

[REDACTED]

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n.140/2022

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

PERITO ESTIMATORE

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com

PREMESSO:

- **che** per la procedura in epigrafe il **Giudice dell'Esecuzione** nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente **Ing. Manta Salvatore** con studio tecnico in Via A. Catalani n.61 – 14100 Asti (tel 338/9176218 – PEC salvatore.manta@ingpec.eu);
- **che** la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobili in **Comune di Viarigi , frazione Marchetti n.12;**
- **che** il **Giudice dell'Esecuzione** ha formulato allo scrivente **C.T.U.** i seguenti quesiti con le relative incombenze:
 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;
 2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
 3. **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- [REDACTED]
4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
 5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
 9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
 11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la

[REDACTED]

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

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli 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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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,

[REDACTED]

lo stato d'uso e 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;

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

17. **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del Decreto Legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 delle 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 scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

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

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

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione

studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito il sopralluogo in sito, gli accertamenti, le indagini e le sessioni al fine di reperire informazioni e documentazioni presso:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio di Casale Monferrato
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Territoriale di Asti (per locazioni)
- Comune di Viarigi – Ufficio Tecnico
- Comune di Viarigi – Servizi Demografici
- Comune di Genova – Servizi Demografici
- Archivio Notarile di Asti
- Archivio Notarile di Torino
- studio Notaio Didonna

si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO 1):

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

RISPOSTA AL QUESITO 1):

In data 23/08/2023, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, è stata inviata ai Sig.ri [REDACTED] all'indirizzo di residenza la comunicazione circa la data del sopralluogo presso gli immobili costituenti il compendio pignorato, fissata per il 08/09/2023.

studiotecnicoingmanta@gmail.com



In tale data si è potuta svolgere l'ispezione per la valutazione dello stato di fatto del compendio esecutato, verificandone la consistenza ed effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici.



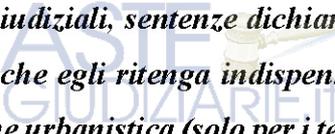
Nessun ostacolo è stato posto allo svolgimento delle operazioni peritali ed al termine delle stesse lo scrivente perito ha potuto redigere il “verbale di accesso”, sottoscritto anche dalla moglie dell'esecutato (vedasi Allegato 01).



* * * * *

QUESITO 2):

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



RISPOSTA AL QUESITO 2):

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.



In seguito al conferimento dell'incarico ed alla lettura dei fascicoli di causa è stata constatata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. Essa infatti comprende l'atto di pignoramento immobiliare con relativa Nota di Trascrizione, la Certificazione Catastale ed il Certificato Ipotecario.

[REDACTED]

ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Il Certificato Ipotecario contiene il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli circa gli immobili pignorati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad acquisire autonomamente gli estratti di mappa catastale, nuovamente le visure catastali per ulteriore verifica, le planimetrie catastali delle unità immobiliari; non essendo presenti terreni o particelle edificate di superficie superiore a 5.000 mq non si è reso necessario richiedere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.



ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E VERIFICA DELLA SERIE CONTINUA DELLE TRASCRIZIONI.

Al fine di poter individuare l'atto di provenienza ultraventennale e di valutare la serie continua delle trascrizioni sono state le documentazioni allegate ai fascicoli di causa da cui si evince l'esistenza dei seguenti titoli:

[REDACTED]



studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per gli atti di provenienza ultraventennale vedasi l'Allegato 08.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

* * * * *

QUESITO 3):

identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune,

[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

[REDACTED]

A seguito dell'accertamento di alcune difformità è stato necessario presentare delle pratiche di aggiornamento catastale (meglio descritte in risposta al successivo Quesito 06), all'esito delle quali si indica la seguente **identificazione catastale aggiornata**:

[REDACTED]

Si specifica che la rendita catastale indicata a seguito dell'aggiornamento è da intendersi "proposta" e che la stessa potrà essere validata o variata d'ufficio nei successivi 12 mesi dalla

studiotecnicoingmanta@gmail.com



registrazione.

DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE



La presente procedura esecutiva ha per oggetto alcune porzioni di fabbricato ad uso residenziale con relativa area esterna pertinenziale ed accessori, site in Viarigi (AT), frazione Marchetti n.12-13, identificate catastalmente come sopra e poste l'una a fianco dell'altra a formare di fatto un unico corpo. Nel dettaglio rappresentano la porzione centrale ed est di un lungo edificio “a stecca” di antica edificazione, la cui estremità est ricade su adiacente foglio di mappa (foglio 12) a differenza delle restanti parti insistenti invece sul foglio 13.

Dall'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03 si desumono le seguenti coerenze:

- a nord: mappali [REDACTED]
- ad est: mappali [REDACTED]
- a sud: mappali [REDACTED]
- ad ovest: [REDACTED]

Il compendio è collocato in nucleo denominato “Frazione Marchetti” posto a sud a circa 5 km dal concentrico di Viarigi lungo la Strada Provinciale n.29. È collocato su cortile privato accessibile attraversando un'area scoperta limitrofa ad uso privato (su cui insiste di fatto diritto di passaggio a favore del compendio), a sua volta affacciata su strada pubblica priva di denominazione toponomastica che si diparte dal lato destro dalla citata S.P. 29 nel senso di percorrenza da sud a nord.

