



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecuzione: Dott. Giuseppe Amoroso

Esecuzione Immobiliare RGEI n° 138/2023

Vertente tra

Creditore procedente: ***** con L'Avv. *****

Email: *****

Pec: *****

Contro

Debitore: Sig. ***** e Sig.ra *****

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DEFINITIVA**

Asti, 09/05/2025

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott. Giuseppe Amoroso,
il sottoscritto Geometra Marco Tommei con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento nell'udienza del 6 Novembre 2024, davanti al Cancelliere, nominato in data 9 Ottobre 2024 dal G.E. Dott. Giuseppe Amoroso, che, affidandogli l'incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a eseguire gli accertamenti e i sopralluoghi necessari, attenendosi ai quesiti sottoposti, le cui risultanze sono di seguito riportate.

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.

Il C.T.U., in data 4 Dicembre 2024, ha comunicato ai debitori, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, previsto per il 08 Gennaio 2025.

L'indirizzo della sede del Sig. *****e della Sig.ra *****, reperito dagli atti in ***** – 10023 ***** , risultava corretto e la raccomandata è stata ritirata in data 14 Dicembre 2024. **(ALLEGATO**

N°1)

Il sopralluogo per i rilievi si è svolto regolarmente nella data stabilita, senza alcun ostacolo da parte dei debitori.

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 depositate, 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.

Lo scrivente CTU, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 - 2° comma c.p.c. ritenendola completa senza necessità di segnalazioni da indicare al Giudice e al creditore precedente.

- Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:
 - ✓ **CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO** del 16/03/2006 Pubblico ufficiale Notaio Remo Bassetti sede Torino (TO) numero 23363 di repertorio e 10260 di raccolta, registrato a Torino IV il 20.03.2006 al n. 1448 serie 1T, rilasciato in formula esecutiva in data 20.03.2006 per complessivi 162.000 € di cui 81.000 € per capitale;
 - ✓ **PROCURA** da parte di ***** che conferisce procura speciale alla società *****;
 - ✓ **Relazione di certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., 2° comma, come sostituito dalla Legge n. 302/98, a cura del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, redatta in data 05/09/2023, con certificazione aggiornata fino alla data del 04/09/2023;**
 - ✓ **GAZZETTA UFFICIALE** società ***** del 11/10/2019;
 - ✓ **NOTA TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE DI EREDITA'** registro generale n. 770 registro particolare n. 612 presentazione n. 3 del **30 Gennaio 2025** a favore di *****e ***** contro ***** in forza dell'atto di compravendita Notaio Remo Bassetti di Torino, rep. 23362, racc. 10259 del 16.03.2006, trascritto ad asti in data 21.03.2006 ai nn. 3117-2151, contenente disposizione dei beni immobili ereditati, riferito agli immobili siti in Comune di Montafia (AT), Catasto Fabbricati, Foglio 3, part. 4, sub. 3, Fraz. Bagnasco Via Umberto I n. 11, Cat. A/4, classe 2, vani 6, R.C. Euro 204,52;
 - ✓ **NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** (Verbale pignoramento immobili del 13/07/2023 rep. 2635/2023) registro generale n. **7863** registro particolare n. **6258** presentazione n. **2 del 30 Agosto 2023** a favore di ***** contro Sig. ***** e Sig.ra ***** proprietà per la quota di **½ ciascuno** riferito agli immobili siti in Comune di Montafia (AT), Catasto Fabbricati, Foglio 3, part. 4, sub. 3, Fraz. Bagnasco Via Umberto I n. 11, Cat. A/4, classe 2, vani 6, R.C. Euro 204,52;
 - ✓ **ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE** del 17/09/2023 da parte di ***** contro Sig. ***** e Sig.ra ***** riferito agli immobili siti in Comune di Montafia (AT), Catasto Fabbricati, Foglio 3, part. 4, sub. 3, Fraz. Bagnasco Via Umberto I n. 11, Cat. A/4, classe 2, vani 6, R.C. Euro 204,52.

Si fa, esplicito riferimento, alla **"CERTIFICAZIONE NOTARILE"** sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, redatta in data 05/09/2023, depositata agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 04/09/2023.

Lo scrivente sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipo-catastali anche successivi alla data suddetta ha potuto rilevare quanto segue:

- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del 03/04/2025: **(ALLEGATO N°2.1)**

A carico di *** e *****:**

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO** del 21/03/2006 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3118 Pubblico ufficiale BASSETTI REMO Repertorio 23363/10260 del 16/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTAFIA (AT)

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/2023 - Registro Particolare 6258 Registro Generale 7863 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2635/2023 del 13/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTAFIA (AT)

A carico degli immobili situati nel Comune di Montafia, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 3, part. 4, sub. 3 (oggetto di pignoramento), le ispezioni ipotecarie effettuate in data 03/04/2025 hanno prodotto ulteriori elenchi a seguito della richiesta: **(ALLEGATO N°2.1)**

- ✓ TRASCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 2151 Registro Generale 3117 Pubblico ufficiale BASSETTI REMO Repertorio 23362/10259 del 16/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ✓ ISCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3118 Pubblico ufficiale BASSETTI REMO Repertorio 23363/10260 del 16/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ✓ TRASCRIZIONE del 30/08/2023 - Registro Particolare 6258 Registro Generale 7863 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2635/2023 del 13/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ✓ **TRASCRIZIONE del 30/01/2025** - Registro Particolare 612 Registro Generale 770 Pubblico ufficiale REMO BASSETTI Repertorio 23362/10259 del 16/03/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

A carico degli immobili situati nel Comune di Montafia, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 3, part. 4, sub. 5-6-7 (non oggetto di pignoramento, ma di proprietà dei debitori), le ispezioni ipotecarie effettuate in data 03/04/2025 hanno prodotto ulteriori elenchi a seguito della richiesta: **(ALLEGATO N°2.2)**

- ✓ TRASCRIZIONE del 28/12/1993 - Registro Particolare 6936 Registro Generale 9041 Pubblico ufficiale NOVARESE PAOLO Repertorio 61155 del 20/12/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ✓ TRASCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 2151 Registro Generale 3117 Pubblico ufficiale BASSETTI REMO Repertorio 23362/10259 del 16/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ✓ ISCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3118 Pubblico ufficiale BASSETTI REMO Repertorio 23363/10260 del 16/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ✓ TRASCRIZIONE del 06/10/2017 - Registro Particolare 6785 Registro Generale 8871 Pubblico ufficiale MONCALIERI Repertorio 1421/9990 del 01/08/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ✓ TRASCRIZIONE del 30/08/2023 - Registro Particolare 6258 Registro Generale 7863 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2635/2023 del 13/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

✓ **TRASCRIZIONE del 30/01/2025** - Registro Particolare 612 Registro Generale 770 Pubblico ufficiale REMO BASSETTI Repertorio 23362/10259 del 16/03/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

A carico degli immobili situati nel Comune di Montafia, censiti al Catasto Terreni, Foglio 3, part. 753 (non oggetto di pignoramento, ma di proprietà dei debitori), le ispezioni ipotecarie effettuate in data 03/04/2025 hanno prodotto i seguenti elenchi a seguito della richiesta:

- ✓ TRASCRIZIONE del 23/07/1992 - Registro Particolare 4652 Registro Generale 6340 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 7/691 del 16/06/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ✓ TRASCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 2151 Registro Generale 3117 Pubblico ufficiale BASSETTI REMO Repertorio 23362/10259 del 16/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Non si è a conoscenza di eventuali ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA'. In ogni caso, si rimanda al Delegato alla vendita per ogni opportuno approfondimento prima del trasferimento della proprietà nel caso la particella dovesse entrare successivamente nel pignoramento. **(ALLEGATO N°2.2)**

• **PROVENIENZE - Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l’acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III 26 maggio 2014 n. 11638* cita che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la

vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

Si fa, esplicito riferimento, alla **“CERTIFICAZIONE NOTARILE”** sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, redatta in data 05/09/2023, depositata agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 04/09/2023.

La verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. riguardo agli immobili oggetto di stima immobiliare, siti a Montafia (AT) e attualmente censiti al **NCEU Fg. 3, mappale 4, sub. 3** per l'intera quota di proprietà, ha permesso allo scrivente CTU di accertare che l'attuale **titolo legittimante il possesso** deriva da:

Atto di Compravendita del 16/03/2006 Pubblico ufficiale Notaio Remo Bassetti (ALLEGATO N°3) Sede Torino (TO) numero 23362 di repertorio e 10259 di raccolta, trascritto ad Asti il 21/03/2006 ai nn. 2151 da potere di ***** e ***** che ha portato alla seguente intestazione immobiliare:

- ***** nato a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/2
- ***** nata a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/2

L'atto di acquisto ha data certa anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Al Sig. ***** e alla Sig.ra ***** ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà sono pervenuti: **Denuncia di successione** per i passaggi di proprietà a causa di morte, presentata presso l'Ufficio del Registro di Sanremo **in data 21/05/1989, al numero 7/691**. La suddetta denuncia è stata trascritta il 23/07/1992 presso l'Agenzia di Pubblicità Territoriale di Asti, al numero 4652, da potere di *****.

Sulla base di quanto specificato nella CERTIFICAZIONE NOTARILE l'atto ultraventennale con quale se ne certifica la continuità storica per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risulta quindi essere quello sopra indicato del 1989.

