.

Al fine di determinare i parametri del valore unitario, la scrivente ha considerato sia le indicazioni fornite dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (provincia di Asti, Comune Asti fascia: R1/Extraurbana/ZONA RURALE, destinazione: residenziale, per il secondo semestre 2022, sia le indagini di mercato (borsino immobiliare).

Le consistenze sono state calcolate tramite rilievo metrico durante il sopralluogo. Discreto lo stato conservativo del fabbricato nel suo complesso: gli interni richiedono interventi di manutenzione straordinaria.

#### 1) Il prezzo indicato dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*,

- per le abitazioni civili con destinazione **RESIDENZIALE** varia da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00.

Per le caratteristiche sopra descritte degli immobili si ritiene corretto utilizzare un valore medio stabilito oltre ai coefficienti correttivi di merito o demerito normalmente indicati per le stime di compravendita e così riassumibili:

- da ristrutturare (opere di manutenzione straordinaria necessarie) -15%
- esposizione vista esterna +5%
- anzianità > 40 anni -5%
- riscaldamento autonomo +5%

Valore medio : €. 500,00 – 20% coefficiente correttivo = €.400,00

| tipologia                  | MQ     | coefficiente utilizzato | €/MQ   | STIMA              |
|----------------------------|--------|-------------------------|--------|--------------------|
| residenziale               | 132,30 | 100,00%                 | 400,00 | € 52.920,00        |
| balconi e terrazzi         | 93,78  | 30,00%                  | 120,00 | € 11.253,60        |
| loc. tecnico               | 7,26   | 15,00%                  | 60,00  | € 435,60           |
| sgombero                   | 78,83  | 20,00%                  | 80,00  | € 6.306,40         |
| <b>totale residenziale</b> |        |                         |        | <b>€ 70.915,60</b> |

| tipologia                 | MQ    | coefficiente utilizzato | €/MQ   | STIMA              |
|---------------------------|-------|-------------------------|--------|--------------------|
| autorimessa-cantina       | 79,27 | 40,00%                  | 160,00 | € 12.683,20        |
| <b>totale autorimessa</b> |       |                         |        | <b>€ 12.683,20</b> |

#### 2) Il valore riportato dal *Borsino Immobiliare* (il quale stima il Valore di mercato in stabili di fascia media in zona)

- per le abitazioni civili con destinazione **RESIDENZIALE** varia da un minimo di €/mq 391,00 ad un massimo di €/mq 639,00.

Valore medio : €. 515,00 – 20% coefficiente correttivo = €.412,00

| tipologia                  | MQ     | coefficiente utilizzato | €/MQ   | STIMA              |
|----------------------------|--------|-------------------------|--------|--------------------|
| residenziale               | 132,30 | 100,00%                 | 412,00 | € 54.507,60        |
| balconi e terrazzi         | 93,78  | 30,00%                  | 123,60 | € 11.591,21        |
| loc.tecnico                | 7,26   | 15,00%                  | 61,80  | € 448,67           |
| sgombero                   | 78,83  | 20,00%                  | 82,40  | € 6.495,59         |
| <b>totale residenziale</b> |        |                         |        | <b>€ 73.043,07</b> |

| tipologia                  | MQ    | coefficiente utilizzato | €/MQ   | STIMA              |
|----------------------------|-------|-------------------------|--------|--------------------|
| autorimessa-cantina        | 79,27 | 40,00%                  | 164,80 | € 13.063,70        |
| <b>totale residenziale</b> |       |                         |        | <b>€ 13.063,70</b> |

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi ed eseguendo una media aritmetica dei valori, si giunge al seguente valore totale in Euro:

**valore capitale medio appartamento** = (€ 70.915,60 + € 73.043,07) / 2 = € 71.979,33

**A dedurre pratica in sanatoria** € 1.516,00

il seguente valore può essere ragionevolmente arrotondato a: € 70.463,33

**valore di stima = € 70.400,00**

**valore capitale medio autorimessa-cantina** = (€ 12.683,20 + € 13.063,70) / 2 = € 12.873,45

il seguente valore può essere arrotondato a: € 12.800,00

**valore di stima = € 12.800,00**

**Per le unità immobiliari identificate al foglio 107 mapp. 940 sub. 4 e sub. 6.**

1) Il prezzo indicato dall'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**,

