

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 134/2021 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE:

2WORLDS s.r.l.

-

Avv. Marco Scassa

Contro

:

DEBITORI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avv. Giuseppe Bergamaschi – Avv. stab. M. Caterina Bergamaschi

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEL PERITO NOMINATO:

CURLETTO Geom. Bruno

Con studio in Asti, C.so Dante n° 78

e-mail: bruno@studiocurletto.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente Curletto Geom. Bruno con decreto in data 3 novembre 2021 è stato nominato dal Dott. Pasquale Perfetti, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, perito estimatore nella esecuzione immobiliare di cui alla procedura n° 134/2021 e convocato all'udienza del 16 Novembre 2021, ore 9,15, per il giuramento di rito e l'affidamento dell'incarico.

Il sottoscritto Geom. Bruno Curletto precisa di essere regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Asti al n° 429 di posizione e di avere lo studio professionale in Asti, C.so Dante Alighieri n. 78, e-mail: bruno@studiocurletto.it – posta certificata: bruno.curletto@geopec.it.

Il sottoscritto CTU si è impegnato a depositare relazione scritta, completa degli allegati necessari, in ordine 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'art. 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 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 evidenziato, 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 e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base ai combinati disposti degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato: **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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 od oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non

opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso di 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 r 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 sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 04/08/2009) 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 ed 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 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431).*

- ***Predisponga l'attestato di certificazione 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.***

Passando alla trattazione degli argomenti in relazione ai singoli

quesiti posti il sottoscritto tecnico, nel merito, espone 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 invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Il sottoscritto ha provveduto, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno spedita in data 23/11/2021, ad avvisare i debitori,

della data e dell'ora fissate per l'inizio delle operazioni peritali – 10 dicembre 2021, ore 15,00 -, con invito agli stessi a consentire la visita e la ricognizione degli immobili pignorati. Al sopralluogo, svoltosi in data 13/12/2021 a seguito di espressa richiesta del [redacted] hanno presenziato i [redacted] che risiedono nel fabbricato civile sito in Montechiaro d'Asti, Via Mondo n° 26. In quella circostanza il sottoscritto ha appreso che il [redacted] era deceduto da qualche mese.

Il sottoscritto ha svolto, presso i Comuni di Montechiaro d'Asti e di Montiglio Monferrato, gli accertamenti per verificare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati.

Presso il Comune di Montechiaro d'Asti le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- a) Autorizzazione Edilizia n° 4/1983 e n° 5/1983 del 19/02/1983 per costruzione servizio igienico rilasciata a Coffano Giuseppe (dante causa degli attuali intestatari);
- b) Autorizzazione n° 15 del 18/06/1988 per ripristino intonaco e

tinteggiatura facciata rilasciata a
degli attuali intestatari);

(dante causa
ASTE
GIUDIZIARIE.it

c) Concessione edilizia n° 1206/1997 del 22/05/1997 per
ristrutturazione e ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione
rilasciata a ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

d) Concessione edilizia di variante n° 1289/1999 del 4/12/1999 per
ristrutturazione e ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione
rilasciata a

e) DIA n° 14/2003 in data 10/03/2003 per demolizione e
ricostruzione magazzino seminterrato;

f) DIA n° 34/2004 in data 21/07/2004 per modifiche interne al
fabbricato ad uso abitazione ed ampliamento del magazzino.

Presso il Comune di Montiglio Monferrato l'unica pratica edilizia
riguardante il fabbricato pignorato è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a) D.I.A. n. 9/2006 in data 16/02/2006 a nome del precedente
proprietario Sig. Viziale Enrico riguarda il rifacimento del tetto sul
porticato con la demolizione del fienile.

La documentazione tecnica che inizialmente definiva la consistenza
degli immobili pignorati è rappresentata, per gli immobili di Montechiaro
d'Asti, dalle planimetrie catastali predisposte dal Geom. Pietro Pavia e, per
gli immobili di Montiglio Monferrato, dalla planimetria predisposta dalla
Geom. Cravino Milena.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le planimetrie sono state depositate in data 4/11/1988 n. T20241 e
T20242 e 6/04/1990 n. T20239 presso l'U.T.E. di Asti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sopralluogo ha consentito di accertare l'effettiva consistenza dei beni



pignorati che sono stati dal sottoscritto rilevati ed adeguatamente fotografati.

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

mancaanti 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'art. 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):

g) Il sottoscritto CTU, in conformità al quesito che precede, ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

La stessa documentazione è costituita:

- dal certificato notarile rilasciato in data 30 luglio 2021 dal Notaio

Candore Carmelo, notaio in Arcisate (VA) per conto di "Cerved

Credit Management S.p.a.", con sede in Milano Via San Virgilio

n° 1, codice fiscale n° 06374460969, per conto di 2Worlds s.r.l.

con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n° 1, codice fiscale n°

04946290261. Il certificato riguarda i beni immobili in capo a

, limitatamente all'immobile sito in

Montiglio Monferrato, Via san Bernardino n° 15, foglio 3 n° 188,

piano T-1-S, categoria A/4, cl. 2, vani 6, superficie catastale totale

mq. 166, totale escluse aree scoperte mq. 165, rendita catastale

€. 204,52;

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato in data 01/06/2011 ai numeri 2982/395 per Euro 350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 175.000,00 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a. con sede in Desio (MI).
- 2) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato in data 29/07/2021 ai numeri 4119/3391 a favore di 2Worlds s.r.l. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04946290261 e contro
 - dal certificato notarile rilasciato in data 12 luglio 2021 dal Notaio Candore Carmelo, notaio in Arcisate (VA) per conto di "Cerved Credit Management S.p.a.", con sede in Milano Via San Virgilio n° 1, codice fiscale n° 06374460969, per conto di 2Worlds s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n° 1, codice fiscale n° 04946290261. Il certificato riguarda i beni immobili in capo a



e riguarda gli immobili siti in Montechiaro

d'Asti, Via Mondo, censiti a catasto fabbricati sul foglio 8 particella 26 sub. 3, Via Mondo n. 16, piano S1-T-1, categ. A/4, classe 4. Vani 9, superficie catastale mq. 285, totale escluse aree scoperte mq. 277, rendita €. 385,79 e particella 26 sub. 4, Via Mondo n. 16, piano T-1, Categ. C/2, cl. 1, consistenza mq. 48, superficie catastale totale mq. 73, rendita €. 59,50.