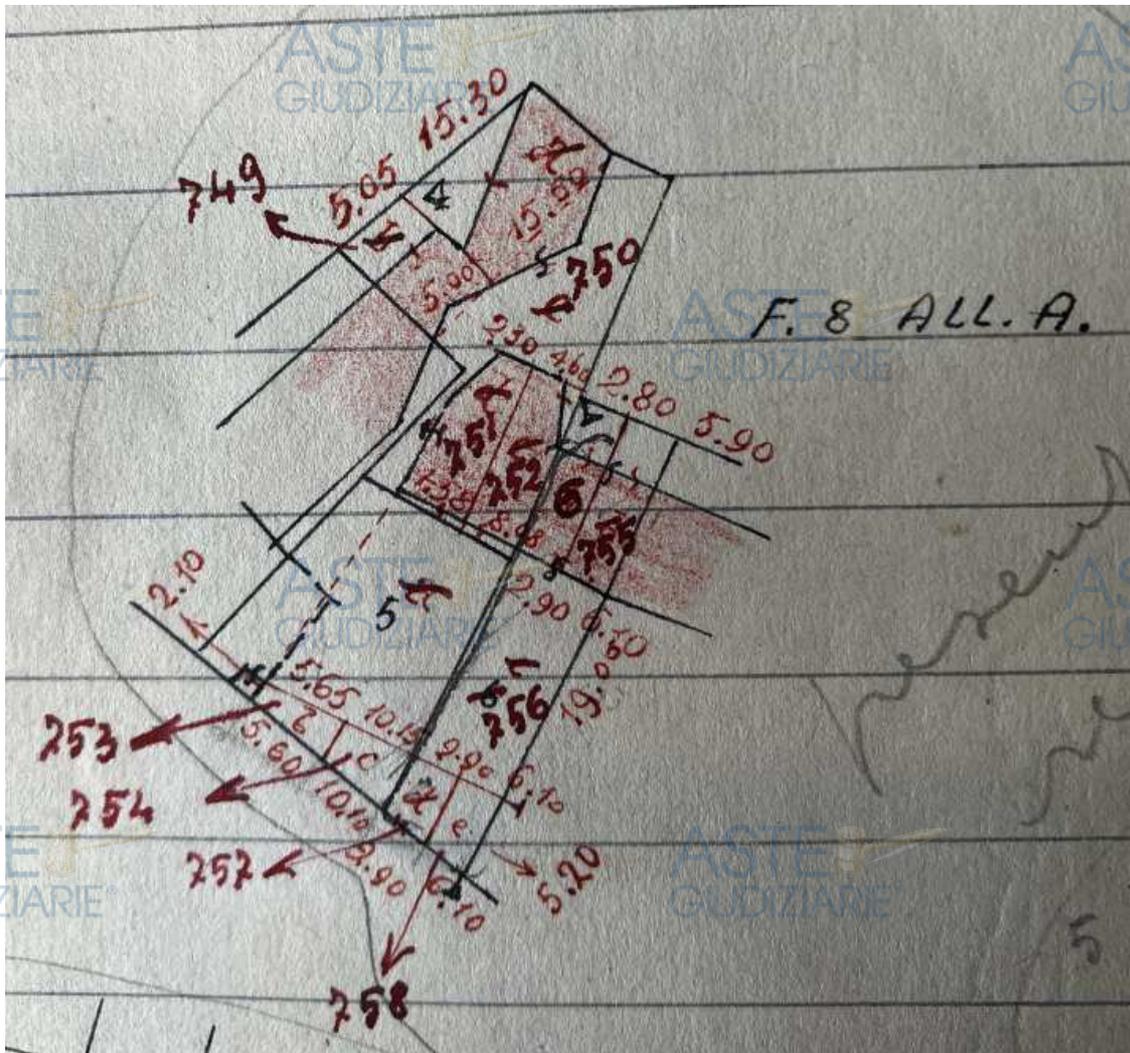
Al Sig. ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà sono pervenuti: **Denuncia di successione** per i passaggi di proprietà a causa di morte, presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti **in data 30/01/1984, al numero 44/1203**. La suddetta denuncia è stata trascritta il 14/10/1985 presso l'Agenzia di Pubblicità Territoriale di Asti, al numero 5900, da potere di *****.

Al Sig. ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà sono pervenuti: **Atto di Divisione tra fratelli e sorelle del 12/09/1949 Pubblico ufficiale Notaio Giuseppe Caffarelli (ALLEGATO N°4)** sede di Asti, numero 5779 di repertorio e 4417 di raccolta, registrato ad Asti il 16/09/1949 ai nn. 89 e trascritto in Asti il 21/09/1949 ai nn. 3806/3510 da potere di ***** e *****.

Si evidenzia che dalla lettura dell'atto suddetto del 1949 alla pagine 13 e 14 è citato: *“La divisione è fatta alle seguenti condizioni: L'aia di cui al Fg. 8 (ora Fg. 3) numero 5 sub. a (ora n. 5) di are 1.65 e quella di cui al Fg. 8 (ora Fg. 3) numero 6 sub. c (ora n. 6 solo cortile) di are 0.83 formante un unico appezzamento di are 2.48 resta comune fra tutti i quattro dividendi cui*

sono state assegnate porzioni di casa rurale cioè Luigi, Felice, Giorgio, Oreste e Olimpia per tutti gli usi. L'aia di cui al Fg. 8 (ora Fg. 3) numero 4 sub. c (ora n. 4 sub. 5-6-7) di are 0.90 resta comune per tutti gli usi fra i condividenti Luigi e Felice Giorgio."

Per le particelle originali vedasi tipo di frazionamento citato nell'atto e presentato in data 04/08/1949 n. 4.



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, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso agli immobili dei debitori il 08 gennaio 2025. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava abitato dalla sola sig.ra ***** e in condizioni di manutenzione mediocri. Le operazioni peritali sono state completate nello stesso giorno con la redazione di un verbale, il quale è stato controfirmato dalle parti coinvolte. **(ALLEGATO N°5)**

Oggetto della valutazione è un compendio immobiliare con destinazione residenziale, composto da un'unità immobiliare residenziale (rustico).

Il sottoscritto CTU segnala e precisa che risultano di proprietà dei debitori anche altre 4 unità immobiliari, di cui tre censite al NCEU al Fg. 3, particella 4, sub. 5-6-7. Tali unità rappresentano tre aree urbane F/1, delle quali, in particolare, i sub. 6 e 7 sono in comproprietà tra i debitori e costituiscono l'area cortilizia di stretta pertinenza dell'unità residenziale. Il sub. 5, invece, rappresenta un'area di camminamento per l'accesso posteriore al fabbricato, in comproprietà tra i debitori e un altro soggetto non esecutato.

Per i sub. 5 e 6, l'esecutata dichiara che è in corso una controversia legale con i confinanti riguardante la costruzione di un muro di sostegno, edificato in parte su proprietà dei debitori. Pur non entrando nel merito della questione, non essendo l'area pignorata, il sottoscritto CTU può affermare che, avendo effettuato un rilievo di massima con strumentazione topografica per il rilevamento dell'abitazione, le misurazioni delle aree suddette, delimitate da recinzioni e muri, non risultano del tutto corrette rispetto a quanto dichiarato nella denuncia di variazione di frazionamento per trasferimento di diritti n. 27.1/1993 del 10/12/1993.

Inoltre, risulta un'unità immobiliare censita al NCT al Fg. 3, particella 753, rappresentante un'area rurale adiacente alla corte comune mappata come 5, anch'essa non soggetta a pignoramento, come documentato dalla Nota di Trascrizione Pignoramento (Verbale di pignoramento immobili del 13/07/2023, rep. 2635/2023, registro generale n. 7863, registro particolare n. 6258, presentazione n. 2 del 30 agosto 2023).

Poiché tali particelle non sono oggetto di pignoramento, non verranno stimate dal sottoscritto CTU, sebbene lo stesso ritenga che, in particolare per i sub. 6 e 7, esse costituiscano di fatto le aree di accesso al fabbricato oggetto di esecuzione. Pertanto, si ritiene opportuno segnalare al creditore procedente la possibilità di estendere il pignoramento anche su tali particelle, sebbene il valore delle stesse già dichiarato nell'atto di acquisto del 2006 risulti molto basso in € 300,00.

Nel caso in cui le unità immobiliari pignorate vengano vendute nello stato attuale, il sottoscritto CTU ritiene necessario evidenziare che si potrebbero generare problematiche nella gestione della proprietà.

