

TRIBUNALE DI ASTI

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

Esecuzione Immobiliare n. 136/2023

PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXX XXX XXXX XXXX XXXXXX e per essa, quale mandataria, XXXXXXX XXXXXXX, suo legale rapp.te p.t., società di diritto italiano, con sede legale in XXXXXX (xx), XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX x, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXX XXX XXXX XX XXXXXX

CONTRO:

Sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX XXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e Sig. XXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX XXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI XXXXXXXXXXX XXXXXX (xx), XXX XXXXXX XXXXX XX XX.
PIGNORAMENTO PARI AD 1/1 DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ.

RELAZIONE DI STIMA

L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di ASTI (AT), Dott. Giuseppe AMOROSO, durante l'udienza del giorno 09 novembre 2024, affidava al sottoscritto Geom. Renato BORGOGNO, nato a BRA (CN) il 10/12/1970, con residenza e studio in LA MORRA (CN), Regione Cerreto n. 29, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di CUNEO (CN) al n. 2425 (e-mail certificata: renato.borgogno@geopec.it, cellulare 3930600135), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n. 136/2023.

Il sottoscritto procede alla redazione della relazione di stima, di cui fanno parte integrante i relativi allegati, rispondendo punto per punto al quesito assegnato.

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

I soggetti eseguiti sono risultati reperibili al recapito indicato nella documentazione fornita dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ed in seguito ad avviso del sopralluogo (avvenuto tramite invio di lettere raccomandate a/r), il sopralluogo per l'avvio delle indagini è avvenuto regolarmente il giorno giovedì 14 novembre 2024.

Durante la suddetta giornata si è provveduto ad effettuare tutti i rilievi necessari, per una prima raccolta di informazioni utili (vedi verbale di sopralluogo allegato).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 ultra ventennale (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.

Si è verificata la completezza della documentazione (in riferimento all'Art. 567, 2° comma c.p.c.), riscontrando la presenza del Certificato Notarile. Si è provveduto inoltre a reperire presso il portale telematico (SISTER) dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione che descrive univocamente ed in modo esauriente l'immobile (visure catastali e mappa catastale) e la ricerca delle Iscrizioni e Trascrizioni nell'arco temporale compreso tra la data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (xxxxxxxxxx) e la data odierna; non sono state rilevate nuove formalità che riguardano gli immobili oggetto della presente Esecuzione.

Sulla base dei documenti in atti e delle verifiche effettuate sul portale dell'Agenzia delle Entrate SISTER, si predispone l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del xxxxxxxxxxx (Registro Particolare xxx, Registro Generale xxxx)

Ipoteca volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del xxxxxxxxxxx, numero di repertorio xxxxxxxxxxx, Notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, con sede ad xxxx (xx), a favore di xxxxx xx xxxxxxxxxxx xx xxxx xxxxxxx, con sede ad xxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto ad xxxx (xx), xxxxxx xxxxxxx xx xx), contro xxxxx xxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxx xxxxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxx xxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxx xxxxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx, capitale € xxxxxxxxx, totale € xxxxxxxxxxx, durata 25 anni, grava sugli immobili censiti a catasto terreni nel Comune di xxxxxxxxxxx xxxxxx (xx) al foglio x particella xxx e al catasto fabbricati nel Comune di xxxxxxxxxxx xxxxxx (xx) al foglio x particella xx sub. x.

- TRASCRIZIONE del xxxxxxxxxxx (Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx)

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del xxxxxxxxxxx, numero di repertorio xxxx, emesso da xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx xxxx con sede ad xxxx (xx), a favore di xxxxx xx xxxxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxx con sede ad xxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx, contro xxxxx xxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxx xxxxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxx xxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxx xxxxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx, grava sugli immobili censiti a catasto terreni nel Comune di xxxxxxxxxxx xxxxxx (xx) al foglio x particella xxx e al catasto fabbricati nel Comune di xxxxxxxxxxx xxxxxx (xx) al foglio x particella xx sub. x.

Verifica della serie continua di **trascrizioni** ex Art. 2650 c.c. (ultra-ventennali):

- (Comune di xxxxxxxxx xxxxxx (xx) - C.T.: Foglio n. x Particella n. xxx e C.F.: Foglio n. x Particella n. xx sub. x.

Agli esecutati xxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxx xxxxxxxx gli immobili sono pervenuti, per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, con atto di donazione del xxxxxxxxxxxx, numero di repertorio xxxxx, Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxx da potere di xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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...).