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti in data 12/09/2003 ai nn° 9711/2042 per Euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 60.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. sede in Asti, domicilio ipotecario eletto Asti – piazza Libertà 23, cfn, 00060550050 e contro

2) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti in data 31/05/2011 ai nn. 5104/942 per Euro 350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 175.000,00 a favore di Banco di Desio E Della Brianza S.p.a. sede in Desio, Via Rovagnati 1, cf. 011817770155 e



3) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Asti in data 09/07/2021 ai nn° 6617/5211 a favore di 2Worlds S.r.l., sede Conegliano (TV), cf. 04946290261 e

Gli immobili oggetto della esecuzione immobiliare sono quindi:

- relativamente a quello sito in Comune di Montiglio Monferrato risulta individuato a Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Montiglio Monferrato, ed è contraddistinto dal seguente identificativo:

- **CATASTO FABBRICATI** Comune di **MONTIGLIO MONFERRATO**, sezione C - Scandeluzza:

- foglio 3 particella 188, Categoria A/4, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq. 166, escluse aree scoperte mq. 165, rendita €. 204,52, Via S. Bernardino n. 15, piano T-1-S.

- relativamente a quelli in Comune di Montechiaro d'Asti sono individuati a Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Montechiaro d'Asti e, allo stato, sono contraddistinti dai seguenti identificativi:

- **CATASTO FABBRICATI** Comune di **MONTECHIARO D'ASTI**:

1) foglio 8, particella 26 sub. 3, Categoria A/4, Classe 4, vani 9, superficie catastale totale mq. 285, escluse aree scoperte mq. 277, rendita €. 385,79, Via Mondo n° 16, piano S-T-1.

2) foglio 8, particella 26 sub. 4, categoria C/2, Classe 1, consistenza mq. 48, superficie catastale mq. 73, rendita €. 59,50, Via Mondo n. 16, piano T-1.

Il sottoscritto precisa tuttavia che, relativamente agli immobili siti

in Montechiaro d'Asti, è stato necessario provvedere alla presentazione delle volture per aggiornare le intestazioni, successivamente è stato necessario presentare un tipo mappale per il passaggio dei beni da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati e, quindi, si è dovuto procedere al loro riaccatastamento perché, a seguito degli interventi eseguiti, le planimetrie depositate in catasto dovevano essere aggiornate, così come le consistenze e le rendite in precedenza attribuite.

Nell'atto del notaio Giovanni Girino stipulato il 18/02/1989, rep. n. 31842/9939, con cui i Sigg.

acquistavano dai Sigg. i terreni ed il fabbricato civile di Montechiaro d'Asti, era inserita la precisazione: ***"il fabbricato insiste entro il terreno distinto a catasto con il numero 26 del foglio 8 di are 9,58 (derivante dall'unione delle particelle 26, 385, 386, 393, 394 del foglio 8)"***.

In effetti, prima dell'atto, era stata predisposta una denuncia di cambiamento che l'Ufficio del Catasto non ha accettato specificando che: ***"il tipo non è introducibile in mappa in quanto sconfinanti su particelle di altra proprietà"***. In partita era ancora presente il nominativo del Sig. Coffano Mario che, all'epoca dell'atto, era deceduto, anche se non era ancora stata completata la denuncia di successione e la relativa voltura.

Anche il successivo atto del notaio Girino del 8/03/1997 con il quale i Sigg. , riservandosi l'usufrutto, hanno donato la nuda proprietà del fabbricato di

Montechiaro d'Asti al figlio non ha tenuto conto della mancata volturazione dei beni a Catasto Terreni per cui l'atto è stato volturato per la sola porzione urbana ma non per i mappali censiti a Catasto Terreni. I mappali 385, 386, 393 e 394 del foglio 8, a Catasto Terreni, sono rimasti intestati ai precedenti proprietari Sigg. Cerruti Giuseppina e Coffano Giuseppe.

Per tale motivo, prima di poter procedere con la predisposizione del tipo mappale, è stato necessario presentare le volture mancanti relative agli atti del notaio Girino rep. n. 31842/9939 e rep. n. 60743/13331 a Catasto Terreni.

Il sottoscritto ha dovuto porre rimedio alla mancata presentazione delle volture che avrebbero dovuto essere presentate a seguito della stipula degli atti di acquisto e di donazione (*atti a rogito notaio Girino*) e, alla presente, allega la relativa documentazione tecnica. Tutti gli immobili (particelle n. 26, 393, 394, 385 e 386 del foglio 8) sono stati correttamente intestati a Catasto Terreni. Con la presentazione del tipo mappale gli immobili sono poi stati trasferiti a Catasto Fabbricati.

Gli immobili pignorati, secondo le risultanze attuali dei registri catastali, comprendono i beni sopra elencati e precisamente:

- **CATASTO FABBRICATI** del Comune di MONTECHIARO D'ASTI
- foglio 8, particella 26 sub. 3, Categoria A/4, Classe 4, vani 9, superficie catastale totale mq. 285, escluse aree scoperte mq. 277, rendita €. 385,79, Via Mondo n° 16, piano S-T-1.
- foglio 8, particella 26 sub. 4, categoria C/2, Classe 1, consistenza mq. 48, superficie catastale mq. 73, rendita €. 59,50, Via Mondo n.

16, piano T-1.

- **CATASTO FABBRICATI** Comune di MONTIGLIO MONFERRATO,

sezione C - Scandeluzza:

- foglio 3 particella 188, Categoria A/4, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq. 166, escluse aree scoperte mq. 165, rendita €.

204,52, Via S. Bernardino n. 15, piano T-1-S.

Gli immobili in Comune di **Montechiaro d'Asti** risultano così intestati:

-

L'immobile in Comune di **Montiglio Monferrato** risulta così intestato:

-

Agli attuali intestatari gli immobili sono pervenuti:

- 1) quanto agli immobili di Montechiaro d'Asti:

- dai Sigg:

proprietario, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Girino di Asti del 18/02/1989, rep. n° 31842 e del successivo atto di donazione a rogito notaio Girino di Asti del 8/03/1997, rep. n. 60743.

- 2) quanto all'immobile di Montiglio Monferrato:

- dal Sig. _____, in forza di



compravendita a rogito notaio Gili Gustavo di Torino in data 5/05/2011 rep. n. 9397, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato in data 1/06/2011 ai nn. 281/1963.

I dati di cui sopra sono stati desunti dai certificati catastali storici opportunamente richiesti dal sottoscritto che si allegano alla presente.

Gli immobili infra elencati e come nel seguito descritti sono ricompresi nella presente procedura per intero.

Con riferimento ai rilievi effettuati dal sottoscritto CTU nel corso del sopralluogo è risultato che le porzioni immobiliari edificate e pignorate risultano essere inserite in mappa, ma hanno dovuto essere aggiornate.