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente nei seguenti modi: **(ALLEGATO N°6)**

Rustico:

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla VARIAZIONE del 06/05/2025 Pratica n. AT0025814 in atti dal 08/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1912249.06/05/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 25814.1/2025), nello specifico di:

Catasto Fabbricati Comune di Montafia (AT)

Foglio 3 Particella 4 sub. 3 (Catasto Terreni Sez. B Fg. 3 mappale 4 qualità Ente Urbano di superficie 640 mq) Indirizzo: Via Umberto Primo n. 11 **Piano T-1** Dati di classamento: Rendita: Euro 204,52 **Categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare)**, Classe 2, Consistenza 6 vani Dati di superficie catastale: Totale: 145 mq

Annotazioni di immobile: CON DIRITTO ALLE CORTI NUM 5 E 750 DEL FOGLIO 3

Intestatari catastali attuali:

- ***** nato a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/2
- ***** nata a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/2

Derivanti da Atto di Compravendita del 16/03/2006 Pubblico ufficiale Notaio Remo Bassetti Sede Torino (TO) numero 23362 di repertorio e 10259 di raccolta, trascritto ad Asti il 21/03/2006 ai nn. 2151. **(ALLEGATO N°3)**

Si evidenzia che, dagli accertamenti ipo-catastali, risulta soppressa un'ulteriore unità immobiliare, identificata al **NCEU al Foglio 3, mappale 4, sub. 1 (ex mappale 750) classificata come BENE COMUNE NON CENSIBILE.**

Di seguito si allega l'elaborato planimetrico attualmente reperito presso l'Agenzia delle Entrate, e l'elenco immobili dal quale risultano evidenziati in blu gli immobili costituenti la porzione di mappale 4 oggetto di stima (**denuncia di variazione di frazionamento per trasferimento di diritti n. 27.1/1993 del 10/12/1993**).

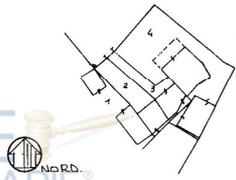
UFFICIO TECNICO ERARIALE DI ASTI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Elaborato Planimetrico - Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/12/2024 - Comune di MONTAFIA (P390) - < Foglio 3 Particella 4 >

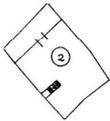
PIANTA PIANO TERRENO SCALA 1:200

ELABORATO PLANIMETRICO (relativo al tipo mappale n. _____ del _____)
Comune di MONTAFIA Sezione BAGNASCO Foglio 3/A n° 4

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:1000

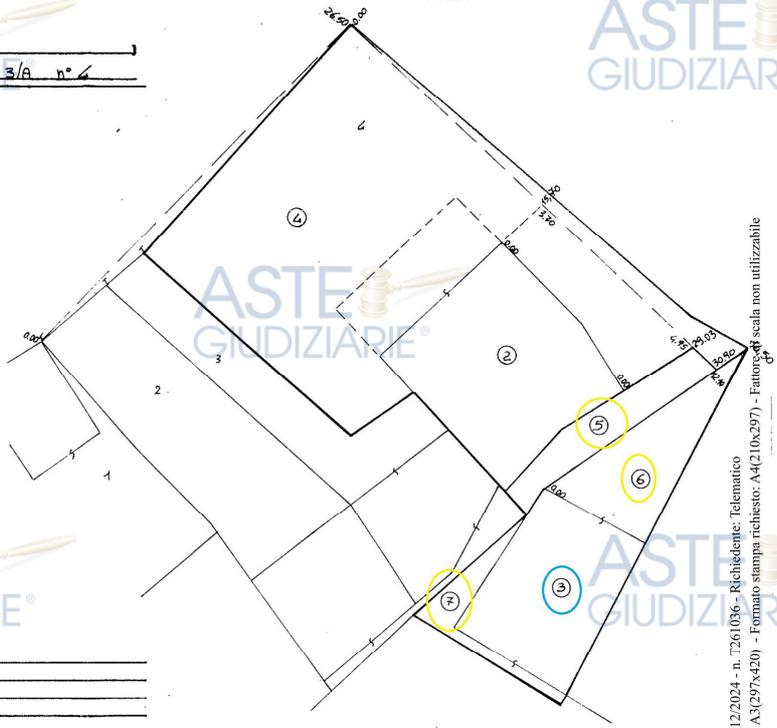


PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:500



LEGGENDA

- sub. 2 ABITAZIONE COMPOSTA DA:
 - PT. (PORTICO - LEGNIA - CANTINA - LOG. DI SCOMBERO - RISTIGLIO)
 - P.1° (CENITILE - LOG. N. SCOMBERO - SOGGIORNO - CUCININO - CAMERA - BAGNO - DIS - TERRAZZA)
- sub. 3 ABITAZIONE COMPOSTA DA:
 - PT. (SOGGIORNO - CUCINA - SOTT. LOG. DI SCOMBERO - BAGNO)
 - P.1° (CAMERE - LETTO)
- sub. 4 AREA URBANA DI mq 351,00
- sub. 5 AREA URBANA DI mq 38,00
- sub. 6 AREA URBANA DI mq 45,50
- sub. 7 AREA URBANA DI mq 15,00



Il Tecnico

27/93 VAR



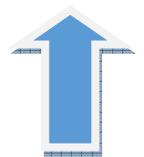
planimetria in atti
assunzione: 10/12/1993 - Data: 04/12/2024 - n. 7261036 - Richiedente: Telematico
chiede: 1 - Formato acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato scala non utilizzabile

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTAFIA		3	4		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2	VIA UMBERTO I	11	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
3	VIA UMBERTO I	11	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
4	VIA UMBERTO I	11				AREA URBANA
5	VIA UMBERTO I	11				AREA URBANA
6	VIA UMBERTO I	11				AREA URBANA
7	VIA UMBERTO I	11				AREA URBANA

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con evidenziato in rosso il mappale dell'immobile oggetto di stima e relativa foto satellitare.



Di seguito si riportano le planimetrie catastali storiche reperite agli atti degli immobili oggetto di stima pignorati sub. 3 come da acquisto dei debitori nel 2006. **(ALLEGATO N°7)**

MODULARIO
F. rig rend 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

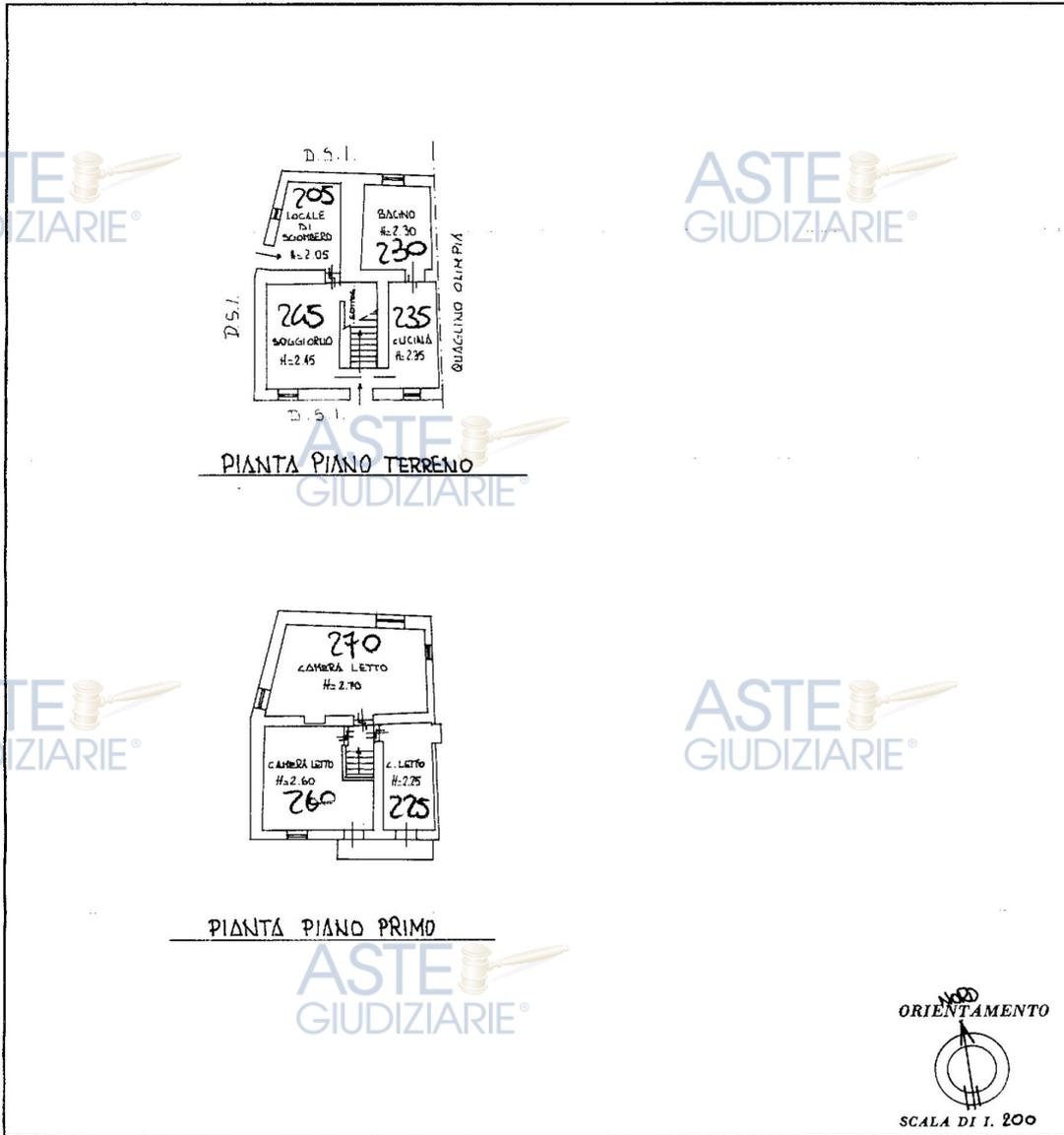
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

33 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTASIA FRAZ./BAGNASCO Via UMBERTO I° N° 11
Ditta OGGIERO GIUSEPPE NATA A VILLANOVA D'ASTI IL 30/11/1926 RES. ARMA DI TAGLIA (IN V. LUNIGOMARE) 275
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASTI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 17 MAR. 1987 PROT. N° 6/87	FG. 3/A N° 4 sub 3 Alu

Compilata dal GEOMETRA PIERINIO
CORRINDINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI POS. 310
della Provincia di ASTI
DATA 3/5/1987
Firma:

• Caratteristiche esterne ed interne:

L'immobile si trova nel cuore della frazione Bagnasco, una piccola e tranquilla borgata collinare del comune di Montafia, in provincia di Asti. Questo piccolo nucleo abitato è caratterizzato da un impianto urbano raccolto, tipico delle frazioni rurali piemontesi, dove le abitazioni si affacciano direttamente su cortili comuni o su piccole strade interne. La zona è immersa nel verde e circondata da campi e boschi, con fabbricati di impianto storico, costruiti in muratura tradizionale, spesso affiancati da ex stalle, fienili o rustici oggi in parte ristrutturati o trasformati in abitazioni. La presenza di poche unità abitative e la vicinanza tra gli edifici definiscono un contesto di vicinato stretto con poca privacy.