Come detto il lotto è collocato in una zona periferica frazionale, comprendente fabbricati con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ex rurale ed edificazione non recente.

La zona è collinare ma il nucleo frazionale (perciò anche il compendio pignorato) si sviluppa interamente in area pianeggiante di fondovalle.

Le porzioni di fabbricato in oggetto formano un fronte continuo che da ovest verso est comprende il mappale 52 sub.2 del foglio 13, il mappale 461 del foglio 13, il mappale 55 del foglio 13 ed infine il mappale 707 del foglio 12. Sono di vecchia edificazione, recentemente ristrutturate soltanto per la parte ovest (mappale 52 sub.2 e mappale 461). Fanno parte del compendio anche le aree scoperte pertinenziali ai mappali 461 e 55 nonché un fabbricato accessorio insistente sulla

[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

particella 461.

La porzione ristrutturata si presenta di buona fattura ed in buono stato manutentivo; la rimanente parte verso est è invece in uno stato manutentivo scarso e priva di particolari finiture.

Come detto le porzioni immobiliari in oggetto formano un'unica stecca ma si specifica per chiarezza ed opportuna informazione che:

- l'unità indicata con il mappale 52 subalterno 2 corrisponde a piccolo locale accessorio posto al piano terreno ed accessibile unicamente dal soggiorno dell'adiacente unità abitativa identificata con il mappale 461
- la cantina posta al piano interrato del fabbricato sul mappale 461 è raggiungibile unicamente per mezzo di rampa scala esterna (su cortile) ma è geometricamente posta al di sotto del mappale 52
- l'estremità est, individuata con il mappale 707 del foglio 12, è stata edificata certamente in epoca non recente, regolarizzata urbanisticamente soltanto in occasione del primo condono edilizio, ma è accessibile soltanto dall'area scoperta a sud che catastalmente appartiene alla particella [REDACTED] ma esclusa dal presente pignoramento immobiliare; si segnala perciò tale circostanza per le azioni del caso
- il locale a nudo tetto denominato "sgombero 2" e facente parte dell'immobile identificato catastalmente al [REDACTED] presenta una porta pedonale sul retro, realizzata impropriamente in un periodo non definito, che non costituisce diritto e/o servitù di passaggio verso la retrostante area scoperta di altra proprietà
- al compendio si accede unicamente attraversando l'area cortilizia insistente sul [REDACTED], su cui evidentemente il compendio pignorato gode di diritto di passaggio a favore.

Tutte le porzioni immobiliari facenti parte del compendio sono di edificazione non recente e presentano struttura portante verticale in muratura di mattoni, con orizzontamenti in parte in laterocemento ed in parte a voltini di mattoni; il tetto è a capanna con struttura di legno e manto di copertura in laterizi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma in corrispondenza delle porzioni non ristrutturate la finitura esterna è ammalorata e in parte crollata.

Per le caratteristiche costruttive e per quanto potuto accertare durante il sopralluogo si può affermare che non sono presenti sistemi di isolamento termico e/o acustico delle facciate verticali; non è stato possibile verificare tale condizione nell'intercapedine sottotetto.

[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

Come già indicato, le porzioni immobiliari sono l'una a fianco dell'altra ma indipendenti per accessi e distribuzione interna, fatta eccezione per l'unità n.52 sub.2 che di fatto è direttamente collegata all'unità abitativa n.461 ed è priva di ulteriori accessi. Per tali motivi si ritiene opportuno procedere con la descrizione della distribuzione interna degli immobili come segue (superfici nette):

- **alloggio** [REDACTED]
 - fabbricato principale
 - al piano interrato: cantina (di circa 21,68 mq), oltre a vano scala esterno
 - al piano terreno: cucina (di circa 20,31 mq), soggiorno (di circa 40,82 mq), deposito fg.13 – mappale 52 – sub.2 (di circa 5,79 mq), oltre a vano scala interno
 - al piano primo: camera 1 (di circa 20,06 mq), disimpegno (di circa 9,16 mq), bagno (di circa 6,76 mq), camera 2 (di circa 22,74 mq), oltre a vano scala interno
 - fabbricato in corpo staccato
 - al piano terreno: sgombero 1 (di circa 39,65 mq), sgombero 2 (di circa 1,57 mq)

oltre ad area scoperta pertinenziale, evidenziando che la “camera 2” è stata realizzata non gravi difformità edilizie (meglio descritte successivamente in risposta al Quesito 8)

- **alloggio** [REDACTED]
 - al piano interrato: cantina (di circa 22,70 mq), oltre a vano scala esterno
 - al piano terreno: sgombero 1 (di circa 27,42 mq), soggiorno (di circa 19,34 mq), ripostiglio sottoscala (di circa 2,29 mq), cucina (di circa 15,45 mq), sgombero 2 (di circa 26,36 mq), oltre a vano scala interno e ad area scoperta pertinenziale
 - al piano primo: sgombero 3 (di circa 29,12 mq), sgombero 4 (di circa 19,91 mq), camera (di circa 17,31 mq), oltre a vano scala interno

specificando che i locali al piano primo denominati “sgombero 3” e “sgombero 4” non sono comodamente accessibili in quanto privi di scala di collegamento

- **deposito** [REDACTED]
 - al piano terreno: deposito 1 (di circa 19,21 mq)
 - al piano primo: deposito 2 (di circa 19,72 mq)

specificando che il locale al piano primo non è comodamente accessibile in quanto privo di scala di collegamento.