I beni oggetto di pignoramento risultano accatastati, ma dovranno essere eseguite nuove pratiche di variazione catastale, successive all'istanza edilizia in sanatoria per la regolarizzazione degli immobili.

Dati catastali

I beni immobili, oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono identificati al Catasto Terreni e Fabbricati come segue:

CATASTO FABBRICATI									
COMUNE DI xxxxxxxxx xxxxxx (xx)									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
	x	xx	x		xxx	x	xxx vani		Euro xxxxxx
Indirizzo: xxx xxxxxx xxxxx n. xx Piano T - 1 - 2									

CATASTO TERRENI									
COMUNE DI xxxxxxxxx xxxxxx (xx)									
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
x	xxx			xxxxxxx	x	xxx		Euro xxx	Euro xxx

Coerenze (intero lotto)

Le unità immobiliari facenti parte di un unico lotto sono confinanti con le seguenti particelle, elencate a partire dal nord, ruotando in senso orario:

- foglio x: particelle n. xx, xxx, xx, xx, xx e xx xx xx.

Descrizione dei beni

Il giorno 14 novembre 2024 si è provveduto ad accedere ai luoghi oggetto di Esecuzione Immobiliare, per il recupero degli elementi necessari alla corretta descrizione e rappresentazione del lotto oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Assetto urbanistico, servizi e collegamenti

Gli immobili sono siti in area centrale del Comune xxxx xxxx (xx), xx xx xx n. xx.

Contesto ambientale ed economico-sociale

Il macrocontesto paesaggistico, nel quale è inserito il lotto, è di area inserita nel centro abitato del Comune xxxx xxxx (xx). Il microcontesto è costituito da n. 2 unità immobiliari, dotati dei servizi necessari per ogni rispettiva destinazione.

Condizioni generali di mercato

Il mercato immobiliare della zona, vista la conformazione del microcontesto e del macrocontesto, con scambi commerciali di discreta rilevanza e mercato immobiliare relativamente attivo, ha condizioni tali da far presupporre che il lotto sia commerciabile.

Caratteristiche generali edifici

L'immobile adibito ad abitazione, insistente sul foglio xx particella xx sub. x, edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, posizionato nel centro del Comune di xxxxxx xxxx (xx), non presenta un buon livello estetico ed una buona qualità architettonica, ma se ristrutturato, potrebbe diventarlo. La distribuzione degli spazi ed il livello di luminosità dell'immobile sono discretamente studiati. La tettoia non è conforme alle norme edilizie e pertanto va adeguata mediante rimozione.

La pare esterna, adibita a cortile, totalmente recintata, ha accesso pedonale e carraio comodi.

L'immobile adibito a cantina, insistente sul foglio x particella xxx, non è censito al catasto fabbricati ed è in condizioni sufficientemente buone, necessita pertanto di un recupero edilizio, volto anche alla regolarizzazione della sua superficie che ora è maggiore di quella consentita.

Il lotto si divide in due unità immobiliari:

- **la prima unità immobiliare (C.F.: Comune xxxxxxxxx xxxxxx (xx) - Foglio n. x Particella n. xx Sub. x)**, è costituita da:

- piano terreno: soggiorno/cucina, con scala a chiocciola a giorno (mq 40,73), vano scala (mq 9,65);
- piano primo: camera 1 (mq 23,76), disimpegno 1 (mq 2,77), disimpegno 2 (mq 6,42), bagno (mq 7,28), vano scala a chiocciola (mq 2,94), vano scala;
- piano secondo: camera 2 (mq 21,46), camera 3 (mq 22,41), vano scala;

- **la seconda unità immobiliare (C.T.: Comune xxxxxxxxx xxxxxx (xx) - Foglio n. x Particella xxx, manca l'accatastamento al catasto fabbricati)**, è costituita da:

- piano terreno: cantina 1 (mq 20,97), cantina 2 (mq 40,00).

Le superficie sopra indicate sono state considerate calpestabili.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di avanzamento dei lavori e di conservazione del bene.

Recinzioni ed area esterna

Il lotto è dotato di recinzioni ed è completamente chiuso, è dotato di un accesso pedonale ed uno carraio per il cortile interno privato e di un accesso carraio per la cantina.