Relativamente alla seconda parte del quesito: *“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)”*, il sottoscritto CTU precisa che nel ventennio gli immobili di cui alla descrizione che precede hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Nel ventennio i beni immobili di cui infra hanno formato oggetto delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli risultanti dai registri:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- 1) - ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Asti in data 12 settembre 2003 ai numeri 9711/2042, per l'importo di Euro 120.000,00 a garanzia di capitale di Euro 60.000,00, a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.” con sede in Asti (AT) – codice fiscale 00060550050 (domiciliata in Asti, Piazza della

Libertà n. 23) e



2) – ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Asti in data 31/05/2011 ai numeri 5104/942 per Euro 350.000,00 a garanzia di capitale di Euro 175.000,00, a favore di Banco Di Desio E Della Brianza S.p.a. con sede in Desio (MI) Via Rovagnati n. 1, codice fiscale 01181770155 e contro

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 09/07/2021 ai numeri 6617/5211 a favore di 2Worlds S.r.l. con sede a Cornegliano (TV) – codice fiscale 04946290261 e contro

In relazione al mandato conferito il sottoscritto CTU, prima di effettuare i sopralluoghi, ha acquisito l'estratto di mappa e le planimetrie catastali degli immobili pignorati rispettivamente predisposte:

- dal Geom. Pietro Pavia e presentate a Catasto Edilizio Urbano in data 04/11/1988 ai n. T20241 e n. T20242;
- dalla Geom. Cravino Milena e presentate a Catasto Edilizio Urbano



in data 06/04/1990 ai n. T20239.

Le suddette planimetrie, opportunamente verificate in loco, sono risultate utili per la corretta individuazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva. Le nuove planimetrie, predisposte dal referente, definiscono la consistenza dei fabbricati pignorati. A fronte delle differenze riscontrate nel corso dei sopralluoghi è stato necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie stesse, previa presentazione dei tipi mappale sia a Montechiaro d'Asti e sia a Montiglio Monferrato.

- 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.)

Gli immobili pignorati situati in Via Mondo n° 26 del Comune di Montechiaro d'Asti comprendono un fabbricato civile che si eleva a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, ad un laboratorio seminterrato, al cortile ed al terreno annesso.

Gli immobili pignorati situati in Via San Bernardino n° 15 del Comune di Montiglio Monferrato (già Comune di Scandeluzza) comprendono una cantina interrata, tre locali a piano terra e tre locali a primo piano, un tempo destinati a civile abitazione ed ora inagibili perché privi di impianti ed allacciamenti e, in corpo staccato, un porticato con annesso magazzino.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato accessi diretti presso i beni pignorati,

ne ha verificato la consistenza e le caratteristiche costruttive ed ha acquisito tutti gli elementi necessari per poterli descrivere e valutare.

Nel corso dei sopralluoghi, relativamente alla consistenza dei beni immobili, sono emerse notevoli discordanze tra la situazione catastale e le situazioni effettive riscontrate in loco.

In particolare il sottoscritto ha rilevato come sull'estratto di mappa il fabbricato civile di Montechiaro d'Asti risultasse suddiviso in tre distinte particelle: la n° 26, la n° 385 e la n° 386 mentre il Geom. Pietro Pavia, con la planimetria depositata in data 4/11/1988 individuava il fabbricato con il solo n° 26, inglobando quindi il 385 ed il 386 anche se, come già ricordato, il Catasto non aveva accettato il tipo mappale depositato in data 2/11/1988.

Il sottoscritto ha poi effettuato una visura catastale a Catasto Terreni di Montechiaro d'Asti ed è risultato che:

- la particella n° 385 risulta censita come fabbricato rurale di are 0,58
- la particella n° 386 risulta censita come fabbricato diruto di are 1,10
- entrambe le particelle risultano ancora intestate a: "Coffano

Giuseppe, nato a Torino il 31/01/1958, cf. CFFGPP58A31L219G, proprietario e Cerruti Ernestina, nata a Montechiaro d'Asti il 13/03/1925, cf. CRRRST25C53F468O, usufruttuaria parziale".

Lo stesso problema riguardava i mappali 393 e 394 che risultavano così censiti:

- fg. 8 n. 393, seminativo, cl. 2, are 1,70, RD€. 1,05, RA€. 0,66
- fg. 8 n. 394, bosco ceduo, cl. U, are 4,90, RD€. 0,63, RA€. 0,35

I mappali, nel loro insieme, formano unico corpo ed ancora intestati a: "Coffano Giuseppe, nato a Torino il 31/01/1958, cf. CFFGPP58A31L219G,

proprietario e Cerruti Ernestina, nata a Montechiaro d'Asti il 13/03/1925, cf. CRRRST25C53F468O, usufruttuaria parziale".

Allo scopo di definire la situazione lo scrivente ha acquisito la copia dell'atto di acquisto a rogito Notaio Giovanni Girino di Asti in data 18/02/1989, rep. n. 31842/9939, registrato ad Asti il 10/03/1989 al n. 1048V.

Nel testo dell'atto il Notaio Girino aveva precisato: ***"Il fabbricato insiste entro il terreno distinto a catasto con il numero 26 del foglio 8 di are 9,58 (derivante dall'unione delle particelle 26-385-386-393-394 del Foglio 8). posto fra le coerenze Falletti Innocenzo, Ebole Giovanni, eredi Rolla Felice, Villa Secondo, Nosenzo Luigia".***

Il sottoscritto ha verificato che i confinanti della proprietà in Comune di Montechiaro d'Asti sono: Buggiarin Alberto e Faletti Dora Angela (n° 23, n° 27, n° 396 e n° 397), Ebole Giovanni e Guelfo Gabriella (n° 22), Ebole Gianmario e Soligo Giovanna (n° 225 del fg. 7 e n° 395 del fg. 8), Rolla Luigi (n° 392) e cortile comune (n° 387) e che la superficie complessiva della proprietà, sommando le superfici dei mappali 393, 394, 385, 386 e 26 è pari a **mq. 958**..

Il sottoscritto ha provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti le domande di voltura per i beni ancora in capo ai venditori e successivamente oggetto di donazione della nuda proprietà al Sig.

Di seguito il sottoscritto CTU descrive i beni immobili pignorati.