Le altezze interne rilevate sono variabili in funzione delle caratteristiche costruttive e dell'epoca di edificazione/ristrutturazione delle varie porzioni; si rimanda alla lettura degli elaborati

[REDACTED]

grafici di cui all'Allegato 6) ed all'Allegato 4) per una migliore comprensione.

alloggio [REDACTED]



La porzione residenziale oggetto di recente intervento di ristrutturazione totale (anno 2007) identificata al foglio 13 – mappale 461 ed al foglio 13 mappale 52 – sub.2 costituisce anche l'abitazione dei soggetti eseguiti. Internamente le superfici orizzontali e verticali si presentano dotate delle normali finiture, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (fatta eccezione per alcuni orizzontamenti in voltini che invece hanno mattoni a vista) e pavimenti piastrellati, con serramenti esterni aventi telaio in legno e specchiature in parte a vetro singolo ed in parte a doppio vetro, porte interne in legno con apertura a battente. Sono presenti e funzionanti i principali impianti tecnologici; l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da caldaia alimentata a metano, con distribuzione del calore mediante termosifoni in ghisa.

Il fabbricato accessorio in corpo staccato è totalmente privo di finiture interne ed esterne nonché di impianti.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

• p. interrato	porzione accessoria	mq 26,85 x 0,15 (sup. accessoria)	= mq 4,03
• p. terreno	porzione abitativa	mq 91,43 x 1,00 (sup. principale)	= mq 91,43
	porzione accessoria	mq 45,49 x 0,20 (sup. accessoria)	= mq 9,10
• p. primo	porzione abitativa	mq 82,24 x 1,00 (sup. principale)	= mq 82,24

	totale sup. commerciale		= mq 186,80

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione “blu” = abitazione (destinazione principale) e perimetrazione “arancio” = abitazione (destinazione accessoria).

Lo stato manutentivo è nel complesso molto buono e non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

[REDACTED]

studiotecnicoingmanta@gmail.com



La porzione residenziale adiacente, non oggetto di ristrutturazione ma di semplice e parziale manutenzione (anno 2014) identificata al foglio 13 – mappale 55 è utilizzata dalla proprietà prevalentemente come deposito e non costituisce perciò l'abitazione dei soggetti esecutati. Internamente le superfici orizzontali e verticali si presentano dotate delle normali finiture, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimenti piastrellati (sebbene di scarsa qualità), con serramenti esterni di vecchia fattura aventi telaio in legno e specchiature a vetro singolo, porte interne assenti se non per il vano scala interno. È presente un semplice impianto elettrico ma sono assenti il bagno e l'impianto di riscaldamento e per produzione di acqua calda sanitaria.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

• p. interrato	porzione accessoria	mq 32,28 x 0,10 (sup. accessoria)	= mq 3,23
• p. terreno	porzione abitativa	mq 52,18 x 1,00 (sup. principale)	= mq 52,18
	porzione accessoria	mq 62,83 x 0,20 (sup. accessoria)	= mq 12,57
• p. primo	porzione abitativa	mq 26,66 x 1,00 (sup. principale)	= mq 26,66
	porzione accessoria	mq 60,14 x 0,20 (sup. accessoria)	= mq 12,03

		totale sup. commerciale	= mq 106,67

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione “blu” = abitazione (destinazione principale) e perimetrazione “arancio” = abitazione (destinazione accessoria).

Lo stato manutentivo è nel complesso molto scarso e non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

deposito 



La porzione accessoria posta nell'estremità est ed identificata al foglio 12 – mappale 707 è utilizzata come locale di deposito. Non sono presenti finiture né impianti tecnologici.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

 studiotecnicoingmanta@gmail.com

- [REDACTED]
- p. terreno deposito mq 23,96 x 1,00 (sup. principale) = mq 23,96
 - p. primo deposito mq 23,96 x 1,00 (sup. principale) = mq 23,96
- totale sup. commerciale = mq 47,92**

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indica perimetrazione "verde" = deposito (destinazione principale).

Lo stato manutentivo è nel complesso mediocre e non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

* * * * *

QUESITO 4):

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

RISPOSTA AL QUESITO 4):

In seguito ad indagini presso i Servizi Demografici del Comune di Viarigi prima e di Genova poi è stato acquisito in data l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che gli esecutati risultano tra loro coniugati a far tempo dal 03/01/1976 ed in regime di separazione dei beni dal 17/12/2004, senza ulteriori annotazioni.

* * * * *

QUESITO 5):

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

studiotecnicoingmanta@gmail.com



questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO 5):



È stata accertata la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed è stato perciò possibile identificare facilmente sui luoghi i beni sottoposti a pignoramento.



* * * * *

QUESITO 6):

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

RISPOSTA AL QUESITO 6):

Il sopralluogo in sito ha permesso di evidenziare alcune difformità tra quanto riportato sui documenti catastali agli atti e quanto visibile sui luoghi, sia a livello di mappa (Catasto Terreni), sia a livello di planimetria (Catasto Fabbricati).

Principalmente si segnala:

- rispetto alla mappa catastale agli atti, per il mappale 55, l'assenza del prolungamento dell'edificio verso est (presente sui luoghi) ed un fabbricato in corpo staccato (assente sui luoghi)
- rispetto alle planimetrie delle unità immobiliari agli atti:
- per l'immobile [redacted] alcune lievi differenze circa la muratura perimetrale e la diversa dimensione del balconcino
- per l'immobile [redacted], al piano interrato l'altezza interna errata, la posizione della scala di accesso non corretta, l'assenza del piccolo ampliamento interrato (crotin); al piano terreno ed al piano primo l'inesatta posizione e spessore di alcune tramezze divisorie e murature perimetrali, alcune diversità circa le bucatore in facciata, altezze interne errate e la mancanza di una muratura interna (al piano primo)
- per l'immobile [redacted] l'inesatta posizione e spessore delle tramezze divisorie e

[redacted] studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

delle murature perimetrali, alcune diversità circa le bucatore in facciata, l'assenza del piccolo locale all'interno dell'edificio in corpo staccato, l'errata rappresentazione della scala di collegamento con il piano interrato, altezze interne inesatte

- per l'immobile fg.13 – mappale 52 – sub.2 alcune lievi differenze circa lo sviluppo della murature perimetrale, la mancanze della porta di accesso, l'assenza dell'altezza interna

In mappa Catasto Terreni si è proceduto con l'inserimento dell'ampliamento in aderenza a lato del fabbricato e con l'eliminazione del corpo staccato; successivamente, ad aggiornamento della mappa avvenuto, sono state stati presentati gli aggiornamenti delle Planimetrie al Catasto Fabbricati, con rappresentazione grafica corretta.

Per gli aggiornamenti di cui sopra sono state perciò depositate le seguenti pratiche (di cui all'Allegato 09):

- per il Catasto Terreni:
 - pratica Pre.Geo. [REDACTED]
- per il Catasto Fabbricati:
 - pratica Doc.Fa. [REDACTED]
 - pratica Doc.Fa. [REDACTED]
 - pratica Doc.Fa. [REDACTED]
 - pratica Doc.Fa. [REDACTED]

* * * * *

QUESITO 7):

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

RISPOSTA AL QUESITO 7):

In seguito ad indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viarigi sono state assunte le informazioni urbanistiche circa l'area su cui insistono gli immobili pignorato. Si evince quindi che:

- il fabbricato censito al [REDACTED] ricade in “area agricola”
- i restanti fabbricati ricadono in “area B1 - ZONE SATURE CON RAREFATTE AREE LIBERE E/O POROSITÀ, TESSUTI MISTI DI VECCHIO IMPIANTO (cat. “B” di D.M.

studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

2.4.68 n. 1444)”.
[REDACTED]

Non sono presenti vincoli.



Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore disciplinano l'utilizzazione urbanistica delle aree e dei fabbricati siti sul territorio comunale. Si rimanda perciò a queste per una chiara comprensione delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi ammessi; a titolo puramente informativo e non esaustivo si allega lo stralcio di cui all'Allegato 07.



* * * * *

QUESITO 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

RISPOSTA AL QUESITO 8):



ACCERTAMENTO PRECEDENTI EDILIZI

In seguito ad indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viarigi stato altresì appurato che per i fabbricati oggetto di procedura esecutiva esistono i seguenti titoli edilizi, riportati in stralcio nell'Allegato 11:

[REDACTED]



[REDACTED]

mentre non sono state reperite Agibilità/Abitabilità, ulteriori Denunce Opere strutturali né tantomeno il Collaudo Statico relativo alla suddetta Denuncia n.19/014.



Dall'indagine presso gli archivi catastali non sono emerse planimetrie storiche di primo impianto utili in quanto trattasi di ex Fabbricati Rurali che, come noto, non possedevano alcuna planimetria; tuttavia la mappa catastale risalente indicativamente al primo ventennio del 1900 riporta la posizione dei fabbricati attualmente identificati al foglio 13 mappale 461, al foglio 13 mappale 52 sub.2 e parte del fabbricato di cui al [REDACTED] (risultando non rappresentati l'ulteriore parte del [REDACTED]).

ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA

Rispetto ai soprastanti titoli edilizi, la situazione riscontrata sui luoghi presenta alcune difformità, rappresentate principalmente:

[REDACTED]

- da lievi diversità circa le dimensioni di ingombro planimetrico e da balcone/aggetto leggermente più grande rispetto agli elaborati progettuali
- [REDACTED]
- al piano interrato
 - dall'errata rappresentazione grafica del vano scala, dall'assenza del “crotin”, dall'indicazione di un'altezza inferiore, da lievi differenze circa l'ingombro planimetrico
 - al piano terreno
 - da lievi diversità circa l'ingombro planimetrico e la posizione/dimensione delle aperture in facciata, da leggere differenze circa gli spessori e le inclinazioni delle murature
 - al piano primo
 - da lievi diversità circa l'ingombro planimetrico e la posizione/dimensione delle aperture in facciata, da leggere differenze circa gli spessori e le inclinazioni delle murature, dall'assenza (a livello grafico) di una muratura di spina in corrispondenza degli ex fienili
- per il fabbricato principale censito foglio 13 – mappale 461 e foglio 13 – mappale 52 – sub.2
 - al piano interrato

[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com

- da lievi errori grafici circa spessore/inclinazione delle murature, circa posizione e dimensioni delle aperture in facciata, dall'errata rappresentazione della scala di collegamento
- al piano terreno
 - da lievi errori grafici circa spessore/inclinazione delle murature, circa posizione e dimensioni delle aperture in facciata, dall'avvenuto collegamento interno con l'adiacente ripostiglio (fg.132 – mappale 52 – sub.2), dalla realizzazione di una finestra in più, dal diverso sviluppo della scala interna
- al piano primo
 - da lievi errori grafici circa spessore/inclinazione delle murature, circa posizione e dimensioni delle aperture in facciata, dalla diversa posizione della porta interna di accesso alla camera ad est, dall'ampliamento della superficie utile con incorporamento della loggia nella camera ad est, dalla riduzione dell'altezza della camera ad est a causa della costruzione di nuovo orizzontamento a quota inferiore rispetto al progetto

- dall'assenza del piccolo locale interno e da diverse altezze.

Non vi è quindi conformità edilizia.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, in applicazione delle vigenti normative di settore con particolare riferimento all'art.34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i. ed all'art.6/bis, commi 2 e 3, L.R. Piemonte 8 luglio 1999 n.19 (rif. D.G.R. Piemonte 14 gennaio 2022, n.2-4519), ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore, è stato valutato che:

- a) sono suscettibili di regolarizzazione edilizia le seguenti opere:
 - per l'alloggio fg.13 mappale 461 ed adiacente locale fg.13 mappale 52 sub.2
 - l'apertura della porta interna di collegamento tra il soggiorno dell'alloggio ed il piccolo ripostiglio
 - la realizzazione della scala interna di collegamento con sviluppo differente
 - la maggior dimensione dei due setti murari nel soggiorno
 - la realizzazione di una finestra con adiacente finestra centinata nella parte ovest del soggiorno anziché di un'unica ampia apertura

- l'esecuzione in differente posizione del passaggio nella muratura portante di spina al piano primo per accesso alla camera est
- la mancata realizzazione della loggia in corrispondenza della camera ad est o inglobamento nella camera stessa con conseguente aumento della superficie utile abitabile e tamponamento sul fronte sud

- la maggiore dimensione del balcone/aggetto al piano primo

- b) non è regolarizzabile nello stato di fatto in cui si trova attualmente l'intera camera est al piano primo [redacted] a causa dell'altezza inferiore a cm 270
- c) le rimanenti difformità non indicate precedentemente circa la posizione e la dimensione delle murature perimetrali (portanti e di antica edificazione), circa la posizione e la dimensione delle aperture in facciata, circa l'indicazione delle altezze, circa la posizione e lo sviluppo delle scale esterne di collegamento con i piani interrati, circa l'assenza del muro di spina al piano primo in corrispondenza degli ex fienili (muratura portante di antica edificazione), circa l'intero elaborato grafico allegato alla S.C.I.A prot.1282/2014 (palesamente errato nella rappresentazione delle dimensioni del fabbricato in corpo staccato), circa il piccolo locale all'interno del fabbricato in corpo staccato (indicato nelle descrizioni di cui all'atto notarile di acquisto benché non presente sui titoli edilizi successivi) possono certamente rientrare nelle casistiche previste dall'art.34/bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art.6/bis della L.R. 19/1999 (rif. D.G.R. 14 gennaio 2022, n.2-4519) in parte come evidenti errori di rilevamento e/o di restituzione grafica ed in parte come minime variazioni contenute nella tolleranza costruttiva del 2%; non costituendo violazione della disciplina urbanistica non necessitano perciò di alcuna sanatoria edilizia.

Circa il soprastante punto b) si evidenzia che trattasi di ex fienile a nudo tetto oggetto di recupero ai fini abitativi con la D.I.A. n.1814/2007 mediante, tra l'altro, la previsione di nuovo solaio a cm 270 dalla quota di pavimento; sui luoghi l'orizzontamento si presenta ad una quota notevolmente inferiore con altezza della camera pari a circa cm 237. Le vigenti normative igienico-sanitarie impongono in casi del genere ad ottenere un'altezza minima interna di almeno cm 270; sarà perciò necessario obbligatoriamente prima del deposito di una qualsiasi pratica di sanatoria edilizia che il solaio attuale venga demolito e che venga realizzato un nuovo ribassamento strutturale (o lasciato il tetto a vista) per ottenere un'altezza media idonea. In alternativa la camera non potrà essere regolarizzata nemmeno come locale accessorio (che dovrà comunque avere un'altezza minima di cm 240).



Le opere difformi accertate ed indicate al soprastante “punto a” (e perciò anche la camera al piano primo se eseguite preventivamente le modifiche indicate in precedenza) saranno regolarizzabili mediante il deposito (a cura e spese dell'aggiudicatario) di un'istanza di Permesso di Costruire a sanatoria per l'alloggio fg.13 mappale 461 e di una segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per il fabbricato fg.12 mappale 707, corrispondendo le opportune sanzioni amministrative. Nel dettaglio:

- per l'istanza di P.C. a Sanatoria, trattandosi di interventi abusivi valutabili anche in termini superficie o volume (inclusione ex loggia) **la sanzione amministrativa sarà pari al doppio del Contributo di Concessione** (costituito dalla somma tra il contributo afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo afferente il costo di costruzione) e cioè:

- contributo afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

volume lordo dell'ampliamento = circa mc 20

$mc\ 20 \times \text{€}/mc\ (2,94 + 3,14) = \text{€}\ 121,60$

- contributo afferente il costo di costruzione

valore delle opere difformi da quantificarsi con computo metrico redatto con l'ausilio del Prezzario Regionale = € 15.000 (valore verosimile ma indicativo riportato a corpo ai soli fini descrittivi, da quantificarsi come indicato in precedenza)

$\text{€}\ 15.000 \times 1/3 \times 5\% = \text{€}\ 250,00$

- **sanzione** = $2 \times (121,60 + 250,00) = \text{€}\ 743,20$ arrotondato in via prudenziale in **€ 800,00**.

- per la S.C.I.A. a Sanatoria, trattandosi di interventi abusivi non valutabili in termini di superficie o volume, **la sanzione amministrativa conseguente verrà applicata a discrezione dell'ufficio tecnico comunale tra un minimo di € 516,00 ed un massimo di € 5.160,00; tuttavia si ritiene probabile che la sanzione possa essere applicata nella misura minima.**

Per quanto concerne l'aspetto strutturale si evidenzia che:

- non è stata rinvenuta alcuna denuncia circa le opere eseguite nel corso della ristrutturazione dell'alloggio fg.13 – mappale 461 né circa le opere eseguite nel fabbricato fg.12 – n.707
- non è stato rinvenuto il Collaudo Strutturale di cui alla Denuncia n.019/2014 inerente la copertura del fabbricato accessorio in corpo staccato sul mappale 461.

L'aggiudicatario dovrà perciò provvedere a proprie cure e spese a nominare un tecnico

studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDAZIONE]

competente per la redazione delle necessarie pratiche strutturali postume.

Infine l'aggiudicatario dovrà incaricare a propria cura e spesa un tecnico di fiducia per la presentazione della **Segnalazione Certificata di Agibilità** ed un perito od un impiantista qualificato per la verifica di rispondenza di tutti gli impianti tecnologici presenti ed a servizio degli immobili. Trattandosi di denuncia tardiva, occorrerà versare la sanzione prevista dall'articolo 24 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 che recita *“Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464**”*.

Pur non essendo quantificabili a priori in tale sede, poiché variabili soggettivamente, si ritiene corretto e doveroso informare che l'aggiudicatario dovrà anche sostenere i costi derivanti dagli onorari tecnici professionali (per la pratica edilizia di sanatoria, per la pratica di aggiornamento catastale, per la pratica di agibilità e per le certificazioni impiantistiche) nonché quelli relativi ai diritti di segreteria vigenti all'epoca della presentazione della pratica stessa.

Il C.T.U. specifica che il calcolo proposto, per quanto verosimile, potrebbe discostarsi leggermente da quello determinato in futuro dal professionista incaricato e che potrebbe subire eventuali variazioni in funzione di diverse nuove normative.

* * * * *

QUESITO 9):

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

RISPOSTA AL QUESITO 9):

[REDAZIONE] studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

Il compendio pignorato, così come modificato a seguito di aggiornamento catastale, riguarda quattro distinte porzioni immobiliari, ognuna indipendente per accesso e distribuzione interna nonché catastalmente, fatta eccezione per il piccolo locale accessorio identificato al foglio 13 – mappale 52 – sub.2 che, per i motivi già esposti, andrà considerato unitamente alla porzione abitativa identificata al foglio 13 – mappale 461.