Struttura portante

Il fabbricato adibito a civile abitazione, originariamente costituito ante '67 e successivamente ristrutturato nell'anno 1995, ha struttura portante verticale in muratura portante; la struttura portante orizzontale è presumibilmente in c.a. (non si sono effettuate ricerche specifiche in quanto manca la documentazione strutturale di riferimento che dovrà essere predisposta da tecnico abilitato in fase di sanatoria). La struttura portante del tetto è in legno.

Il fabbricato adibito a cantina ha struttura portante verticale in muratura portante ed in c.a.; la struttura portante della copertura è in legno.

Per tutte le esatte descrizioni delle strutture si rimanda alle verifiche che dovranno essere eseguite per le necessarie pratiche strutturali, attualmente non reperibili.

Tetto e manto di copertura

Il tetto del fabbricato adibito a civile abitazione ha il manto di copertura in coppi ed è in buono stato di manutenzione.

Il tetto del fabbricato adibito a cantina ha il manto di copertura in parte con lastre di fibrocemento ed in parte con coppi ed è in cattivo stato di manutenzione, avendo evidenti carenze che riguardano la mancanza delle gronde e pendenze non idonee.

Tamponamenti, isolamenti e serramenti

Le pareti di tamponamento esterne del fabbricato sono costituite in parte da mattoni pieni e in parte da mattoni tipo poroton, intonacate in parte.

I tamponamenti interni sono costituiti da muri in mattoni di spessore variabile.

Al momento non è stata effettuata alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma si sono raccolte le informazioni dal soggetto proprietario e dalle tavole di progetto presentate al Comune di xxxxxxxxx xxxxxx (xx).

Il fabbricato adibito ad abitazione è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni sono in legno ed hanno vetro doppio, sono apribili e non sono dotati di persiane;
- quelli interni sono costituiti da porte in legno tamburato e vetro;
- la porta di ingresso al piano terreno è in legno e vetro ed è inserita in un serramento a tre battenti in legno e vetro;

le porte di ingresso ai piani primo e secondo sono blindati e rivestiti in legno.

Il fabbricato adibito a cantina è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni sono costituiti da un portone in legno per l'accesso dal cortile interno, da un altro portone in legno per l'accesso carraio e da una finestra in legno;
- quello interno è in ferro.

Pavimenti, soglie e davanzali, rivestimenti e finiture

I pavimenti dell'abitazione ai piani terreno, primo e secondo sono in piastrelle di grès ceramico, con battiscopa, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica e nel soggiorno/cucina non è presente nessun rivestimento in piastrelle sull'angolo cottura.

I davanzali e le soglie interne ed esterne sono in pietra.

Il pavimento della cantina è in grès ceramico con soglia in pietra in corrispondenza del portone di accesso dal cortile.

Impianti e dotazioni

L'abitazione è dotata di n. 1 bagno al piano primo, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia ed attacco per scarico lavatrice.

L'impianto elettrico attualmente è completo per l'abitazione e presente ma con evidenti mancanze nella cantina; per entrambe non è presente il certificato di conformità.

L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, risulta funzionante.

L'impianto termico dell'abitazione, del tipo a radiatori alimentati da caldaia a gas situata nel vano soggiorno/cucina, è presente ma non è funzionante e manca del certificato di conformità.

Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria viene usata una stufa a legna posta nel vano soggiorno/cucina.

Nella cantina non è presente l'impianto di riscaldamento.

Particolari di pregio e peculiarità del lotto

Il lotto non è dotato di alcun particolare di pregio.

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.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di xxxxx xxxxxx (xx), risulta che il Sig. xxxxx xxxxxxxx è di stato civile celibe.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di xxxxxxxxx xxxxxx (xx), risulta che il Sig. xxxxx xxxxxxxxxxxx è di stato civile libero.

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.

Si è accertato che non è presente nessuna difformità, ma nell'atto di pignoramento manca l'indirizzo dell'abitazione. Per la cantina è stato indicato il dato catastale del solo terreno in quanto manca la pratica di accatastamento a catasto fabbricati.

Pertanto i dati indicati nel pignoramento non sono erronei e consentono l'individuazione dei beni.

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

In seguito alle indagini effettuate presso la località, il Comune ed il Catasto, si è riscontrato che vi sono difformità di tipo catastale e pertanto dovranno essere redatte nuove pratiche di variazione catastale relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, in seguito alla presentazione delle pratiche comunali per la regolarizzazione degli immobili.