Il fabbricato civile sito in Montechiaro d'Asti, Via Mondo n° 26 è censito sul foglio 8 particella n° 26 e si eleva a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato è a manica semplice e comprende:

- al piano interrato: ampia cantina-tavernetta con locali di sgombero, servizio ed accessori;

- al piano terra: un locale di sgombero – autorimessa, un ingresso con scala interna di accesso al piano superiore, altro locale di sgombero, soggiorno, entrata con vano scala, disimpegno con lavanderia e bagno, terrazzino con rampa scala esterna;

- al primo piano un terrazzo chiuso, disimpegno con bagno, rampa scala interna di collegamento con il piano inferiore, disimpegno con cucina e camera, altro disimpegno con camera, vano scala a doppia rampa e camera con balconi esterni.

In corpo staccato, a piano seminterrato, ampio magazzino-laboratorio con retro che si affaccia verso la vallata (posto al di sotto del piano cortile). Esiste inoltre, in luogo dell'area a verde prevista in progetto, una tettoia abusiva sostenuta da puntelli metallici che non viene considerata perché, nelle condizioni date, non può essere sanata e deve essere demolita. Il costo per la sua demolizione può essere stimato in €. 1.500,00 a corpo.

Il fabbricato sito in Montiglio Monferrato, Scandeluzza, Via San Bernardino, censito sul foglio 3, mappale 188 comprende un fabbricato principale ed una pertinenza accessoria. Il fabbricato principale si eleva a due piani fuori terra ed in parte è cantinato mentre il fabbricato pertinenziale si eleva ad un solo piano fuori terra. Il fabbricato principale comprende:

- a piano terra: tre vani con quello centrale che ospita la scala interna per accesso al piano superiore

- a primo piano: tre vani corrispondenti, sulla verticale, a quelli di piano terra; con balcone aggettante verso il cortile interno.

Sia a piano terra e sia a primo piano sono state realizzate nuove tramezze che definiscono divisioni interne, senza che siano state presentate pratiche edilizie in Comune di Montiglio Monferrato.

Il basso fabbricato antistante è destinato a porticato ed a magazzino.

Le provenienze catastali sono quelle risultanti dai documenti catastali ed ipotecari agli atti della pratica che sono stati verificati dal sottoscritto C.T.U., in conformità al mandato ricevuto e di cui il sottoscritto ha già in precedenza riferito.

Il sottoscritto ha eseguito i rilievi, ha provveduto, come meglio specificato in seguito, ad apportare le necessarie variazioni catastali ed ha determinato le varie superfici commerciali come segue:

IN MONTECHIARO D'ASTI, VIA MONDO N° 26

a) La porzione civile n. 26 sub. 1 di Montechiaro d'Asti ha una superficie commerciale di:

- al piano seminterrato: superficie commerciale:

- tavernetta (ex cantina)	mq.	106,80
- accessori (37,00 + 16,50)	mq.	53,50

- a piano terra: superficie commerciale:

- garages (20,00 + 22,80)	mq.	42,80
- locali abitabili (53,50+24,00)	mq.	77,50

- a primo piano: superficie commerciale

- balconi e terrazzo	mq.	13,00
----------------------	-----	-------

b) La porzione attigua destinata a magazzino n. 26 sub. 4 ha una superficie commerciale di:

- a piano seminterrato complessivamente	mq.	72,00
---	-----	-------

c) Il terreno in proprietà ha una superficie complessiva di mq. 958,00

L'alloggio è attualmente abitato dal Sig.

L'alloggio, al suo interno, è dotato di normali finiture. I pavimenti interni sono, per lo più realizzati con piastrelle in ceramica, la rampa scala di accesso al primo piano è realizzata con piastrelle in cotto, anche la scala interna di collegamento tra i vari piani (seminterrato, terra e primo) è realizzata con gradini in cotto, l'orditura del tetto è realizzata con orditura in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese.

I serramenti sono di buona fattura, gli impianti sono funzionanti al pari dei servizi igienici rifiniti con particolare cura.

IN MONTIGLIO MONFERRATO, VIA SAN BERNARDINO N° 15:

a) La porzione civile foglio 3 n. 188 di Montiglio Monferrato ha una superficie commerciale di:

- al piano interrato: superficie commerciale:

- cantina	mq.	31,00
-----------	-----	-------

- a piano terra: superficie commerciale:

- locali potenzialmente abitabili	mq.	68,50
-----------------------------------	-----	-------

- a primo piano: superficie commerciale

- locali potenzialmente abitabili	mq.	68,50
-----------------------------------	-----	-------

b) La porzione antistante, destinata a portico e magazzino, ha una superficie commerciale di:

- a piano terra complessivamente	mq.	63,50
----------------------------------	-----	-------

Il fabbricato civile in questione non è abitato e non è nemmeno

abitabile essendo al grezzo, equiparabile ad una struttura, privo di serramenti, di pavimenti, di intonaci e di impianti e mancante, per quanto si è potuto accertare di allacciamenti sia alla rete elettrica e sia alla rete idrica.

Anche per questo immobile è necessario provvedere al suo aggiornamento catastale.

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

Il debitore , per cui non si pone il problema della presenza eventuale del coniuge. La Signora

- 5) **accerti** in conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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;

Il sottoscritto CTU, come già in precedenza riferito, ha potuto accertare che le attuali descrizioni dei beni (indirizzo, numero civico, piano, ecc.) sono conformi a quelle contenute negli atti relativi alle provenienze ed ai pignoramenti eseguiti. I dati indicati negli atti di pignoramento individuano, inequivocabilmente, gli immobili. I dati catastali indicati in pignoramento

consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati.

- 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;

A seguito dei rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi è emerso che le planimetrie relative ai beni siti in Montechiaro d'Asti contengono notevoli difformità planimetriche, conseguenza dei lavori eseguiti, per cui è necessario aggiornarle per adeguarle all'attualità.

In conseguenza di quanto precede e in considerazione del fatto che è necessario accorpare le varie particelle acquistate e trasferirle a Catasto Fabbricati del Comune di **Montechiaro d'Asti**, il sottoscritto ha provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti i seguenti documenti:

- 1) tipo mappale – atto di aggiornamento Protocollo n° 2022/AT0008624 in data 02/03/2022 per fusione dei mappali 26, 385, 386, 393, 394 del foglio 8 in un unico mappale: fg. 8 n° 26 di are 9,58.
- 2) DOCFA Protocollo n. AT0008988 in data 04./03/2022 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni dell'alloggio che risulta censito come segue:
 - foglio 8 n° 26, sub.5, Via Mondo n° 26, piano S1-T-1, z.c. U, Categ. A/3, cl. U, cons. vani 10, superficie catastale mq. 405, rendita €.
351,19
 - foglio 8 n° 26 sub. 6, Via Mondo n° 20, piano T, z.c. U, Cat. C/6,

consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 25, rendita €. 37,18. --
foglio 8 n° 26 sub. 7, Via Mondo n° 20, piano T, z.c. U, Cat. C/6,
consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 22, rendita €. 29,75.