Tenuto conto delle caratteristiche dimensionali e tipologiche delle unità immobiliari, della loro posizione e della loro utilizzazione, il C.T.U. ritiene il compendio divisibile in n.2 Lotti di Vendita senza necessità di provvedere a frazionamenti catastali od opere di adeguamento. Nel dettaglio:

- **LOTTO 1:**

composto dall'immobile di cui al [REDACTED] e dall'immobile di cui al [REDACTED]
[REDACTED], per una superficie commerciale di mq 186,60

- **LOTTO 2:**

composto dall'immobile di cui al [REDACTED] (per una superficie commerciale di mq 106,67)
e dall'immobile di cui al [REDACTED] (per una superficie commerciale di mq 47,92)



QUESITO 10):

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



RISPOSTA AL QUESITO 10):

Il compendio è composto da immobili che risultano intestati come segue:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Entrambi i soggetti intestatari sono stati esegutati. Gli immobili formanti il compendio in oggetto sono perciò pignorati per l'intero.

* * * * *

QUESITO 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

RISPOSTA AL QUESITO 11):

Il sopralluogo in sito ha permesso di constatare che l'abitazione identificata con il foglio 13 mappale 461 e relativo annesso ripostiglio identificato al foglio 13 mappale 52 subalterno 2 sono arredati ed utilizzati in modo continuativo ai fini abitativi, mentre i restanti immobili identificati al foglio 13 mappale 55 e foglio 12 mappale 707 sono utilizzati stabilmente ai fini di deposito/magazzino.

Dall'indagine presso i Servizi Demografici comunali è risultato che l'immobile [REDACTED] [REDACTED] 2 corrispondono ufficialmente al luogo di residenza dei soggetti esegutati (coniugi).

[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com



Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non hanno lasciato emergere l'esistenza di regolari contratti di affitto/locazione a terzi soggetti.



Il possesso (proprietà) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

* * * * *



QUESITO 12):

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

RISPOSTA AL QUESITO 12):

Gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni, senza annotazioni sull'estratto dell'atto di matrimonio circa avvenuta separazione e/o divorzio; non ricorre perciò il caso.



QUESITO 13):

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

RISPOSTA AL QUESITO 13):



Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale, né tantomeno diritti demaniali od usi civici.



* * * * *

QUESITO 14):

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

RISPOSTA AL QUESITO 14):

Trattasi di unità immobiliari non inserite in contesto condominiale, per cui non ricorre il caso.

* * * * *

QUESITO 15):

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

RISPOSTA AL QUESITO 15):

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali.

Per i **fabbricati** si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 25%.

Con riferimento al precedente Quesito 3, si indicano le seguenti **superfici commerciali**:

- immobile residenziale ([REDACTED]) = mq 186,60
- immobile residenziale ([REDACTED]) = mq 106,67
- immobile accessorio ([REDACTED]) = mq 47,92

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice “il più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovvero sia quello statisticamente più probabile.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato comparativo. Esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali.



La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato.

Per i **FABBRICATI** validi strumento di comparazione sono sia la “**Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**” pubblicata dall’“Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I.” dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), sia i dati del “**Borsino Immobiliare**”, unitamente all’indagine conoscitiva ed informativa presso le **principali agenzie immobiliari** operanti in zona. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per coefficienti di riduzione che consiste nel moltiplicare per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi. Nell’insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi. Per ciascuna caratteristica viene attribuito il coefficiente 1 al grado migliore e coefficienti inferiori ad 1 ai gradi via via più scadenti, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali dei prezzi dei beni meno dotati rispetto al prezzo del bene più dotato, a parità di tutte le altre caratteristiche. In casi particolari i valori correttivi possono essere intesi anche in aumento (ad esempio per recenti ristrutturazioni di fabbricati posti in zone commercialmente non particolarmente notevoli o per la presenza di particolari finiture/impianti). Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell’immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all’immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
- prodotto del valore unitario per la consistenza dell’immobile



Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche (Ki): tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
- Situazione giuridica (Kg): conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita (Kc): livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

L'ispezione della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 325-485 €/mq (per abitazioni civili)
- 220-295 €/mq (per laboratori).

La consultazione del **Borsino Immobiliare** indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 281-469 €/mq (per abitazioni in stabili di fascia media)
- 237-341 €/mq (per abitazioni in stabili di 2^a fascia)
- 163-258 €/mq (per box e rimesse)
- 127-226 €/mq (per magazzini).

L'indagine presso **agenzie immobiliari** operanti in zona unitamente alla propria esperienza professionale hanno permesso di accertare, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 300-500 €/mq per le porzioni abitative
- 150-300 €/mq per le porzioni accessorie (magazzini, box, ecc).