Il fabbricato oggetto di stima si presenta come una casa di corte a due piani fuori terra, in aderenza con altre abitazioni simili, disposte in linea e poste verso il fondo di un gruppo di case con cortili comuni e diritti di passaggio su proprietà altrui che costituiscono un grosso svantaggio.

L'edificio mostra una tipica conformazione dell'edilizia rurale del basso Monferrato, con struttura portante in muratura mista intonacata, prive di elementi decorativi ma segnate dalla storia e dall'uso abitativo di lunga data, tetto a falde in coppi e facciate semplici con alcuni punti a vista imbarcato che necessita di probabile ricimento anche strutturale dell'orditura portante. L'ingresso principale si affaccia su un cortile comune prativo, adibito anche a parcheggio, condiviso con le unità adiacenti. La facciata frontale dell'immobile è intonacata in tinte chiare, ormai in parte consumate dal tempo, con evidenti segni di usura, macchie di umidità e porzioni dove l'intonaco risulta scrostato o alterato. Al piano terra si trovano due finestre e un portoncino schermato da un'anta a rete metallica, mentre al piano superiore si apre un piccolo balcone con ringhiera in ferro verniciato, accessibile da una portafinestra. Gli infissi sono in legno, verniciati in color chiaro, con persiane a stecca, e appaiono in condizioni discrete anche se non uniformi tra i vari ambienti, segnalando forse interventi avvenuti in momenti diversi.

Il retro dell'edificio si apre invece su uno spazio esterno ad uso privato, accessibile direttamente dal piano terreno. Qui il fabbricato si presenta in condizioni più vissute e meno curate: l'intonaco si mostra deteriorato, con diverse zone segnate da distacchi, efflorescenze e infiltrazioni. Sul lato lungo dell'immobile si notano le canne fumarie in metallo sporgenti dalla muratura e una vistosa macchia di annerimento e umidità che si propaga a partire da un foro probabilmente utilizzato in passato come uscita di scarico fumi, oggi danneggiato, il che lascia supporre il probabile avvenimento di un incendio alla canna fumaria e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Internamente il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: piano terreno e piano primo.

Piano terreno

Il piano terreno è composto da **quattro ambienti principali**, oltre al vano scala interno. La distribuzione è la seguente:

- Locale di sgombero, con altezza interna piana pari a 2,25 m. L'ambiente, di forma irregolare, si affaccia sulla corte posta sul lato sinistro dell'immobile, identificata al Catasto con il subalterno 7, di proprietà dei debitori, e dispone di un accesso indipendente.

- Bagno, con altezza interna pari a 2,25 m. È ubicato in aderenza al fabbricato confinante e presenta una finestratura rivolta verso l'area cortilizia di proprietà dei debitori, identificata con il subalterno 6. Esso è dotato di wc, bidet, lavabo doppio e vasca.
- Soggiorno, con altezza interna piana pari a 2,45 m. Si tratta di un locale di forma regolare, con finestratura rivolta verso sud.
- Cucina, con altezza interna variabile da 2,35 m a 2,53 m, caratterizzata da un soffitto a volta a botte con testate a padiglione in mattoni a vista e da una finestratura. Il locale è situato accanto al soggiorno e risulta accessibile tramite un piccolo disimpegno centrale dove è presente l'ingresso principale e la scala interna che collega al piano superiore.

Piano primo

Il piano primo ospita la **zona notte**, composta da tre camere da letto, così disposte:

- Camera da letto, con altezza interna piana pari a 2,70 m, di ampie dimensioni, dotata di finestratura rivolta verso l'esterno e una luce con blocchi vetriati. Essa presenta alcuni segni di umidità su una parete.
 - Camera da letto, con altezza interna variabile tra 2,32 m e 2,60 m, caratterizzata da soffitto in legno d'epoca con motivi decorativi che necessita di manutenzione sulle finiture nella tinta, ma probabilmente anche di un controllo strutturale, posta sul lato sinistro rispetto alla scala.
 - Camera da letto, con altezza variabile tra 2,20 m e 2,45 m, con volta ad arco intonacata, collocata sul lato destro rispetto al corpo scala. Dotata di portafinestra rivolta verso l'esterno.

Le ultime due camere da letto sono collegate tra loro anche tramite un balcone che si affaccia sull'aia comune, identificata al Catasto con il subalterno 5. Il balcone è dotato di una struttura portante in legno e un parapetto in metallo con maglie semplici.

Tutti gli ambienti del piano primo sono accessibili tramite una scala interna centrale e sono distribuiti in modo funzionale attorno al vano scala. È inoltre presente un accesso al sottotetto, caratterizzato da altezze ridotte, non abitabile e non utilizzabile come vano accessorio, destinato esclusivamente a uso tecnico/di solaio.

I serramenti esterni, sostituiti nel 2006 secondo quanto dichiarato dalla proprietaria, sono in PVC con doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno. I pavimenti sono tutti in ceramica monocottura di diverse colorazioni.

L'immobile non è dotato di un impianto di riscaldamento vero e proprio, in quanto non è presente una caldaia né le relative tubazioni e radiatori. Le uniche fonti di calore sono alcune stufe a pellet, non però presenti in tutti i locali, ma solo in alcuni. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico da 1,5 kW installato nel bagno. Non è presente l'allaccio al gas di rete, né un serbatoio GPL. Si è notato solo una semplice bombola per l'approvvigionamento del gas per la cucina. Secondo la dichiarazione della proprietaria, l'immobile non dispone nemmeno di un impianto idraulico vero e proprio, e si è verificata la presenza di un contatore elettrico Enel.

L'impianto elettrico risulta essere ancora di vecchio tipo, con i cavi che passano esternamente lungo le pareti interne.

Gli impianti non sono corredati dalle relative dichiarazioni di conformità.

Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni manutentive mediocri, con interventi necessari sia sugli impianti che su alcune finiture interne ed esterne, alcune delle quali riguardano anche aspetti strutturali più invasivi e costosi. Si segnala, inoltre, la presenza di umidità da risalita in alcune murature al piano terreno.

Tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **(L'ALLEGATO N°8)** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **(L'ALLEGATO N°9)**.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