3) DOCFA Protocollo n. AT0008983 in data 04./03/2022 per

demolizione totale del precedente magazzino fg. 8 n. 26 sub.4

4) DOCFA Protocollo n. AT0008987 in data 04/03./2022 per
accatastamento nuovo magazzino:

- foglio 8 n° 26 sub, 8, Via Mondo n° 26, p. S1, z.c. U, Cat. C/2, Cl. 1,
consistenza mq. 57, superficie catastale mq. 70, rendita €. 70,65.

In seguito alla presentazione dei DOCFA sono stati annullati e sostituiti
i precedenti identificativi catastali:

Nuovi identificativi catastali degli immobili urbani di Montechiaro d'Asti:

- fg. 8 n° 26 sub. 5, Via Mondo n° 26, piano S1-T-1, z.c. U, Cat. A/3, cl.
U, cons. vani 10, sup. cat. mq. 405, rendita €. 351,19.

- fg. 8 n. 26 sub. 6, Via Mondo. n° 26, piano T, z.c. U, Cat. C/6,
consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 25, rendita €. 37,18

- fg. 8 n. 26 sub. 7, Via Mondo. n° 26, piano T, z.c. U, Cat. C/6,
consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 22, rendita €. 29,75

- fg. 8 n° 26 sub, 8, Via Mondo n° 26, p. S1, z.c. U, Cat. C/2, Cl. 1,
consistenza mq. 57, superficie catastale mq. 70, rendita €. 70,65.

Relativamente all'immobile di **Montiglio Monferrato** il sottoscritto ha
presentato in Catasto le seguenti pratiche:

a) tipo mappale per demolizione del ripostiglio che invadeva il cortile e
che risulta demolito prot. n° 2022/9511 in data 07/03/2022.

b) DOCFA protocollo n° in data 08/03/2022.per

riaccatastamento fabbricato ex civile e relative pertinenze accessorie.

7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

Il sottoscritto CTU ha provveduto a consultare lo strumento urbanistico del Comune di Montechiaro d'Asti ed ha potuto accertare che l'area su cui sorge il fabbricato risulta classificata come "NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI ANTICA FORMAZIONE" (zona **BNA** di PRGC).

Analogamente ha consultato lo strumento urbanistico del Comune di Montiglio Monferrato. Il fabbricato pignorato è compreso in "**AREA EDIFICATA DI RISTRUTTURAZIONE**" per cui si applica l'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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 e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base ai combinati disposti degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

Con riferimento allo specifico quesito il sottoscritto C.T.U. precisa di aver effettuato le ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montechiaro d'Asti dove ha constatato che esistono le seguenti pratiche edilizie, relative alle costruzioni pignorate:

- 1) Concessione Edilizia n° 1206 del 7/06/1987 intestata al Sig. Giacomet Diego, relativa ad opere di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione in Via Mondo.

2) Concessione Edilizia n° 1289 del 11/12/1999 intestata al Sig.
per demolizione e ricostruzione magazzino
seminterrato in Via Mondo.

3) Concessione edilizia di variante n° 25 del 11/05/1998 per
ristrutturazione e ampliamento di edificio uso civile abitazione in
variante alla concessione edilizia n. 1206 del 22/05/1997 per
ristrutturazione ed ampliamento edificio uso civile abitazione.

4) D.I.A. n° 14 in data 10/03/2003 per ampliamento del magazzino e
modifiche interne all'abitazione

5) D.I.A. n° 34 in data 21/07/2004 per lavori di ristrutturazione edilizia
del magazzino in variante alla DIA n° 14 del 10/03/2003.

Analoghe ricerche sono state condotte presso il Comune di Montiglio
Monferrato (già Comune di Scandeluzza). E' stata reperita un'unica pratica
edilizia. Si tratta della **DIA 9/2006 in data 16/02/2006** a nome di

La DIA è stata presentata dall'Ing. Pietro Alessio e riguarda il
rifacimento del tetto sul porticato con la demolizione del fienile.

Alle pratiche edilizie sono allegati gli elaborati progettuali.

L'accertamento della conformità urbanistica di un immobile è
importante per evitare contestazioni ed è indispensabile per legittimarlo dal
punto di vista urbanistico ed a tutela e salvaguardia del pubblico interesse.
Per questo motivo fanno fede i progetti depositati presso la pubblica
amministrazione e da questa approvati. In mancanza dei progetti si può far
ricorso alle planimetrie catastali depositate.

Relativamente alla seconda parte del quesito peritale: *"In caso di
costruzione ... modificata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente*

la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base ai combinati disposti degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47"

Il sottoscritto CTU, con riferimento ai dati emersi nel corso dei sopralluoghi, effettuati gli approfondimenti del caso, è in grado di riferire che ha rilevato le seguenti difformità:

1) Per quanto riguarda il fabbricato civile di Montechiaro d'Asti, Via

Mondo n° 26, si sono rilevate le seguenti difformità:

- a piano interrato: la cantina è utilizzata come tavernetta, il locale di sgombero è attrezzato come cucina, il portico è stato chiuso e trasformato in servizio igienico con annesso locale di sgombero;

- a piano terra: il vano che in progetto era destinato a "cucina" è, in effetti, stato tramezzato in modo da venire utilizzato come disimpegno e lavanderia;

- a primo piano il terrazzo posto a confine con il mappale 384 e 387 che doveva essere aperto verso cortile è stato chiuso e viene utilizzato come salotto. E' inoltre stato prolungato il disimpegno retrostante a confine con i mappali 27 e 23 e le due porzioni abitative sono state collegate con l'apertura di una porta interna di comunicazione, rendendo di fatto l'edificio unifamiliare,

Gli illeciti rilevati sono sanabili con la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o di SCIA alternativa al P.d.C. e con il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del doppio del costo di costruzione. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione il loro ammontare è desumibile dal seguente

conteggio (si raddoppia perché si tratta di sanatoria):

- porticato chiuso mc. (66,60x 5,26 x 2)	= €.	700,63
- terrazzo chiuso: mc. (24,15x5,26x2)	= €.	<u>254,05</u>
- sommano in complesso	= €.	<u>954,68</u>

Per quanto riguarda il costo di costruzione è necessario predisporre un computo metrico relativo alle opere realizzate. Tuttavia si può presumere che l'importo da versare possa essere ragguagliato alla superficie per cui:

$$\text{mq. } (22,20 + 8,22) \times 405,50 \times 2 \times 5\% = \underline{\underline{€. 1.233,73}}$$