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

Foglio n. x Particelle n. xx e xxx:

- AREA di P.R.G.I.: AREA R.S. (Art. xx N.T.A.)

Variante parziale al vigente P.R.G.I. ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

"Adeguamento alle norme di tutela del Sito UNESCO e modeste variazioni alle aree edificabili"

- Norme Tecniche di Attuazione - pagine n° 55 e 56

3) R.S. - Aree residenziali sature

Sono le aree di più recente sviluppo che risultano totalmente o in gran parte edificate.

Tali aree sono comprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe IIa (Aree di fondovalle)

Classe IIb (Aree di versante)

Classe IIIb2-1 (Aree di fondovalle)

Le aree in oggetto sono parzialmente comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante, così come definito nella documentazione relativa al riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n. 28/99, adottati con D.C.C. n. 34 del 20/12/2007.

Nelle aree R.S. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:1.000.

Le schede stabiliscono i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi, fermo restando che, negli stessi ambiti, gli interventi di entità inferiore a quelli per i quali è richiesto il ricorso a S.U.E. sono assentibili con semplice Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Indipendentemente dalle prescrizioni delle specifiche schede, qualora la densità edilizia esistente, sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario, è sempre ammesso realizzare ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali nella misura massima del 20% della superficie utile di calpestio esistente ad uso abitativo nel rispetto dei parametri edilizi di area, per esigenze di carattere igienico - funzionale. Tale intervento è ammesso una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I. vigente.

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima: quella del fabbricato esistente
- numero massimi piani f.t.: quella del fabbricato esistente
- distanza dai cigli stradali, dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12.

Per interventi su porzioni di edificio con tipologia a corte, a stecca o a schiera è consentito superare il limite di altezza e del numero dei piani f.t. per garantire l'allineamento con le porzioni di fabbricato esistenti.

Inoltre in assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali non più utilizzati a fini agricoli (es. fienili, stalle ecc.) è consentita, una tantum, senza verifiche di carattere volumetrico, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi con superficie coperta massima di 60 mq.

Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto comunque del rapporto massimo di copertura stabilito in 0,50 mq/mq, al lordo di tutti i fabbricati esistenti, (con altezza non maggiore di 2,40 m misurata all'imposta

della copertura a falde), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali magazzini, locali tecnici, tettoie ecc.

Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire il rispetto e la tutela delle aree a verde privato esistenti all'interno delle aree fondiarie, al fine di garantire il mantenimento dell'attuale livello di permeabilità del suolo e la connettività ecologica con gli altri ambiti limitrofi a matrice rurale.

Gli interventi di carattere commerciale, direzionale e terziarie in genere sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto); nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, per limiti fisici, funzionali o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle medesime, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali.

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

Tutti gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;

- l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n. 1/07, (riproposte all'art. 7 delle N.T.A. della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

ESTRATTO DI P.R.G.I.



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

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare (abitazione e cantina) sono parzialmente difformi rispetto alle licenze/concessioni edilizie, varianti e Denunce di Inizio Attività, presentate ed approvate dal Comune di xxxxxxxxxx xxxxxx (xx).

Elenco delle pratiche edilizie e certificati di abitabilità/agibilità:

- Abitazione (Foglio x Particella xx Sub. x):
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ prot. n. xxxx del xxxxxxxxxx:** opere di sistemazione casa di civile abitazione;
- Cantina (Foglio x Particella xxx):
- **CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE** n. xxxxx rilasciata il xxxxxxxxxx;
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. xx del xxxxxxxxxx:** realizzazione di ampliamento di basso fabbricato ad uso diverso dall'abitazione;

Non è presente nessun Certificato di Agibilità.

N.B.: nella ricerca e lettura delle istanze edilizie recuperate presso gli sportelli edilizio e Genio Civile, si sono riscontrate evidenti mancanze: nello specifico mancano:

- per l'abitazione: inizio e fine lavori, pratica strutturale e collaudo, variante in corso d'opera, accatastamento finale, dichiarazione di conformità degli impianti e richiesta di agibilità;
- per la cantina: inizio e fine lavori, pratica strutturale e collaudo, variante in corso d'opera, accatastamento finale, dichiarazione di conformità degli impianti e richiesta di agibilità.

A tal proposito nell'anno 2001 si è predisposta l'istanza di sanatoria a seguito di ordinanza n. 2/2000 (denuncia per illecito edilizio).