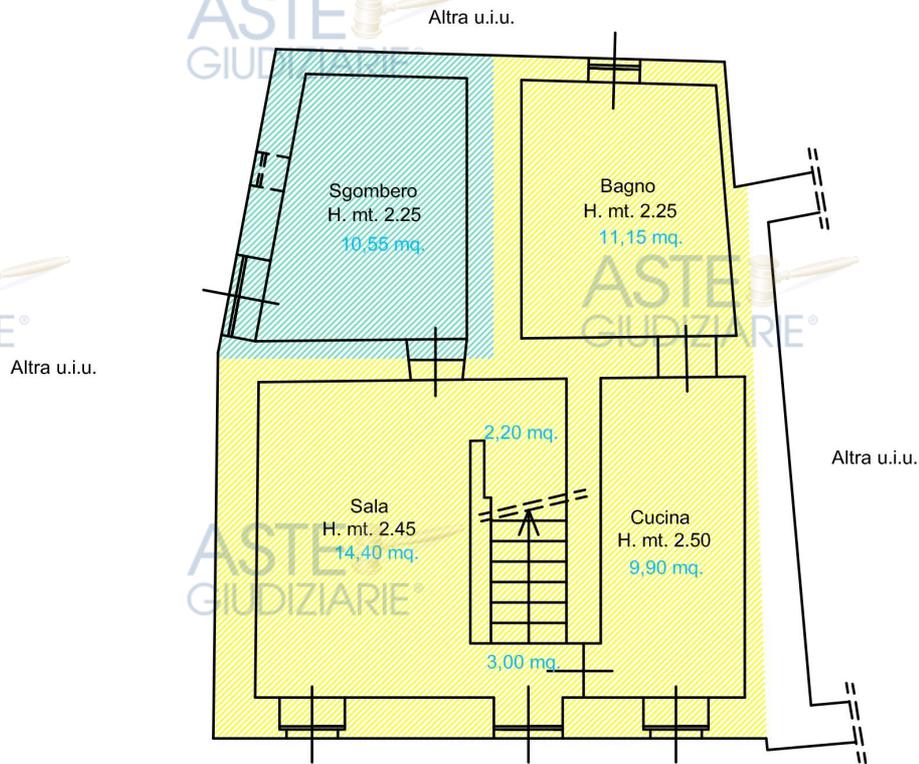


PLANIMETRIE DI RILIEVO

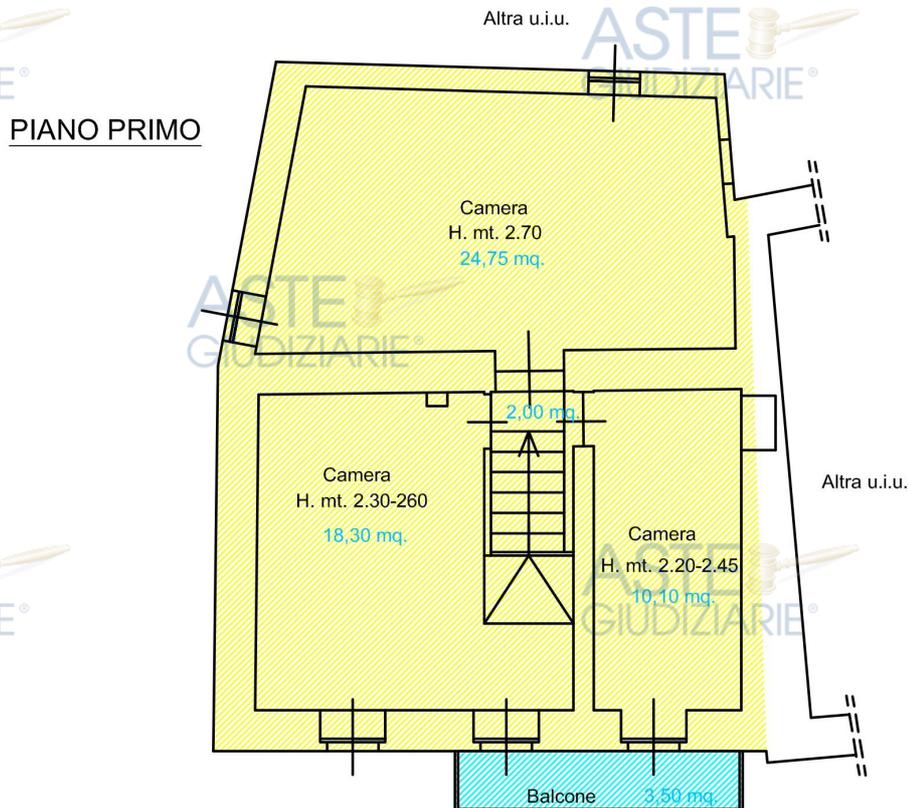
Situazione al 08/01/2025 - U.i.u. Comune di Montafia (AT)
Fig. 3 mappale 4 sub. 3

N

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



- **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del Gennaio 2025 sono pari a:

Piano terra → Totale mq 51,20

- ✓ Soggiorno = 14,40 mq
- ✓ Cucina = 9,90 mq
- ✓ Sottoscala = 2,20 mq
- ✓ Ingresso e scala interna di accesso al piano primo = 3,00 mq
- ✓ Bagno = 11,15 mq
- ✓ Sgombero = 10,55 mq

L'area esterna non è stata conteggiata in quanto non pignorata e non oggetto di stima.

Piano primo → Totale mq 58,65

- ✓ Camera = 24,75 mq
- ✓ Camera = 18,30 mq
- ✓ Camera = 10,10 mq
- ✓ Disimpegno = 2,00 mq
- ✓ Balcone = 3,50 mq

- **Confini alle coerenze dell'immobile residenziale:**

Sub. 3: L'immobile, partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con il prospetto su area verde privata identificata al Mapp. 4 sub. 6, con un'unità immobiliare in aderenza, simile, situata al Mapp. 6, con prospetto su striscia di marciapiede privata al Mapp. 4 sub. 7 e corte comune al Mapp. 5. Infine, confina con area cortilizia privata al Mapp. 4 sub. 7 e striscia di cortile di passaggio al Mapp. 4 sub. 5.

Pertinenze:

L'unità immobiliare non ha a disposizione una pertinenza con destinazione autorimessa.

- **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile non è costituito in Condominio e non sono presenti quote millesimali.

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 C.T.U. ha provveduto a richiedere al Comune di *****, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe, il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio, oltre al certificato di residenza dei debitori, Sig. ***** e Sig.ra *****. **(ALLEGATO N°10)**

In data 11 Dicembre 2024, al C.T.U. sono stati trasmessi dal Comune di ***** i documenti dai quali è stato possibile accertare che i debitori hanno contratto **matrimonio** presso il Comune di ***** in data 27 Marzo 2004, scegliendo il regime patrimoniale di comunione dei beni.

Nella stessa comunicazione è stato altresì rilevato che il Sig. ***** e la Sig.ra ***** risultano residenti nel Comune di Montafia (AT), Frazione Bagnasco Via Umberto I n. 11.

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.

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella riportata nell'atto di pignoramento non emergono discrepanze. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono un'esatta ed univoca identificazione degli immobili oggetto di stima (vedasi atto di pignoramento presente agli atti della procedura).

Tuttavia, si segnala quanto già evidenziato in giallo in risposta al punto 3.

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.

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente nei seguenti modi:

Rustico:

I dati catastali (**STORICI**) sono relativi alla COSTITUZIONE del 17/03/1987 Pratica n. 6/87 partita n. 433, nello specifico di:

Catasto Fabbricati Comune di Montafia (AT)

Foglio 3 Particella 4 sub. 3 Indirizzo: Via Umberto I n. 11 **Piano T-1** Dati di classamento: Rendita: Euro 204,52 **Categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare)**, Classe 2, Consistenza 6 vani
Dati di superficie catastale: Totale: 141 mq

Annotazioni di immobile: **CON DIRITTO ALLE CORTI NUM 5 E 750 DEL FOGLIO 3**

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto richiesta in data 04/12/2024 - n. T274669 presentata il 17/03/1987 con quella di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato sopra descritto **risulta parzialmente difforme.**

Nello specifico, sotto l'aspetto puramente catastale, in relazione all'aggiornamento della mappa e alla costituzione della planimetria urbana, è stata riscontrata una rappresentazione grafica errata sia del dimensionamento esterno dell'immobile, che modifica la superficie coperta, non corrispondente a quanto dichiarato nel tipo mappale, sia delle dimensioni dei locali interni e di alcune altezze libere interne. Inoltre, è stata realizzata la costruzione di un pilastro di supporto al solaio in legno del soffitto della camera situata a ovest al piano primo, in contrasto con quanto riportato nella planimetria catastale.

Tali difformità non influiscono significativamente sul classamento dell'immobile, ma generano una discrepanza tra lo stato di fatto e la corrispondente rappresentazione planimetrica. Pertanto, in qualità di C.T.U., ritengo necessario procedere con una variazione catastale per aggiornare la planimetria e garantire una corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, in conformità all'art. 29, comma 1-bis della Legge 52/1985.

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

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Montafia. **(ALLEGATO N°12)**

La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Montafia**, approvato con Delibera Giunta Regionale N. 60-27638 in data 23.08.1983 e successive varianti approvate in ultima la Variante al P.R.G.C. n. 4 ai sensi art. 17 comma 5 L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 8 in data 31/03/2022 **colloca gli immobili in:**

"Zona Agricola RA 1 Area di ristrutturazione agricola" (Art.41 e 46 N.T.A.)

Vincolo di P.R.G.: La proprietà è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89.

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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Montafia il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Via Umberto I, 11 ricadono interamente in area di ristrutturazione agricola.

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato in data antecedente alla 1ª Legge Urbanistica Statale del 17 agosto 1942, n. 1150, e verosimilmente risalente all'inizio del XX secolo, se non a un'epoca precedente.

Dall'esame dei documenti originali depositati presso l'Archivio Storico del Comune di Montafia, richiesti in data 04 Dicembre 2024, sono state reperite le seguenti autorizzazioni, inviatemi mezzo pec dall'ufficio tecnico in data 07 Gennaio 2025:

- **in capo ai Sig.ri ***** , ***** e *****:**

Nessuna pratica presente in archivio.

- **in capo al Sig. *****: **(ALLEGATO N°13)****

✓ **Autorizzazione edilizia n. 27/88/A prot. 900 del 28/11/1988** per lavori di tinteggiatura facciata;

- **in capo al Sig. ***** e alla Sig.ra *****:**

Nessuna pratica presente in archivio.

Il CTU specifica che, all'interno dell'unica pratica reperita, non sono presenti disegni. In assenza di rappresentazioni grafiche presso l'ufficio tecnico, l'unico elemento probante relativo alla consistenza e alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile è costituito dalla planimetria catastale di impianto, presentata in data 17/03/1987 con pratica n. 6/87, e dal tipo mappale

di aggiornamento della mappa, con le misure dichiarate, reperito presso l'Agenzia delle Entrate. **(ALLEGATO N°7)**

A tale documentazione si aggiunge la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di divisione del 1949 **(ALLEGATO N°4)**, in cui gli stessi venivano già indicati come residenziali su entrambi i piani fuori terra, sebbene parrebbe limitatamente alla porzione di fabbricato posta a sud. Per la porzione posta a nord non si fa alcun cenno, se non per quanto riguarda la consistenza superficiaria del lotto costruito.