- 2) Per quanto riguarda il magazzino realizzato al di sotto del cortile si precisa che lo stesso è utilizzato come laboratorio artigianale (il Sig. _____ è un falegname). L'unica difformità rilevata è rappresentata dalla presenza di una finestra della larghezza di m. 2,40 circa. L'illecito è sanabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento dell'oblazione pari ad €. 517,00. La difformità più rilevante è costituita dalla presenza di una struttura precaria costituita da puntelli metallici verticali e ricoperta con lastre in lamiera ondulate, assimilabile ad una tettoia, che ricopre l'intera superficie accessoria compresa tra il laboratorio ed il mappale 397. Questa difformità configura un incremento della superficie coperta non ammessa per cui la struttura realizzata e, come già precisato, deve essere demolita

- 3) Relativamente al fabbricato civile di Montiglio Monferrato sono stati rilevati gli abusi di seguito elencati e precisamente:

- a) esecuzione lavori di chiusura delle bucatore della facciata principale tamponate verso il cortile

b) opere interne di costruzione di nuove tramezze

c) costruzione di rampa scala in c.a. di collegamento con il primo piano del fabbricato

d) creazione di un varco all'interno di un muro di spina che, in quanto portante, richiedeva la preventiva presentazione della denuncia strutturale.

Gli illeciti sono sanabili con la presentazione di una SCIA a sanatoria ed il pagamento dell'oblazione pari ad € 517,00.

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;

Con riferimento al quesito che precede il sottoscritto CTU precisa che, a proprio avviso, in considerazione della sistemazione e della localizzazione degli immobili, oltre che in relazione alla consistenza dei beni, è opportuno procedere alla vendita dei beni stessi **in due distinti lotti**.

Un primo lotto comprende l'abitazione ed il magazzino con le relative pertinenze e che risulta censito sul foglio 8, mappale 26 sub.5, 6, 7 e sub. 8 ed è posto in Via Mondo n° 26 in comune di Montechiaro d'Asti.

Un secondo lotto comprende il fabbricato civile ed il porticato censiti sul foglio 3, mappale 188 posti in Via San Bernardino n° 15, Scandeluzza, in Comune di Montiglio Monferrato.

Questa ipotesi non comporta la necessità di dover eseguire dei lavori e/o di costituire nuove servitù in quanto ogni lotto risulta autonomo e non ha

alcuna interferenza con l'altro.

Non è nemmeno necessario effettuare nuovi frazionamenti in quanto i beni immobili ricadono in due distinti comuni, in due separati Catasti Fabbricati e sono autonomamente individuati.

Il particolare momento congiunturale, caratterizzato da scarsa liquidità e da disequilibrio di mercato tra eccesso di offerte e scarsità di richieste, sicuramente favorirebbe, ad avviso dello scrivente, la vendita separata dei beni pignorati.

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

Come già specificato, per vendere i beni immobili in due distinti lotti, non è necessario predisporre alcun nuovo frazionamento in quanto gli immobili sono già suddivisi catastalmente ed individuati con specifici numeri di mappa. Nel seguito il sottoscritto descrive i lotti:

1° LOTTO:

- fabbricato civile comprendente l'abitazione e l'attiguo magazzino laboratorio, in Comune di Montechiaro d'Asti, Via Mondo n. 26, comprendente tutte le porzioni civili e pertinenziali rappresentate sulle allegate planimetrie catastali censite sul foglio 8 n° 26 sub. 5, 6, 7, 8. Il lotto risulta posto fra le coerenze di Buggiarin Alberto e Faletti Dora Angela (n° 23, n° 27, n° 396 e n° 397), Ebole Giovanni e Guelfo Gabriella (n° 22), Ebole Gianmario e Soligo Giovanna (n° 225 del fg. 7 e n° 395 del fg. 8), Rolla Luigi (n° 392) e cortile comune (n° 387) salvo altri o variati, con i seguenti identificativi di mappa:

- l'abitazione contraddistinta dal mappale n° 26, sub. 5 del fg. 8

- l'autorimessa contraddistinta dal mappale 26 sub. 6 del fg. 8
- l'autorimessa contraddistinta dal mappale 26 sub. 7 del fg. 8
- Il magazzino contraddistinto dal mappale 26 sub. 8 del fg. 8

- **2° LOTTO:**

- fabbricato civile e l'attigua porzione rustica censiti sul foglio 3 n. 188 di Montiglio Monferrato, località Scandeluzza, Via San Bernardino n° 15, comprendente tutte le porzioni ex civili e pertinenziali rappresentate sulle allegate planimetrie catastali censite sub. 1 e sub. 2. Il lotto risulta posto fra le coerenze della Via San Bernardino, di Bashi Drita, D'Onofrio Daniela e Garofalo Roberto, Parena Giancarlo, Casciano Domenico e D'Amico Carla salvo altri o variati, con i seguenti identificativi:

- fg. 3 n. 188, sub. 1, Categoria C/2, classe U, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 85, rendita €. 43,80, Via S. Bernardino n. 15, piano T.
- fg. 3 n. 188 sub. 2, categoria F2, Via San Bernardino n. 15, piano S1-T-

- - al piano interrato: superficie commerciale:

- - cantina mq. 31,00

- - a piano terra: superficie commerciale:

- - locali potenzialmente abitabili mq. 68,50

- - a primo piano: superficie commerciale

- - locali potenzialmente abitabili mq. 68,50

- b) La porzione attigua destinata a magazzino ha una superficie commerciale di:

- - a piano terra complessivamente mq. 63,50

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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

Con riferimento al quesito che precede il sottoscritto CTU precisa che i beni immobili risultano essere pignorati per intero.

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato: **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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;

Con riferimento allo specifico quesito il sottoscritto CTU, nel corso del sopralluogo, ha potuto constatare che l'abitazione di Montechiaro d'Asti è occupata dal mentre quella di Montiglio Monferrato non è né abitata e né abitabile.

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

Come già in precedenza riferito non si verifica la condizione prevista dal quesito peritale in quanto gli occupanti dell'alloggio di Montechiaro d'Asti sono .

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli od 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 risulta che i beni pignorati, costituiti da fabbricati civili e da un magazzino, abbiano caratteristiche tipologiche e/o costruttive rilevanti, sia al loro interno e sia esternamente per le facciate. Non ricorrono quindi i presupposti e non sono riscontrabili elementi che possano determinare un qualche interesse allo scopo di una loro classificazione tra i beni da tutelare a fini artistici e/o storici. Anche nello strumento urbanistico vigente non sono state rinvenute indicazioni particolari a questo riguardo che impongano vincoli e/o prescrizioni di tale natura. Non risulta possano nemmeno esistere vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità relativamente agli immobili pignorati.