Tutto è culminato nel documento Relazione sulla compatibilità dell'opera abusiva, redatta dal tecnico comunale xxxxxx xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx. Tale relazione, a detta dell'attuale tecnico comunale, regolarizza la situazione rappresentata sulle tavole grafiche della sanatoria xxxxxx, comprovato anche dal versamento dell'oblazione. Tale regolarità documentale ad oggi va rettificata in quanto la conformazione della cantina, rappresentata nelle suddette istanze, risulta non corrispondente alla realtà, quindi un tecnico abilitato, con l'approvazione della futura proprietà, dovrà predisporre una nuova ed idonea sanatoria che rettifichi l'impronta della cantina garantendo la verifica dei requisiti di superficie, verifichi le altezze interne, predisponga anche utilizzando collaboratori, le pratiche strutturali, le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'accatastamento finale attualmente assente.

La pratica di adeguamento, oltre alla cantina, che avrà come tema per la cantina lo spostamento di tratti di muro perimetrale (poiché attualmente la superficie è maggiore di quella permessa dagli strumenti urbanistici) si occuperà anche dell'abitazione poiché anch'essa, avendo esaurito la capacità di superficie coperta, ha la tettoia che protegge l'ingresso pedonale, da demolire.

La medesima istanza edilizia di adeguamento, la cui tipologia dovrà poi essere scelta dal tecnico redattore e

dal tecnico comunale, avrà come temi anche le seguenti difformità riscontrate nel fabbricato adibito a civile abitazione, contraddistinto a Catasto Fabbricati al Foglio x Particella xx Sub. x, che consistono nella diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni e modifiche alle aperture esterne.

Sanatoria strutturale

Sono state effettuate domande presso gli uffici del Genio Civile sito nel Comune di xxxx (xx) e presso il comune di xxxxxxxxxx xxxxxx (xx), per la ricerca di pratiche relative alle denunce strutturali, ma non è stato reperito nulla, pertanto dovranno essere redatte, da un professionista abilitato, le pratiche di Denuncia Strutturale e Collaudo Statico Postumo.

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.

Anche se si è in presenza di più immobili, per poter creare un altro lotto indipendente, si renderebbero necessari lavori edili, divisione delle utenze e gestione delle parti esterne, difficili da eseguire ed onerosi.

Pertanto si ritiene di considerare la possibilità di vendere i beni in un unico lotto.

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 congruagli 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;

Gli immobili, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, sono pignorati per l'intera quota di proprietà.

La formazione dei singoli lotti sarebbe realizzabile, a pena di un deprezzamento degli immobili o dall'impossibilità di formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione dei beni stessi. Pertanto, tenendo conto di tutto ciò, si ritiene che il lotto sia indivisibile.

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;

Gli immobili risultano attualmente occupati da uno dei soggetti esecutati, quindi sono liberi da altri soggetti terzi occupanti e per fornire prova di ciò, è stato richiesto, presso l'Anagrafe del Comune di xxxxxxxxxx xxxxxx (xx), il Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia.

E' stata inoltre richiesta la verifica della presenza di eventuali atti privati e contratti di locazione e/o affitto in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di xxxx (xx), ma la ricerca ha dato esito negativo.

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

L'immobile non ricade nella casistica suddetta.

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;

L'immobile non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Si è accertato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Non si è rilevata l'esistenza di alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

I beni pignorati non fanno parte di un condominio, per cui non risultano spese fisse e/o straordinarie di gestione o di manutenzione annua condominiale.

15) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq 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.

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili è quello del valore medio di mercato, ricercato scegliendo ed equiparando beni simili ceduti in condizioni simili e riferite ad un arco temporale recente. I valori dedotti sono stati commisurati a valori riferiti al metro quadro, mediandoli e rapportandoli alle informazioni ottenute da esperti in vendite immobiliari operanti nella zona e quelli forniti dal portale OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, utilizzando il parametro riferito all'arco temporale più recente.

Per quanto riguarda i terreni, i valori dedotti sono stati commisurati a valori riferiti ad ettaro, mediandoli e rapportandoli alle informazioni ottenute da esperti in vendite immobiliari operanti nella zona.