Di seguito si specifica quanto citato nell'atto notarile:

- *Foglio 8 numero 4 sub. e) Porzione di fabbricato rurale ivi di are 0.35 senza rendita, composto di una camera al piano terreno ed altra camera al primo piano, scala comune."*
- *Foglio 8 numero 4 sub. d) Porzione di fabbricato rurale in pessime condizioni di manutenzione sito in regione Valarbino di are 0.40 pari a tavola una senza rendita, composto di una camera al piano terreno ed altra camera al primo piano, scala comune."*

Lo scrivente C.T.U., avendo acquisito le opportune informazioni, acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali e documentazione in essi allegate, rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato che gli immobili nella loro interezza risultano come segue:

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato in data antecedente alla 1ª Legge Urbanistica Statale del 17 agosto 1942, n. 1150.

Per quanto riguarda le porzioni non specificamente indicate come residenziali, poste a nord del fabbricato, oggi adibite a locale di sgombero e bagno al piano terreno e a camera da letto al piano primo, queste sono state ridefinite in epoca non conosciuta, ma sicuramente prima del 1987, con l'allargamento della superficie coperta dei muri posti a ovest ed est, come dimostrato dall'aggiornamento catastale tipo mappale del 1987. Tale intervento ha comportato anche il rifacimento del solaio di calpestio al piano primo e del solaio del soffitto verso il sottotetto, ora piani e probabilmente in laterocemento, con conseguente modifica delle dimensioni dei locali interni e delle altezze libere.

La destinazione d'uso dei locali posti a nord non è chiara, in quanto la preesistenza come civile abitazione non è specificata nell'atto del 1949, che non fa riferimento a tale destinazione. In questo contesto, si fa riferimento a quanto dichiarato nell'atto notarile del 2006, in cui i debitori hanno acquistato l'immobile. In tale atto, i venditori hanno dichiarato che "la costruzione dell'edificio comprendente la porzione immobiliare oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967" (Legge Ponte).

Non essendoci altri documenti probanti o dimostranti il contrario, lo scrivente CTU ritiene che lo stato legittimo delle opere possa risalire a un'epoca antecedente al 1967, anno in cui, in zona agricola, è iniziato l'obbligo di dichiarare gli interventi edilizi presso il comune competente.

DIFFORMITA' EDILIZIE:**A. Immobile al piano terra e primo identificato al Foglio 3 Particella 4 sub. 3**

Nello specifico, si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata **nell'elaborato grafico presentato in data 17/03/1987 con pratica n. 6/87, e dal tipo mappale di aggiornamento della mappa, con le misure dichiarate.** Tralasciando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, le difformità rilevate sono sinteticamente elencate di seguito:

- **A.1) Rappresentazione grafica errata:** È stata riscontrata una rappresentazione grafica errata delle dimensioni dei locali interni oltre ad alcune altezze libere. Rifacimento di solai con nuovi in laterocemento.
- **A.2) Modifica strutturale:** È stata realizzata una modifica strutturale con l'inserimento di un pilastro di supporto al solaio in legno del soffitto della camera situata a ovest al piano primo.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:

Premesso che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...
- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc...attualmente ipotizzate.

Di seguito vengono ipotizzate le procedure e i costi di massima per sanare le difformità accertate:

Per quanto specificato al punto A.1), lo scrivente CTU ritiene che, non essendo presenti pratiche edilizie con misurazioni interne dichiarate, né documenti da cui si possano dedurre misurazioni (anche attraverso l'analisi delle tavole), **le discrepanze riscontrate devono essere considerate esclusivamente come errori grafici nella rappresentazione della planimetria catastale, e non come difformità edilizie.** Lo stato legittimo della consistenza, almeno per quanto riguarda l'ingombro esterno, è dimostrato anche dal tipo mappale n. 6/87, le cui misurazioni dichiarate risultano corrette rispetto a quanto rilevato dallo scrivente.

Per quanto specificato al punto A.2), lo scrivente CTU ritiene che le difformità descritte essendo state presumibilmente realizzate successivamente al 1987, nello specifico riguardanti di un pilastro di supporto al solaio in legno del soffitto della camera situata a ovest al piano primo, tali modifiche devono essere **considerate opere eseguite in assenza** di alcuna autorizzazione edilizia. Pertanto, sarà necessario che l'aggiudicatario presenti un'apposita pratica di sanatoria.

Si ritiene possibile ottenere una sanatoria per le difformità descritte nei vari punti. In base alle Norme Tecniche di Attuazione nazionali e del Comune di Montafia, tali difformità configurano un abuso edilizio, per il quale è necessario richiedere la sanatoria mediante la presentazione all'Ufficio Edilizia e Urbanistica di una "S.C.I.A. a sanatoria", ai sensi dell'art. 37, commi 1-2-3, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Tale procedura prevede il pagamento della relativa sanzione amministrativa pari a...**1.032,00 €**, in quanto l'intervento risulta rientrare negli interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

A parere dello scrivente, le modifiche apportate non hanno comportato un aumento del valore venale dell'immobile derivante dalla realizzazione degli interventi stessi.

L'agibilità tecnica dell'immobile non è stata rilasciata in quanto l'edificio è antecedente al 1934, anno in cui con il R.D. n. 1265/1934, T.U. Leggi Sanitarie, è stato introdotto l'obbligo di rilascio del certificato di abitabilità. Successivamente, l'immobile ha subito delle modifiche che avrebbero richiesto il rilascio del certificato di abitabilità, tra cui la probabile costruzione del servizio igienico interno situato al piano terra, realizzato presumibilmente in data antecedente al 1967. Tuttavia, non sono presenti elementi certi a supporto di tale datazione. **Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77 e € 464. Ad oggi tale mancanza non impedisce comunque la commerciabilità dell'immobile.**

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato, ad oggi, la presenza o meno della **Denuncia Strutturale** per le opere realizzate, né la successiva redazione del **Collaudo Statico** dell'intero fabbricato. Tale procedura, che obbligatoriamente riguardava le strutture in acciaio e calcestruzzo armato fino al 1987, veniva presentata presso la Prefettura o presso il Genio Civile di competenza, e successivamente estesa a tutte le opere strutturali. Tuttavia, non essendo stato richiesto dal quesito sottoposti, tale verifica non è stata effettuata. **Ad oggi, l'eventuale mancanza della suddetta documentazione non preclude comunque la commerciabilità dell'immobile.**

Dal sopralluogo effettuato, si evince che alcune solette sono state rifatte, risultando piane e in latero-cemento, sicuramente non originali, come si può dedurre anche osservando le altre solette presenti nell'immobile. Se non fosse stata eseguita la denuncia strutturale per il rifacimento di tali solette, in difformità con quanto previsto dalla normativa a partire dal 1939, l'aggiudicatario, nel caso di presentazione della sanatoria, dovrà incaricare un tecnico che rediga una denuncia strutturale tardiva o una relazione strutturale.

L'immobile risulta privo delle dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico. Inoltre, le stufe e le relative canne fumarie risultano prive dei relativi libretti e dichiarazioni di regolarità. **Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.**

Lo scrivente informa che per la presentazione della **pratica edilizia a sanatoria** l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare un tecnico di fiducia, il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative dello scrivente per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge e accessori, e viene quantificato in **2.500,00 €**.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Totale complessivo stimato per rimessa in pristino, adeguamento alla normativa, sanzioni ipotizzate di massima, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, in via precauzionale vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 4.000 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Sarà comunque onere dell'acquirente e/o dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. **Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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.

Nel caso in esame, l'immobile è stato pignorato nella sua totalità e non per una quota specifica. Pertanto, tenuto conto dell'entità e della natura degli immobili pignorati, lo scrivente C.T.U. ritiene che non sia opportuno procedere alla suddivisione in più lotti. Si propone, pertanto, la formazione di un unico lotto, in quanto l'eventuale frazionamento potrebbe non risultare praticabile né conveniente.

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, 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.

Nel caso in esame, l'immobile è stato pignorato nella sua interezza, con attribuzione ai sig.ri. *****e ***** della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero compendio immobiliare, come indicato nella Nota di Trascrizione Pignoramento (Verbale di pignoramento immobili del 13/07/2023, rep. 2635/2023, registro generale n. 7863, registro particolare n. 6258, presentazione n. 2 del 30 agosto 2023).

I beni risultano già divisi in natura, con mappali e subalterni distinti, destinati ad uso residenziale. Dopo un'attenta analisi degli atti di causa, dei documenti allegati e delle risultanze emerse durante le operazioni peritali, comprese le verifiche tecniche e urbanistiche-catastali, si è constatato che non sussistono le condizioni per una divisione ulteriore.

Pertanto, tenuto conto delle specifiche richieste del quesito e della natura dell'immobile, lo scrivente C.T.U. ritiene che si debba procedere alla vendita in unico lotto, in quanto il frazionamento non appare opportuno né praticabile. Inoltre, in base a quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078, si ritiene che l'immobile sia indivisibile, sia per la sua configurazione strutturale che per la destinazione d'uso, e quindi la vendita frazionata risulterebbe inefficace e poco conveniente.

Tuttavia, si segnala quanto già evidenziato in giallo in risposta al punto 3.

11) Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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.