Non risulta che, relativamente ai beni oggetto di stima, esistano diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche). Sui beni non risulta essere emersa l'esistenza di usi civici che debbano essere affrancati o riscattati in base alla legislazione vigente.

14) **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);

Per poter rispondere al quesito ed acquisire tutti gli elementi necessari il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, ha proceduto ad una puntuale verifica della consistenza degli immobili da stimare, compiendo i necessari rilievi. Le nuove planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono serviti per individuare la effettiva consistenza e le specifiche destinazioni d'uso degli immobili pignorati.

A seguito di quanto accertato nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto C.T.U., intende sottolineare come le abitazioni dispongano di specifico identificativo catastale e siano valutabili autonomamente.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Per procedere nella determinazione del valore degli immobili pignorati è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari civili sono costituite da fabbricati o da abitazioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonei a produrre un reddito proprio. Di conseguenza l'abitazione e le pertinenze accessorie costituiscono

sicuramente altrettante “unità immobiliari autonome”, così come le porzioni già destinate ad attività commerciale.

Nella determinazione dei singoli valori il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, del loro stato d’uso, oltre che della loro consistenza ed ubicazione e, infine, del particolare momento congiunturale caratterizzato da molte offerte e da scarse richieste, conseguenza anche della stretta creditizia in atto. Nel caso specifico è il caso di considerare anche lo stato degli immobili e le mancate manutenzioni che li hanno irrimediabilmente compromessi.

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell’impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La “superficie commerciale” è definita come l’area complessiva di un immobile al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie dei muri di confine. La superficie commerciale di una abitazione comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l’utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi.

La definizione di metro quadrato commerciale richiede, quindi, che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla superficie principale riferita al nucleo preminente; inoltre tali superfici devono essere differenziate in ragione della specifica destinazione d’uso dell’immobile da valutare.

Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un

compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato alla vendita; né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari; il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima; entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Passando all'esame specifico, tra le caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari da stimare assumono particolare rilevanza quelle ubicazionali (*i beni sono ubicati in un contesto edificato, sono facilmente raggiungibili perché serviti da strade pubbliche*), infrastrutturali (*accesso agevole*), commerciali (*le potenzialità, in relazione al contesto, risultano modeste*), ma anche le caratteristiche costruttive dell'edificio (*fabbricati di vecchia costruzione con strutture fatiscenti, tetti a falde inclinate con orditura in legno*), le dotazioni di impianti e di servizi, la presenza di utilità comuni, le condizioni d'uso degli immobili (*buone quelle di Montechiaro d'Asti, non altrettanto quelle di Montiglio Monferrato*)..

Tra le caratteristiche intrinseche si devono certamente considerare le tipologie costruttive, le strutture portanti, le rifiniture e le sistemazioni interne ed esterne, la consistenza, l'esposizione, la presenza di pertinenze ed utilità esclusive.

Ai fini della determinazione dei singoli valori da attribuire ai beni pignorati il sottoscritto ha consultato il Borsino Immobiliare e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite a beni simili situati nella zona urbana del Comune di Montechiaro d'Asti e nel Comune di Montiglio Monferrato, località Scandeluzza.

L'alloggio di Montechiaro d'Asti è rifinito al civile, allacciato ai servizi,

dotato di tutti gli impianti, si affaccia verso un cortile interno comune a sud ed è addossato ad altri fabbricati civili ad est e a nord.

Per la determinazione del valore degli immobili compresi nella procedura, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per comparazione con unità immobiliari aventi caratteristiche similari, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle specificità in precedenza ricordate, dello stato d'uso in cui attualmente gli immobili si trovano oltre che degli altri parametri che concorrono nella valutazione.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore da attribuire ai beni pignorati, con le relative pertinenze, evidenziando le superfici considerate, come segue:

LOTTO n° 1:

- FABBRICATO CIVILE IN VIA MONDO N. 26, MONTECHIARO D'ASTI:

a)	Piano interrato mq. $(106,80+53,50) \times 0,25$	=:mq.	40,00
b)	Piano terra: locali abitabili mq. $77,50 \times 1,00$	= mq.:	77,50
c)	Piano terra: autorimesse mq. $42,80 \times 0,50$	= mq.	21,40
d)	Primo piano: locali abitabili mq. $102,00 \times 1,00$	= mq.	102,00
e)	Primo piano: balconi e terrazzo mq. $13,00 \times 0,25$	= mq.	3,25
	- superficie commerciale	= mq.	244,15

- MAGAZZINO – Laboratorio seminterrato:

f)	Piano seminterrato mq. $72,00 \times 0,50$	= mq.	36,00
----	--	-------	-------

SOMMATORIA COMPLESSIVA = mq. 280,15

LOTTO n° 2:

- FABBRICATO CIVILE IN VIA SAN BERNARDINO N. 15, MONTIGLIO

MONFERRATO:

La porzione civile foglio 3 n. 188 di Montiglio Monferrato ha una superficie commerciale di:

- al piano interrato: superficie commerciale:

- cantina: mq. 31,00 x 0,20 = mq. 6,20

- a piano terra: superficie commerciale:

- locali abitabili mq. 68,50 x 1,00 = mq. 68,50

- a primo piano: superficie commerciale

- locali abitabili mq. 68,50 x 1,00 = mq. 68,50

b) porzione destinata a magazzino

- a piano terra mq. 63,50 x 0,25 = mq. 15,80

- sommano in complesso = mq. 159,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE:

Il sottoscritto ha desunto il valore unitario dei beni immobili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativo al secondo semestre dell'anno 2021 che per le abitazioni di tipo economico del Comune di Montechiaro d'Asti attribuisce un valore minimo di €. 530,00/mq. e per il Comune di Montiglio Monferrato – zona di Scandeluzza – un valore di €. 315,00 al metro quadrato.

Il sottoscritto, a motivo della particolare situazione degli immobili, ha attribuito dei coefficienti di abbattimento del valore unitario desunto dalle

quotazioni della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate. In particolare:

- per gli immobili siti in Montechiaro d'Asti un coefficiente di riduzione: 0,60;
- per gli immobili siti in Montiglio Monferrato coefficiente di riduzione: 0,70.

In conseguenza di quanto premesso, di seguito, calcola il valore da attribuire ai singoli lotti:

LOTTO n° 1: Fabbricato civile in Via Mondo n° 26, Montechiaro d'Asti

- Superficie mq. 280,15 x €. 325,00 = €. 91.048,00

Arrotondabile ad €. 91.000,00 (diconsi Euro Novantunmila/00).

LOTTO n° 2: Fabbricato civile in Via San Bernardino n° 15, località

Scandeluzza di Montiglio Monferrato

- superficie mq. 159,00 x €. 100,00 = €. 15.900,00

Arrotondabile ad €. 15.500,00 (diconsi Euro

Quindicimilacinquecento/00).

Valore complessivo: €. (91.000,00 + 15.500,00) = €. 106.500,00

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

La vendita di un immobile ad uso abitativo è soggetta ad imposta di registro (e non ad I.V.A.) quando l'immobile stesso viene venduto da parte di un privato o da parte di chi lo ha costruito o ristrutturato a condizione che la costruzione (o la ristrutturazione) sia ultimata da non più di cinque anni.

Oltre all'imposta di registro sono dovute anche le imposte ipotecarie (finalizzate alla trascrizione dell'atto) e catastali (finalizzate alla voltura

catastale dell'immobile). Le tre imposte devono essere pagate dall'acquirente. L'entità delle imposte dipende dalla sussistenza o meno – in capo all'acquirente – dei requisiti per fruire delle agevolazioni “prima casa”. Nel caso di specie si tratta di immobili ad uso residenziale di proprietà privata per i quali; si applica, quindi, l'imposta di registro, nonché le imposte ipotecarie e catastali, secondo le ricordate regole.

Diverso sarebbe il caso dei “fabbricati strumentali” appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E ed A/10. In pratica sono “strumentali per natura” gli immobili che, per le loro caratteristiche, non possono essere utilizzati diversamente senza radicali trasformazioni (art. 43, comma 2, DPR n. 917/86). In pratica si tratta dei fabbricati a destinazione non abitativa, utilizzati dalle imprese nello svolgimento delle loro attività. Nel caso di cessione di fabbricati strumentali ci si deve porre il problema della tassazione applicabile. L'alternativa all'imposta di registro è costituita dall'IVA alla cessione. Le due imposte sono infatti alternative tra loro. **L'articolo 10, comma 1**, lettera **n 8-ter**, del **DPR n 633/72** prevede che la **Cessione di Immobili Strumentali** sconti in via generale un regime di **esenzione da IVA**. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria. In ogni caso rimane ferma la possibilità, per l'impresa cedente, di **optare**, comunque, per l'applicazione dell'IVA. La regola generale prevede che la cessione degli immobili strumentali avvenga in esenzione IVA (Art. 10, comma 1, n. 8-ter, DPR 633/72). In caso di applicazione dell'IVA si verificano le ipotesi:

- se l'acquirente è un'altra impresa avviene con il meccanismo del “reverse charge”;

- se l'acquirente è un privato l'IVA deve essere esposta in fattura.

In tutti i casi di imponibilità ad IVA, in via obbligatoria o su opzione, si applica l'aliquota ordinaria del 22%. L'aliquota ridotta del 10% è applicabile solo nelle seguenti fattispecie:

- Cessioni di porzioni di fabbricati a prevalente **destinazione abitativa** (es. uffici e negozi) effettuate dall'impresa costruttrice;
- Cessioni di fabbricati, o loro porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica. Per tali cessioni si applicano, oltre all'Iva (al 22% o al 10%) anche l'**imposta di Registro** in misura fissa pari a **€. 200**, l'imposta Ipotecaria è pari al 3%, e l'imposta Catastale è pari all'1%.

16) 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 r 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 sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 04/08/2009) allegato A n. 5.2:

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

implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici ed artistici;

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

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

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

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

l) 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 certificazione energetica se abilitato. In caso negativo

è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il sottoscritto CTU ha accertato che l'alloggio sito in Via Mondo n. 26,

Montechiaro d'Asti, di cui alla presente procedura non appartiene ad una delle categorie di esclusione per cui è necessario predisporre l'attestato di prestazione energetica (APE) mentre l'alloggio sito in Via San Bernardino n° 15, Scandeluzza, Montiglio Monferrato è "**al rustico**", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici, per cui, in base all'appendice A al DM 26/06/2015, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione APE..

L'Attestato di Prestazione Energetica è contraddistinto dal codice:

- n. 2022 102598 0025 valido fino al 31/12/2023 inviato al Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte in data 21/03/2022 da parte del certificatore Curletto Arch. Gianpaolo. Lo stesso è relativo all'alloggio di Via Mondo n. 26 di Montechiaro d'Asti e viene allegato alla presente.

CONCLUSIONI

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Alla presente il sottoscritto allega le visure a suo tempo effettuate con l'estratto di mappa e le planimetrie che identificano gli immobili e la documentazione fotografica con gli allegati richiamati nel testo della perizia.

Il sottoscritto CTU, in conformità all'art. 569 c.p.c., ha adempiuto all'obbligo di trasmettere al creditore procedente, al debitore, al legale del debitore la relazione di perizia, avvisando i destinatari che potevano far pervenire, all'indirizzo dello stesso CTU, eventuali note di osservazioni. Alle parti, sempre ai sensi del richiamato art. 569 c.p.c., è stato assegnato il termine di giorni dieci (gg. 10) dalla ricezione per far pervenire allo scrivente

CTU eventuali note di osservazioni al proprio elaborato.

In seguito al decesso del Sig. _____ dovrà essere presentata la denuncia di riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per la parte che lo riguardava (50%).

LE OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI RELAZIONE ED I RELATIVI COMMENTI CONCLUSIVI DEL CTU

Nei termini assegnati non sono pervenute note di osservazioni in merito al contenuto della relazione di perizia.

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n° 48 pagine e parte della 49° con n. 12 allegati che ne costituiscono parte integrante.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Con premurosa osservanza.

Asti, 21 Marzo 2022

Il C.T.U.

Curletto geom. Bruno

Elenco allegati:

- 1 - attestato di prestazione energetica e relativa ricevuta di trasmissione
- 2 - estratto di mappa Montechiaro d'Asti e Montiglio Monferrato
- 4 - tipo mappale Montechiaro d'Asti e Montiglio Monferrato
5. DOCFA e planimetrie Montechiaro d'Asti e Montiglio Monferrato

- 6 visura catastale aggiornata
- 7 – planimetrie catastali precedenti
- 8 – progetti approvati
- 9 – certificato di morte di Giacomet Ilvio
- 10 – certificati storici
- 11 - documentazione fotografica
- 12 - proposta di parcella