Dai soprastanti dati si ricava il valore medio di riferimento (tra quelli massimi) di:

- 450 €/mq per abitazioni
- 270 €/mq per accessori



Come indicato al precedente Quesito 9) si propone la divisione in due distinti lotti di vendita, come segue:

- **LOTTO 1:**

composto dall'immobile di cui al fg.13 mappale 52 subalterno 2 e dall'immobile di cui al foglio 13 mappale 461, **per una superficie commerciale di mq 186,60**

- **LOTTO 2:**

composto dall'immobile di cui al foglio 13 mappale 55 (**per una superficie commerciale di mq 106,67**) e dall'immobile di cui al foglio 12 mappale 707 (**per una superficie commerciale di mq 47,92**)

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

LOTTO 1

(**fg.13 mappale 52 subalterno 2 + foglio 13 mappale 461**)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 450**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 186,60**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,98**

Kg = situazione giuridica = **0,85**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **1,00**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,7497**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 450 x 0,7497 = **€/mq 337,37**

Va = S x Vus = mq 186,60 x €/mq 337,37 = € 62.953,24 arrotondabile ad € **63.000,00 (euro**

sessantatremila/00)

LOTTO 2

(**fg.13 mappale 55**)



Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 450

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 106,67

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,90

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,70

Kg = situazione giuridica = 0,95

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 1,00

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,5985

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 450 x 0,5985 = €/mq 269,33

Va = S x Vus = mq 106,67 x €/mq 269,33 = € 28.729,43 arrotondabile ad € 28.000,00 (euro ventottomila/00)

LOTTO 2

(fg.12 mappale 707)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 270

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 47,92

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,90

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,90

Kg = situazione giuridica = 0,90

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 1,00

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,7290

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 270 x 0,7290 = €/mq 196,83

Va = S x Vus = mq 47,92 x €/mq 196,83 = € 9.432,09 arrotondabile ad € 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00).

Il valore dei Lotti di Vendita è perciò il seguente:

- **LOTTO 1 (fg.13 mappale 52 subalterno 2 + foglio 13 mappale 461)**
 - € 63.000,00 (euro sessantatremila/00)
- **LOTTO 2 (fg.13 mappale 55 + fg.12 mappale 707)**
 - (28.000,00 + 9.500,00) = € 37.500,00 (euro trentasettemilacinquecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

QUESITO 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

RISPOSTA AL QUESITO 16):

Gli immobili costituenti il compendio pignorato sono pervenuti agli esecutati per acquisti ai fini residenziali e in qualità di persone fisiche. Si può perciò affermare che, in caso di vendita, saranno soggetti esclusivamente all'Imposta di Registro, oltreché ipotecaria e catastale.

* * * * *

QUESITO 17):

accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del Decreto Legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 delle 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*

studiotecnicoingmanta@gmail.com

[REDACTED]

eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)*

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

RISPOSTA AL QUESITO 17):

Tra gli immobili pignorati sono presenti l'unità residenziale identificata al fg.13 – mappale 461 e l'unità residenziale identificata al fg.13 – mappale 55. L'unità di cui al mappale 461 ha destinazione abitativa, dotata di impianto di riscaldamento, finiture, serramenti e con superficie utile superiore a 50 mq; l'unità di cui al mappale 55 ha le medesime caratteristiche sebbene senza impianto di riscaldamento e con finiture più mediocri. Entrambe sono quindi soggette alla suddetta normativa e dovranno essere dotate di A.P.E.

In ottemperanza al mandato peritale il sottoscritto ha provveduto a redigere:

- per l'unità residenziale [REDACTED]
 - l'Attestato di Prestazione Energetica prot. [REDACTED] del 17/11/2023, inserendo l'edificio in Classe F
- per l'unità residenziale [REDACTED]
 - l'Attestato di Prestazione Energetica prot. [REDACTED] del 17/11/2023, inserendo l'edificio in Classe F

Gli ulteriori immobili presenti nel compendio pignorato non sono invece soggetti a tale obbligo.

Gli A.P.E. sono stati inseriti nell'Allegato 10.



Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.



IL C.T.U.

Allegati:

- 01- verbale di accesso
- 02- documentazione fotografica
- 03- estratto di mappa catastale:
 - A ANTE aggiornamento
 - B POST aggiornamento (attuale)
- 04- planimetrie catastali:
 - A ANTE aggiornamento
 - B POST aggiornamento (attuale)
- 05- visure catastali storiche (attuali)
- 06- Planimetria esplicativa
- 07- stralcio cartografico del Piano Regolatore del Comune di Viarigi
- 08- provenienza ultraventennale:



[REDACTED]

B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C [REDACTED]

-09- Pratiche di aggiornamento catastale:

A pratica Pre.Geo. [REDACTED]

B pratica Doc.Fa. [REDACTED]

C pratica Doc.Fa. [REDACTED]

D pratica Doc.Fa. [REDACTED]

E . pratica Doc.Fa. [REDACTED]

-10- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

A per l'unità residenziale fg.13 – mappale 461

A.P.E. prot. [REDACTED] del 17/11/2023

B per l'unità residenziale fg.13 – mappale 55

A.P.E. prot. [REDACTED] del 17/11/2023

-11- Precedenti edilizi:

A Concessione Edilizia a Sanatoria ex Legge 47/1985 (Condonò) [REDACTED]

[REDACTED]

B Denuncia di Inizio Attività [REDACTED]

[REDACTED]

C Segnalazione Certificata di Inizio Attività [REDACTED]

D Segnalazione Certificata di Inizio Attività [REDACTED]

-12- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:

A Invio a Creditore Procedente

[REDACTED]

B Invio a Debitore 1

[REDACTED]

C Invio a Debitore 2

[REDACTED]

D Invio a Creditore Intervenuto

[REDACTED]