In riferimento a quanto rilevato nella località, all'andamento del mercato immobiliare, anche influenzato dalle difficoltà all'accesso al credito e dalla particolare situazione economica generale, alla posizione del lotto, considerata la superficie dei terreni, la superficie delle unità immobiliari, le relative caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche e di manutenzione, gli importi delle spese di gestione, la regolarità amministrativa, le difformità riscontrate e la possibilità di sanarle, lo stato locativo dell'immobile, le indagini effettuate presso il Comune di xxxxxxxxxx xxxxxx (xx), la stima viene eseguita a misura, stabilendo un valore per ogni metro quadrato di superficie commerciale per gli immobili censiti a Catasto Fabbricati, rapportando il valore complessivo al valore di mercato della zona interessata e riferendolo anche a precedenti vendite di beni simili, ragguagliato alle spese per renderlo cedibile. Il sottoscritto procede nella valutazione in **LOTTO UNICO**.

Il lotto è costituito da n. 2 unità immobiliari (un'abitazione ed una cantina).

L'incidenza dell'area esterna è compresa nel valore di seguito quantificato.

Tale valore verrà poi deprezzato e commisurato in base alle previsioni di spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando anche i vizi generali.

CATASTO FABBRICATI									
COMUNE DI xxxxxxxxxx xxxxxx (xx)									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
	x	xx	x		xxx	x	xxx vani		Euro xxxxxx
Indirizzo: xxx xxxxxx xxxxxx n. xx Piano T - 1 - 2									

CATASTO TERRENI									
COMUNE DI xxxxxxxxxx xxxxxx (xx)									
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
x	xxx			xxxxxxx	x	xxx		Euro xxxx	Euro xxxx

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI 15733 del 2011. I valori di riferimento, relativi all'unità abitativa, secondo il Borsino Immobiliare e il portale OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, vengono poi mediati da indagini di mercato

per comparazione di valori di immobili simili nella medesima zona, per arrivare ad un valore di mercato stimato in € 630,00 al mq.

La cantina viene valutata in € 350,00 al mq.

Il valore di mercato è riferito agli immobili acquistati in piena proprietà:

(Abitazione - foglio 8 particella 22 sub. 1) Piano terreno (soggiorno/cucina) - Piano primo (camera 1, disimpegno 1, disimpegno 2, bagno, vano scala a chiocciola) - Piano secondo (camera 2, camera 3)

mq 175,50 (100 %) x € 630,00 = € 110.565,00

(Abitazione - foglio 8 particella 22 sub. 1) Piano terreno, primo e secondo (vano scala)

mq 33,90 (25 %) x € 630,00 = € 5.339,25

Valore immobile teorico = € 115.904,25

(Cantina - foglio 8 particella 720) Piano terreno (cantina 1, cantina 2)

mq 60,00 (100 %) x € 350,00 = € 21.000,00

Valore immobile teorico = € 21.000,00

Totale valore teorico immobili censiti a Catasto Fabbricati e Terreni = € 136.904,25

Deprezzamenti del valore teorico per gli immobili censiti a Catasto Fabbricati:

- Per sanatoria edilizia (diritti di segreteria, sanzioni, pratica edilizia, pratiche catastali, pratica strutturale e lavori connessi, collaudo statico postumo): = - € 19.000,00

- Per vizi generali (lavori edili, dichiarazioni di conformità e lavori connessi su impianti): = - € 13.000,00

VALUTAZIONE FINALE/REALE:

- Valore immobiliare teorico = € 136.904,25

- Valore deprezzamenti = - € 32.000,00

Valore immobili per l'intera quota di proprietà = € 104.904,25

VALORE FINALE (QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/1) arrotondato ad € 105.000,00

(Diconsi Euro CENTOCINQUEMILA/00) - Valore degli immobili (Lotto Unico) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 136/2023, riferito alla data di deposito della perizia ed alla quota di proprietà pari ad 1/1.

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

Gli immobili pignorati sono soggetti alla sola imposta di registro.

*17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il lotto è costituito da n. 2 unità immobiliari di cui una adibita ad abitazione (foglio x particella xx sub. x) ed una adibita a cantina (foglio x particella xxx).

L'unità immobiliare adibita ad abitazione, risulta idonea al soggiorno di persone e pertanto soggetta ad obbligo di predisposizione di Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.).

Tali indicazioni sono fornite sulla base dei riferimenti normativi in materia di contenimento energetico attualmente vigenti e richiamati nel quesito di cui sopra.

Viene fornito l'Attestato di Prestazione Energetica che riguarda la sola unità abitativa.

LA MORRA (CN), lì 12 settembre 2025

Il C.T.U.

BORGOGNO Geom. Renato