- Situazione attuale titolo legittimante il possesso: Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto di Compravendita del 16/03/2006 Pubblico ufficiale Notaio Remo Bassetti Sede Torino (TO) numero 23362 di repertorio e 10259 di raccolta, trascritto ad Asti il 21/03/2006 ai nn. 2151**, che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: *****nato a ***** il ***** codice fiscale: *****Diritto di: Proprietà ½ e ***** nata a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà ½. **(ALLEGATO N°3)**

L'atto di acquisto ha data certa anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

- Situazione attuale occupazione immobile: Gli immobili risultavano al momento sopralluogo abitati esclusivamente dai debitori, da considerarsi pertanto **liberi**.

Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 73945/2024 all'Agenzia delle Entrate – **Ufficio del Registro di Asti** alla data del 19/12/2024 **NON risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per tutti gli immobili oggetto di stima.** **(ALLEGATO N°14)**

In sintesi, **l'immobile non è occupato da terzi tramite contratti di locazione, può essere considerato come "libero"** ai fini della stima. Tuttavia, è opportuno specificare che l'immobile è abitato dai debitori e che potrebbe essere necessario un intervento per il loro sgombero prima della vendita, con eventuali impatti sulla tempistica e sul valore finale, comunque non considerati in questa fase di stima.

- Da verifiche presso le autorità di **Pubblica sicurezza – Questura di Asti** in data 12/12/2024 risulta comunicazione di cessione di fabbricato in data 23.03.2006, ***** , ha ceduto a titolo di Vendita l'immobile uso Rurale/Baita sito in Montafia in via Umberto I n.11 a ***** nato il 11.12.1965 a Torino.

Della suddetta dichiarazione della questura si evidenzia erronea indicazione del venditore e dell'acquirente i quali risultano in realtà invertiti. **(ALLEGATO N°15)**

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

Il caso di specie non ricorre in quanto l'immobile risulta libero.

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.

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

L'immobile non è costituito in condominio pertanto non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza.

Il CTU evidenzia che sia nell'atto di divisione tra fratelli e sorelle del 12 settembre 1949, redatto dal Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Caffarelli (**ALLEGATO N°4**), sia nel precedente atto di cessione n. 7181-6127 del 3 dicembre 1930, redatto dal Notaio Falletti, si fa riferimento esclusivamente all'aia comune e ai diritti di passaggio e servitù con la consueta formulazione: "*con tutte le ragioni, azioni, diritti, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti gli stabili... e come vennero finora tenuti e posseduti dai condividenti...*". Tuttavia, in questi atti non si fa alcun cenno ai diritti di passaggio che dalla strada comunale conducono all'aia comune mappale 5, attraversando terreni di proprietà altrui. Per avere maggiore certezza, potrebbe essere necessario esaminare gli atti notarili precedenti al XX secolo presso l'archivio di Stato, o consultare gli atti dei vicini, ma al momento non si ha incarico in tal senso. L'aggiudicatario, qualora desideri avere maggiore chiarezza, dovrà procedere a verificare la situazione prima dell'acquisto degli immobili oggetto della presente perizia.

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

L'immobile non è costituito in condominio pertanto non sono presenti vincoli o oneri di natura 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 metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il valore stimato degli immobili pignorati è determinato attraverso il dettagliato rapporto di valutazione e principi contemplati **nell'ALLEGATO N°16**, parte integrante di questa perizia. Tale

valutazione include considerazioni sulla condizione, manutenzione, possesso, e sanatorie per la regolarizzazione urbanistica, con riduzioni e correzioni appropriate al prezzo stimato. **Ciò determina il valore di base d'asta per la vendita forzata, considerando anche la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie.**

Si riporta di seguito la sintesi della stima:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE (sintesi dell'ALLEGATO N° 16)

Introduzione

La presente relazione ha lo scopo di determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare descritta, con particolare attenzione alla determinazione del valore di base d'asta per la vendita forzata. Tale valore è stato determinato considerando anche la riduzione del valore di mercato dovuta all'assenza di garanzie e allo stato di occupazione.

Il valore di mercato rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per ciò che attiene al calcolo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile oggetto di stima, la si determina mediante l'adozione del criterio denominato **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

Piano Terra:

- n° 1 abitazione, 100%:
Superficie individuata in 60,25 mq x 1 = **60,25 mq;**
- locali accessori, cantine, sgomberi con caratteristiche non civili direttamente comunicanti con i vani principali, 35%
Superficie individuata in 16,20 x 0,35 = **5,67 mq;**

Si precisa che le aree esterne non sono state computate nel calcolo della superficie commerciale in quanto non pignorate.

Piano Primo:

- n° 1 abitazione, 100%:
Superficie individuata in 76,45 mq x 1 = **76,45 mq;**
- n° 1 balcone scoperto, 25%:
Superficie individuata in 3,50 mq x 0.25 = **0,88 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 143,25 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in 145,00 mq.

Metodo di Valutazione Applicato

La valutazione è stata effettuata attraverso il **metodo del confronto di mercato sintetico**, basato sull'analisi dei dati raccolti. A seguito dell'analisi di mercato, **è stato adottato un**

procedimento di stima basato sul confronto, previa normalizzazione dei prezzi. Questo processo si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con:

1. Identificazione dei beni immobili confrontabili ("comparabili").
2. Applicazione di coefficienti di ponderazione per normalizzare i prezzi, tenendo conto di:
 - Caratteristiche posizionali ed estrinseche.
 - Caratteristiche intrinseche.

Una volta individuati i coefficienti di ponderazione, essi sono stati applicati ai vari comparabili per confrontarli con l'immobile da stimare. I coefficienti di ponderazione sintetici sono stati moltiplicati per il relativo prezzo del bene a cui si riferivano.

Dalla media dei valori ponderati di tutti i beni di confronto è stato quindi ricavato un valore medio unitario, che è stato successivamente moltiplicato per la consistenza totale dell'immobile (espressa in mq commerciali).

Il procedimento sopraindicato porta alla determinazione del valore di mercato e successivamente alla determinazione del valore di base d'asta per la vendita forzata.

Caratteristiche	Immobili					
	Unità 1	Unità 2	Unità 3	Unità 4	Unità 5	Subject
Zona ubicazione OMI	Periferica R1	Periferica R1	Periferica R1	Periferica R1	Periferica R1	Periferica R1
Tipologia immobile	Rustico - Terratetto semindipendente	Rustico - Terratetto semindipendente	Rustico - Terratetto semindipendente			
Indirizzo	Via Nigiotto n. 21 - Montafia	Via Bacolla n. 10 - Capriglio	Via Nigiotto n. 23 - Montafia	Via Umberto I n. 36 - Montafia	Via Recinto - Montafia	Via Umberto I n. 11 - Montafia
Piano	T-1	S1-T-1-2	T-1	S1-T-1	S1-T-1	T-1
Superficie commerciale (mq)	149	410	120	200	160	145
Data Atto o Pubblicazione annuncio	14/04/2023	15/05/2024	15/01/2025	2020	2025	
Prezzo, Offerta, Valore richiesto €	€ 45.000,00	€ 73.000,00	€ 39.000,00	€ 85.000,00	€ 50.000,00	
Contrattazione (deprezzamento %)	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-15,00%	
Prezzo € reale	€ 45.000,00	€ 73.000,00	€ 39.000,00	€ 68.000,00	€ 42.500,00	
Prezzo unitario (€/mq)	302,01	178,05	325,00	340,00	265,63	
Anno costruzione originale	Ante 1942	Ante 1942	Ante 1942	Ante 1942	Ante 1942	Ante 1942
Vetustà - Ultima ristrutturazione	Da 20 a 40 anni	Più di 40 anni	Da 5 a 10 anni	Più di 40 anni	Più di 40 anni	Più di 40 anni
Finiture	Civili	Civili	Civili	Civili	Civili	Civili
Manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ascensore	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente
Servizi igienici	Doppio	Doppio	Singolo	Singolo	Singolo	Singolo
Riscaldamento	Assente	Autonomo a gpl	Autonomo a gas metano	Autonomo Stufa a legna	Autonomo a gas metano	Autonomo Stufa a pettet in alcuni locali
Acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	Autonomo a gpl	Autonomo a gas metano	Boiler elettrico	Autonomo a gas metano	Boiler elettrico
Condizionatore	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente
Infissi esterni	Persiane in legno	Persiane in legno	Persiane in legno	Persiane in legno	Persiane in legno	Persiane in legno
Finestrature	Vetro singolo	Vetro singolo	Vetro singolo	Vetro singolo	Vetro singolo	Pvc - Doppi vetri
Presenza Box	Si	No	Si	Si	No	No
Presenza Posto auto	Si	Si	Si	Si	Si	No
Presenza Cantina	No	Si	No	Si	Si	No
Presenza Tettoia/Sgomberi	No	Si	Si	Si	Si	No
Presenza area esterna esclusiva	Si	Si	Si	Si	Si	No
Presenza spazi comuni	No	No	No	Si	No	Si
Prosipienza ed Esposizione	Doppia/ordinaria	Doppia/ordinaria	Doppia/ordinaria	Doppia/ordinaria	Doppia/ordinaria	Cortile interno
Classe energetica	G	G	G	E	Non dichiarata	
Altro						
Fonte comparativa	Compravendita	Compravendita	Compravendita	https://www.immobiliare.it/annunci/78998641/	https://www.immobiliare.it/annunci/102278798/	

Comparazioni esaminate				
Unità	Prezzo	Sup.mq	Coefficienti di comparazione	Prezzo normalizzato
1	€ 45.000,00	149	0,9977	44.895,59 €
2	€ 73.000,00	410	1,0047	73.341,12 €
3	€ 39.000,00	120	0,9788	38.171,47 €
4	€ 85.000,00	200	0,9992	84.934,16 €
5	€ 50.000,00	160	1,0023	50.116,55 €
		Mq totali	Totale prezzi norm.	
		1039	291.458,89 €	
			Valore arrotondato	
			280,00 €	
			Valore al mq	
			280,52 €	

In qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), in merito alla valutazione dell'immobile oggetto di stima, ritengo opportuno applicare una riduzione percentuale al prezzo di mercato al mq, motivata dai seguenti fattori che influenzano negativamente il valore dell'immobile in relazione ai comparabili in contesti più favorevoli.