- per le abitazioni in ville e villini con destinazione **RESIDENZIALE** varia da un minimo di €/mq 980,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00
- giardino e cortile di proprietà pari a circa 1580 mq (stime del valore a mq secondo valori OMI aggiornati al 2022 pari a 1,223€/mq)

Per le caratteristiche sopra descritte degli immobili si ritiene corretto utilizzare un valore medio stabilito oltre ai coefficienti correttivi di merito o demerito normalmente indicati per le stime di compravendita e così riassumibili:

- da ristrutturare (opere di manutenzione straordinaria necessarie) -10%
- area edificatoria (Aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica, paesistica, geomorfologica e boschive) -20%
- anzianità > 40 anni stato discreto -5%
- riscaldamento autonomo +5%

Valore medio : € 1.215 – 35% coefficiente correttivo = € 790,00

| tipologia                  | MQ       | coefficiente utilizzato | €/MQ     | STIMA               |
|----------------------------|----------|-------------------------|----------|---------------------|
| residenziale               | 164,30   | 100,00%                 | € 790,00 | € 129.797,00        |
| balconi e terrazzi         | 119,59   | 40,00%                  | € 316,00 | € 37.790,44         |
| sottotetto abitabile       | 88,00    | 50,00%                  | € 395,00 | € 34.760,00         |
| sgombero                   | 18,20    | 15,00%                  | € 118,50 | € 2.156,70          |
| cantina                    | 13,00    | 40,00%                  | € 316,00 | € 4.108,00          |
| giardino -cortile          | 1.580,00 |                         | € 1,20   | € 1.896,00          |
| <b>totale residenziale</b> |          |                         |          | <b>€ 210.508,14</b> |

2) Il valore riportato dal **Borsino Immobiliare** (il quale stima il Valore di mercato in stabili di fascia media in zona)

- per ville e villini con destinazione **RESIDENZIALE** varia da un minimo di €/mq 855,00 ad un massimo di €/mq 1.411,00

Valore medio : €. 1.133,00 – 35% coefficiente correttivo = €.737,00

| tipologia                  | MQ       | coefficiente utilizzato | €/MQ     | STIMA               |
|----------------------------|----------|-------------------------|----------|---------------------|
| residenziale               | 164,30   | 100,00%                 | € 737,00 | € 121.089,10        |
| balconi e terrazzi         | 119,59   | 40,00%                  | € 294,80 | € 35.255,13         |
| sottotetto abitabile       | 88,00    | 50,00%                  | € 368,50 | € 32.428,00         |
| sgombero                   | 18,20    | 15,00%                  | € 110,55 | € 2.012,01          |
| autorimessa-cantina        | 13,00    | 40,00%                  | € 294,80 | € 3.832,40          |
| giardino -cortile          | 1.580,00 |                         | € 1,20   | € 1.896,00          |
| <b>totale residenziale</b> |          |                         |          | <b>€ 194.616,64</b> |

**valore capitale medio** = (€.210.508,14+€.194.616,64)/2 = €. 202.562,39

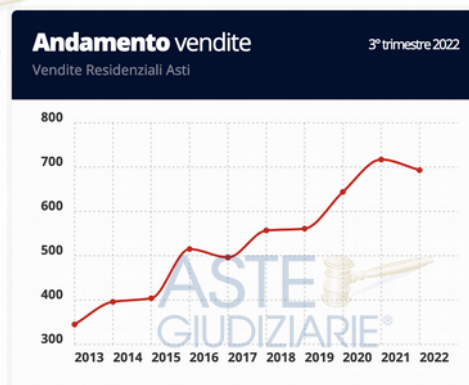
il seguente valore può essere ragionevolmente arrotondato a: €.202.500,00

**valore di stima = €. 202.500,00**

**N.B.** di cui quota di proprietà pari a 1/3 del valore di stima come specificato a pag 26 in risposta al quesito N.10

Conclusioni:

### Andamento Mercato Immobiliare Asti



Esecuzione Immobiliare n.133/2019

Dopo un 2021 di timida ripresa nel mercato immobiliare, il 2022 è l'anno dell'incertezza e delle contraddizioni, la crescente inflazione che nel mese di ottobre ha sfiorato il 12% con l'impennata dei prezzi sia in ambito energetico che alimentare, ha ridotto notevolmente la capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese ridimensionando in maniera significativa anche il mercato dei beni immobili.

Si denota quindi sul mercato residenziale dell'acquisto, un rallentamento a partire dal 3 trimestre del 2022 con un trend però significativo (al rialzo) nei canoni di locazione, un mercato decisamente prudente con scelte mirate sia per quanto riguarda la vicinanza ai vari servizi sia nelle dimensioni dei mq stessi.

Ad oggi il trend valutativo dato il profondo clima di incertezza è orientato verso immobili sostenibili, di nuova costruzione, quindi con basso consumo, e possibilmente non decentrati dai servizi principali (scuole, uffici...)

#### QUESITO 16

**Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

#### RISPOSTA

Gli immobili pignorati sono pervenuti al Sig. Nebiolo Daniele in forza delle donazioni e successioni testamentarie in morte del Sig. Nebiolo Adriano come da Ispezioni ipotecarie e in risposta al Quesito N.2

Gli immobili sono assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità intestate a persone fisiche.

#### QUESITO 17

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

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile 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 incorporabili 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 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.431).

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

## RISPOSTA

La scrivente ha accertato che l'immobile in questione **non appartiene** ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a.b.c. del decreto legislativo n.192/2005 [a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136, comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 22/01/04 n.42 recante il codice dei beni culturali e del paesaggio; b) i fabbricati industriali, artigianali ed agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati], come modificato in G.U. N.158 del 10/07/09 allegato A numero 2 e che non appartiene 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 – 07/08/09) allegato a n. 5.2: *"a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d.e.f. [d) al comma 3, dopo la parola "edifici" sono inserite le seguenti: "e di impianti"; e) al comma 3), lettera a) dopo le parole: "recante il codice dei beni culturali e del paesaggio" sono aggiunte, in fine, le seguenti: "nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici"; f) al comma 3, dopo la lettera c) è aggiunta la seguente: "c-bis) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile".] e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli 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 di processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) fabbricati isolati con una superficie utile totale non 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 all'effetto dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture assimilabili a quelli elencati; e) edifici dichiarati inagibili; si considerano inagibili gli edifici che*



*presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente); f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (Art. 17/20 legge regionale 28 (03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)."*

L'articolo 6, comma 3 del decreto legislativo n.192/2005 stabilisce che *"Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autentica".*

L'articolo 2 comma 2 lettera c) del decreto legislativo 26/11/06 n.311 apporta la seguente modifica all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192 *"... a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso".*

L'articolo 2 comma 3 della Legge Regionale del Piemonte 28 maggio 2007, n.13 recita: *" Agli edifici di nuova costruzione, a tutti quelli oggetto di ristrutturazione, di qualunque superficie utile, nonché in tutti i casi di compravendita o locazione degli edifici, si applica la certificazione energetica".*

In virtù di quanto sopra esposto, poiché la scrivente non ha l'abilitazione al rilascio di attestati di certificazione energetica, ha provveduto ad incaricare altro tecnico qualificato e regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte per il rilascio dei medesimi.

Si premette che gli attestati sono stati redatti sulla base delle informazioni rilevate in loco e soprattutto fanno riferimento allo stato attuale dei luoghi

A tale proposito si riportano i termini di Legge:

D.Lgs 192/05 Art. 6 comma 5: *"L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.*

*Nello specifico il DM 26/06/2009 Linee Guida Art. 6 comma 4 dice che l'APE viene aggiornato:*

- a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;*
- b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;*
- c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che,*

*fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio.*

Si conclude specificando che l'edificio in questione risulta essere:

- Alloggio al piano primo in Corso Savona, 274/c in classe energetica E
- Alloggio al piano primo in via Pacotto,4 in classe energetica F

\*\*\*\*\*

## DOCUMENTI

**Documento 1:** Atto di Pignoramento dell'Immobile

**Documento 2:** Verbale di accettazione incarico;

## ALLEGATI

La sottoscritta al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

**Allegato 1:** Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata

**Allegato 2:** ispezione ipotecaria e catastale ex art. 567 C.P.C

**Allegato 3:** Estratti Servizi demografici

**Allegato 4:** Visure catastali

**Allegato 5:** Stralcio P.R.G.C.

**Allegato 6:** Documentazione fotografica

**Allegato 7:** Attestati di Prestazione Energetica (APE)

\*\*\*\*\*

La presente relazione è costituita da n. 35 pagine e viene consegnata in udienza unitamente agli allegati in originale.

Copia della suddetta documentazione viene inviata alle Parti tramite raccomandata.

Quanto sopra esposto in espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordata, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito.

Asti, maggio 2023

in fede

Architetto Valeria Gaggioli