Aree esterne in comune:

L'immobile è dotato di aree esterne condivise con altre proprietà, un aspetto che può limitare l'esclusività e l'utilizzo privato di queste aree da parte del proprietario. La mancanza di giardini privati o cortili esclusivi riduce il valore percepito dell'immobile, poiché le aree verdi e gli spazi esterni riservati sono spesso elementi di forte attrazione per gli acquirenti, soprattutto in contesti residenziali.

Presenza di diritti di passaggio:

La presenza di diritti di passaggio su porzioni di proprietà, che permettono ad altri soggetti di accedere o transitare sulle aree comuni o private, implica una riduzione della privacy e dell'indipendenza del proprietario. I diritti di passaggio limitano l'uso esclusivo delle proprietà e potrebbero generare disagi, oltre a un rischio maggiore di conflitti legati all'accesso alle aree comuni. Gli immobili senza simili vincoli generalmente godono di una maggiore attrattiva sul mercato, sia per la privacy che per la possibilità di godere liberamente delle proprie aree.

Riduzione della privacy:

L'assenza di un'area di accesso e di spazi esterni esclusivi rappresenta un fattore di disagio per la privacy. La convivenza con altre proprietà e l'accesso condiviso alle aree esterne può ridurre la qualità della vita del residente, facendo apparire l'immobile meno confortevole e attraente. La percezione di un minor livello di privacy è un fattore che, nel mercato immobiliare, tende a tradursi in una valutazione inferiore rispetto a immobili che offrono maggiori garanzie di riservatezza e tranquillità.

In sintesi, la combinazione di questi fattori —aree esterne comuni, diritti di passaggio e riduzione della privacy— comporta una serie di svantaggi che giustificano una riduzione del valore al metro quadrato rispetto agli immobili comparabili che offrono condizioni più favorevoli, come spazi esterni esclusivi, una maggiore privacy e una posizione più centrale. Pertanto, una revisione al ribasso del prezzo di mercato appare congrua e giustificata per una stima immobiliare equa e realistica.

Prezzo al mq ridotto del -20% =225 €/mq

Determinazione del Valore di Mercato stimato

Superficie commerciale 145,00 mq x 250,00 €/mq = € 32.625,00

Il CTU stima pertanto il più probabile **Valore di Mercato** del bene considerato in..... **€ 32.625,00.****DETERMINAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA**

Al suddetto valore di mercato vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- **Decurtazione in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.** Il C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 5% rispetto al valore di mercato poiché come detto, nelle vendite esecutive non si applica la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, come specificato dall'articolo 2922 del codice civile, oltre a quanto eventualmente non precisato o elencato nella presente perizia di stima che il consulente non ha potuto accertare con certezza:

-5% →

€ 32.625 x 0,90 **€ 30.993,75**

- **Decurtazione per costi rimessione in pristino e adeguamento alla normativa edilizia opere propedeutiche all'ottenimento della sanatoria, sanzioni ipotizzate di massima, diritti, bolli e oneri di urbanizzazione da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo previsti: (vedasi risposta al quesito n. 8)**

Stima di massima dei costi: **- € 4.000,00**

- **Decurtazione delle spese condominiali insolute: Non presenti**

Stima di massima dei costi: **€ 0,00**

- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:** In base agli accertamenti svolti, si ritiene che sull'immobile non siano presenti vincoli giuridici come diritti di prelazione, né vincoli derivanti da norme speciali, come tutele paesaggistiche o ambientali.

Come onere giuridico, risulta presente un'ipoteca volontaria, registrata al registro generale con numero 1367, al registro particolare con numero 165, e con presentazione n. 22 del 14 febbraio 2012, a favore del creditore, derivante da un atto di mutuo stipulato con atto notarile del 9 dicembre 2012, redatto dal Notaio Luciano Ratti (rep. nn. 50994/29899).

Tal ipoteche potrebbero non essere completamente eliminate durante la procedura di vendita. Se l'importo ricavato dalla vendita dell'immobile è sufficiente, l'ipoteca potrà essere soddisfatta e quindi estinta. Tuttavia, qualora il ricavato non fosse sufficiente a coprire l'importo del debito ipotecario, l'ipoteca non verrà eliminata e continuerà a gravare sull'immobile, che verrà venduto con l'ipoteca ancora in essere.

Lo scrivente CTU ritiene, vista la già bassa stima dell'immobile, che non sia opportuno applicare ulteriori decurtazioni percentuali.

Il C.T.U. per quanto esposto nei paragrafi precedenti, stima il più probabile valore di base d'asta per la VENDITA FORZATA da libero del compendio immobiliare in € 26.997,75 arrotondato a corpo:

VALORE DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA

(Valore immobile da libero)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

sito in Montafia (AT) – Via Umberto Primo n. 11

Fg. 3 mappale 4 sub. 3

LOTTO UNICO

€ 27.000,00 (diconsi Euro ventisettemila/00)

Valore €/mq = 186,00

Si precisa che la vendita è effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali discrepanze nelle dimensioni, difetti o mancanze di qualità nello stato del bene o deviazioni dalla descrizione della cosa venduta, così come eventuali oneri di qualsiasi tipo (compresi quelli di natura urbanistica o derivanti dall'adeguamento agli impianti secondo le leggi vigenti), anche se occulti e non rilevati nella perizia, non danno diritto a risarcimenti, indennizzi o riduzioni del prezzo. La vendita non può essere revocata per alcun motivo.

Il valore suddetto tiene conto di quanto affermato dall'International Valuation Standards Council: *"l'espressione «vendita forzata» è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare un'appropriata promozione commerciale. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'appropriata promozione commerciale. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze quelle di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuale altre configurazioni definite nel presente principio. Una «vendita forzata» è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore".*

In conclusione il valore di vendita forzata, per le caratteristiche sopra esposte, postula la

presenza di condizioni straordinarie cui corrisponde un inadeguato periodo di commercializzazione del bene stimato trattandosi di esecuzione immobiliare o procedura concorsuale, le quali sono sottoposte alla decurtazioni percentuali previste dall'art. 568 c.p.c., per tali motivi esso è minore del valore di mercato.

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.

L'attuale proprietà è persona fisica quindi la vendita dei beni sarà soggetta alla sola imposta di registro. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno a una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 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 22/01/2001 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 a caratteri storici o artistici;

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

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

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

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

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

Predisponga l'attestato di 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.

L'immobile censito al Fg. 3 mappale 4 sub. 3 categoria A/4 oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. **(ALLEGATO N°17)**

Il sottoscritto C.T.U., in conformità a quanto previsto dal verbale di incarico del G.E., ha redatto l'apposita relazione rispondendo ai singoli quesiti formulati. Ha inviato copia della bozza del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, nonché al debitore, entro i termini stabiliti, utilizzando posta ordinaria o posta elettronica certificata. Contestualmente, ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per presentare eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

Entro i tempi previsti, non è pervenuta alcuna osservazione sulla bozza peritale, né da parte del creditore procedente né da parte del debitore.

Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.

Asti, 09/05/2025

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



Elenco degli ALLEGATI alla perizia:

- ALLEGATO N°1_ Raccomandata sopralluogo
- ALLEGATO N°2.1_ Ispezioni Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Imm. Pignorati
- ALLEGATO N°2.2_ Ispezioni Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Imm. NON pignorati
- ALLEGATO N°3_ Atto Notaio Bassetti del 16-03-2006
- ALLEGATO N°4_ Atto Notaio Caffelli del 12-09-1949
- ALLEGATO N°5_ Verbale sopralluogo del 08-01-2025
- ALLEGATO N°6_ Visure planimetrie catastali attuali Fg.3 m.4 s.3
- ALLEGATO N°7_ Visure e Planimetrie catastali storiche Fg.3 m.4 sub.3
- ALLEGATO N°8_ Doc. fotografica Fg.3 m.4 s.3
- ALLEGATO N°9_ Planimetria di rilievo
- ALLEGATO N°10_ Stato civile e residenza debitore

- ALLEGATO N°11_ *Pratica CF aggiornamento planimetria sub.3*
- ALLEGATO N°12_ *PRGC-NTA*
- ALLEGATO N°13_ *Autorizzazione edilizia n. 27-88-A prot. 900 del 28-11-1988*
- ALLEGATO N°14_ *Risultanze accertamenti contratti di locazione*
- ALLEGATO N°15_ *Risultanze Pubblica sicurezza*
- ALLEGATO N°16_ *RAPPORTO DI VALUTAZIONE*
- ALLEGATO N°17_ *APE*

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei

