

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.141/2023

CREDITORE PROCEDENTE

- *CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.*

rappresentata e difesa dall'Avv. Riccardo Marinetti del Foro di Asti (PEC marinetti.riccardo@ordineavvocatiasti.eu) e dall'Avv. Francesca Marinetti del Foro di Asti (PEC marinetti.francesca@ordineavvocatiasti.eu), con studio professionale in Asti, Corso Dante Alighieri n.16

DEBITORE

- #####

in persona del Curatore Avv. Monica Totolo (PEC totolo.monica@ordineavvocatiasti.eu) con studio in Asti, Via Pietro Micca n.11

PERITO ESTIMATORE

- *GEOM. TARTARINI ALESSANDRO*

con studio in Asti, Corso Dante Alighieri n.51

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- *DR. PAOLA AMISANO*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSO:

- che per la procedura in epigrafe il Giudice dell'Esecuzione nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente **Geometra TARTARINI Alessandro** con studio tecnico in Asti, Corso Dante Alighieri n.51 (tel 328.6184560 – @mail aletartarini@hotmail.com – PEC alessandro.tartarini@geopec.it);
- che la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobile (alloggio con cantina) posto in #####;
- 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*

ASTE GIUDIZIARIE® dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 4) *ASTE GIUDIZIARIE®* 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) *ASTE GIUDIZIARIE®* 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 erranei 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) *ASTE GIUDIZIARIE®* 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) *ASTE GIUDIZIARIE®* indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) *ASTE GIUDIZIARIE®* 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) *ASTE GIUDIZIARIE®* 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 congruaggi 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 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, 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 Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.*

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

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali (per informazioni e documentazioni catastali)
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba (per informazioni e documentazioni ipotecarie)
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba (per verifica locazioni / comodati)
- Comune di ##### – Ufficio Edilizia Privata (per verifica precedenti edilizi ed informazioni urbanistiche)
- Comune di ##### – Servizi Demografici (per informazioni di residenza e stato civile)
- Comune di ##### – Servizi Demografici (per estratto atto di matrimonio)
- Archivio Notarile Distrettuale di Asti (per reperimento titoli di provenienza)
- Amministratore protempore del condominio (Geometra Andrea Gardin)
- SIPEE Regione Piemonte (per verifica A.P.E.)

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

* * * * *

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):

Il debitore ##### è deceduto in data 27/03/2021 ed il pignoramento ha aggredito la sua eredità giacente, per la quale è stato designato curatore l'Avv. Monica Totolo del Foro di Asti. Il sopralluogo è stato concordato telefonicamente con alcuni parenti del Sig. ##### (non eredi) e notizia del sopralluogo, fissato al 10/01/2024, è stata inviata al curatore a mezzo PEC in data 03/01/2024. Al giorno prestabilito per il sopralluogo è stato possibile accedere ai locali dell'immobile pignorato, fatta eccezione per la cantina che risultava chiusa. Si è reso perciò necessario concordare un secondo sopralluogo, fissato al 23/01/2024, inviando nuova comunicazione al curatore a mezzo PEC il 12/01/2024. Anche in questo caso è stato possibile accedere, completando così le operazioni di accesso e rilievo.

I verbali di sopralluogo sono visibili nell'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.

Dalla consultazione dei fascicoli di causa è stata verificata la corrispondenza a quanto indicato all'art.567, 2° comma c.p.c. Sono infatti presenti l'Atto di Pignoramento Immobiliare, la Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili e la Relazione Notarile Ventennale. Non erano presenti (e perciò sono state acquisite autonomamente dal sottoscritto) le Planimetrie Catastali e l'Estratto di Mappa Catastale, oltre ad alcune ulteriori Visure Catastali ritenute necessarie.

ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come già indicato, i fascicoli di causa comprendono la Relazione Notarile Ventennale dalla quale si evince l'elenco delle formalità pregiudizievoli nel ventennio; è stato quindi accertato quanto segue, limitatamente all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- Trascrizione in data ##### ai n.ri #####

nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Asti il
rep.##### a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.
contro ##### (con precisazione nel Quadro D che "...omissis... il
Sig. ##### è deceduto e che la sua eredità è stata dichiarata

giacente in persona dell'avv. Monica Totolo con studio in Asti Via Pietro Micca 11, cui il presente pignoramento è stato notificato ...omissis...").

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

Il Verbale di Pignoramento Immobili è stato trascritto in data 08/08/2023 perciò, al fine di verificare quale sia l'atto di provenienza ultraventennale, occorre tenere conto del ventennio antecedente a tale data. Dalle indagini effettuate si evince la seguente provenienza:

- atto di vendita rogito Notaio ##### del ##### – rep. ##### – registrato in ##### il ##### al n. ##### – trascritto in ##### il ##### ai nn. #####.

Il titolo di **provenienza ultraventennale** è perciò rappresentato dal suddetto **atto di vendita rogito Notaio ##### del ##### – rep. ##### – registrato in ##### il ##### al n. ##### – trascritto in ##### il ##### ai nn. #####**. Vedi Allegato 08).

È verificata la serie continua delle trascrizioni.

* * * * *

QUESITO 3):

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

DATI CATASTALI

In avvio delle operazioni peritali l'immobile pignorato è identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di #####

foglio ##### - particella ##### - sub. ##### - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 4 vani - dati di superficie 61 mq (totale escluse aree scoperte 60 mq) - rendita € 278,89 - indirizzo ##### - piano 2 - intestato ##### (CF #####) nato a ##### il ##### - diritto di proprietà per 1/1.

Successivamente, accertate alcune difformità, il CTU ha depositato pratica di aggiornamento catastale (di cui al successivo Quesito 6) all'esito della quale si ha la seguente **intestazione aggiornata all'attualità:**

Catasto Fabbricati – Comune di #####

foglio ##### - particella ##### - sub. ##### - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 4 vani - dati di superficie 63 mq (totale escluse aree scoperte 62 mq) - rendita € 278,89 - indirizzo ##### - piano 2-T - intestato ##### (CF #####) nato a ##### il ##### - diritto di proprietà per 1/1.

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 registrazione.

DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva corrisponde ad alloggio con cantina compreso in palazzina condominiale sita nel Comune di ##### e denominata “#####”. L'accesso al vano scala condominiale è praticato dal civico 2 su #####.

Il lotto su cui sorge il fabbricato è collocato in zona centrale all'interno del nucleo storico del

concentrico di #####, caratterizzata da un intorno totalmente edificato ed urbanizzato, con tipologia edilizia predominante rappresentata da fabbricati residenziali di modeste dimensioni di edificazione piuttosto antica e da alcuni edifici di realizzazione più recente (ultimo cinquantennio). La zona è perciò prettamente residenziale, di buon pregio e comodamente raggiungibile; la giacitura è in pendenza trattandosi di zona collinare.

Il complesso condominiale è composto da una palazzina con modesta area scoperta pertinenziale destinata a verde privato e camminamenti/aree cortilizie, con massiccio muraglione in cemento armato posto sul retro a contenimento di un terrapieno sul quale si estende una piccola area scoperta di natura condominiale a fianco della quale sono presenti alcune modeste porzioni di suolo di proprietà privata (alcune delle quali certamente intestate ai medesimi soggetti proprietari degli immobili nel condominio in oggetto) destinate ad area verde/orto benché descritte come posti auto. Il piano di campagna di dette aree scoperte uso privato e condominiale è posto alla sommità del muro di contenimento, ad una quota di circa 9-10 ml superiore rispetto all'ingresso pedonale allo stabile (su #####); l'area scoperta superiore è collegata alla palazzina per mezzo di un camminamento con scala in metallo sospesa tra la facciata del fabbricato e la testa del muro di contenimento. All'area scoperta superiore si giunge anche percorrendo la strada pubblica posta a monte denominata #####. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra e più precisamente al piano terreno/seminterrato (ospitante locali accessori quali magazzini, cantine, depositi), al piano primo (ospitante due alloggi), al piano secondo (ospitante anch'esso due alloggi) ed al piano terzo/sottotetto (ospitante un alloggio); i vari piani sono collegati internamente per mezzo di un vano scala sprovvisto di ascensore. La costruzione dello stabile risale all'incirca alla metà degli anni '70 (permesso edilizio del 1973 e agibilità del 1977). La struttura portante è in cemento armato, con orizzontamenti e solai inclinati di copertura in laterocemento; i tamponamenti perimetrali sono in muratura, con facciate esterne in mattone a vista (paramano) intervallate da ridotte porzioni intonacate e tinteggiate. Non è possibile accertare se siano presenti sistemi termo-isolanti o fono-isolanti; considerata l'epoca edificatoria se ne presume l'assenza e si ipotizza una muratura perimetrale del tipo a "cassavuota" (cioè costituita da due tavolati di laterizi con interposta camera d'aria non isolata).

Il fabbricato è stato realizzato in un lotto di ridotte dimensioni previa demolizione di preesistenti vecchi edifici e con perimetrazione non regolare; l'ingombro dell'edificio condominiale si presenta perciò molto eterogeneo, con sagoma irregolare e non lineare. In mappa catastale (vedi

Allegato 03) il lotto sopra descritto confina, in senso orario a partire da nord, con la #####, con i mappali 588-563-589-590-591-74, con il #####, con la #####, con i mappali 77-586-587.

Come detto il bene oggetto della presente procedura esecutiva corrisponde ad alloggio con cantina pertinenziale, identificato catastalmente come sopra. L'alloggio si sviluppa su di un unico livello al piano secondo con accesso da pianerottolo del vano scala condominiale; la cantina pertinenziale è invece posta al piano terreno/seminterrato ed è accessibile dal corridoio comune collegato all'anzidetto vano scala condominiale.

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 05), si descrive la consistenza dell'unità pignorata come segue:

- al piano terreno/seminterrato, cantina (di circa mq 2,69 netti)
- al piano secondo, alloggio composto da ingresso (di circa mq 4,81 netti), soggiorno (di circa mq 16,39 netti), cucina (di circa mq 7,66 netti), bagno (di circa mq 5,16 netti), camera (di circa mq 14,98 netti), balcone 1 (di circa mq 2,06 netti) e balcone 2 (di circa mq 1,96 netti).

L'altezza interna netta rilevata è di circa ml 3,03 per la cantina e di circa ml 3,02 per l'alloggio.

La cantina è dotata di porta d'ingresso in metallo smaltato, piano di calpestio in battuto di cemento e superfici interne (pareti e soffitto) intonacate.

L'alloggio è dotato di portoncino d'ingresso in legno con serratura blindata, pavimenti in parte in piastrelle di ceramica (bagno, cucina e camera) ed in parte in scapoli di pietra posati ad "opus incertum", livellato e lucidato (ingresso e soggiorno), mentre i balconi presentano piastrelline tipo klinker; pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. Nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica. Sono visibili unicamente due porte interne con apertura a battente in corrispondenza del bagno e della camera, aventi telaio in legno e inserto centrale in vetro. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono di recente installazione ed hanno telaio in pvc con specchiatura a doppio vetro.

Sono visibili i principali impianti tecnologici sebbene non sia stato possibile verificare il funzionamento di quello elettrico (per assenza di energia elettrica) e quello di riscaldamento (per presenza di caldaia spenta e presumibilmente non in esercizio); si ricorda a tale proposito che il proprietario è recentemente deceduto. L'impianto di riscaldamento è del tipo individuale, con caldaia murale alimentata a metano posta in corrispondenza del balcone sul retro e sistema di distribuzione a termosifoni; l'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla medesima caldaia murale. Si segnala che, con ogni probabilità, detta caldaia dovrà essere sostituita; non è stato inoltre possibile reperire informazioni circa l'esistenza del "libretto di centrale" e di regolare manutenzione periodica. Se ne presume perciò l'assenza.

Non sono presenti motivi di pregio nonostante l'inserimento del fabbricato in nucleo storico; le finiture dell'alloggio sono quelle originali dell'epoca di prima edificazione, fatta eccezione per il bagno oggetto di probabile riattamento in epoca più recente. Il livello manutentivo generale è "normale".

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici dei locali si intendono lorde), con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 05):

• p. terreno	cantina	mq 3,29 x 0,10 (sup. accessoria)	= mq 0,33
• p. secondo	porzione abitativa	mq 60,51 x 1,00 (sup. principale)	= mq 60,51
	balcone 1	mq 2,06 x 0,30 (sup. accessoria)	= mq 0,62
	balcone 2	mq 1,96 x 0,30 (sup. accessoria)	= mq 0,59

totale sup. commerciale			= mq 62,05

* * * * *

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):

L'atto di pignoramento è stato notificato alla “eredità giacente #####”; il Sig. ##### è deceduto in data 27/03/2021 come risulta da indagine condotta presso i Servizi Demografici del Comune di #####. È stato poi acquisito in data 18/11/2023 presso i Servizi Demografici del Comune di ##### l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in capo al Sig. #####, coniugato in data 04/09/1993 con #####, dal quale si evince che:

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (4 settembre 1993)
- con provvedimento del TRIBUNALE DI ASTI in data ##### n.##### è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (13 dicembre 2018).

QUESITO 5):

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

RISPOSTA AL QUESITO 5):

Non si riscontrano difformità in tal senso.



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):

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità circa la descrizione catastale del bene (visura, planimetria ed elaborato planimetrico); si evidenziano infatti:

- sulla visura catastale: assenza del numero civico nell'indirizzo ed errata indicazione del piano
- sulla planimetria catastale: errata indicazione della posizione della cantina pertinenziale e dell'altezza della stessa, alcune variazioni circa la posizione delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, assenza porta di collegamento tra cucina e soggiorno, errata indicazione di alcune aperture in facciata
- sull'elaborato planimetrico: errata indicazione della posizione della cantina pertinenziale.

Come da richiesta del G.E., si è perciò proceduto all'aggiornamento in tal senso, depositando all'Agenzia del Territorio la pratica Doc.Fa. Prot. ##### del #####.

Vedasi Allegato 09).

* * * * *

QUESITO 7):

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

RISPOSTA AL QUESITO 7):

Sono stati acquisiti copia stralcio del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) circa l'area su cui insiste il bene pignorato e le relative Norme Tecniche di Attuazione; è

stato perciò verificato che l'area su cui insiste l'edificio è ricompresa in:

- delimitazione Nucleo Storico (art.5.2)
- addensamento commerciale A1
- vincolo culturale-paesaggistico per “notevole interesse pubblico” ex art.136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004
- classe 2 di pericolosità geomorfologica.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G.I. e relative tabelle individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area. Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di valutare la fattibilità circa specifici interventi sul costruito.

A migliore chiarimento si rimanda anche 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

Per l'accertamento dei precedenti edilizi è stato condotto “accesso agli atti” presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di #####, all'esito del quale sono emerse le seguenti pratiche (di cui all'Allegato 10):

- Licenza di Costruzione n. #####

- Certificato di Abitabilità del ##### (con indicazione generica del collaudo strutturale).

ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA

Confrontando il titolo edilizio indicato con quanto potuto osservare e rilevare nel corso dei sopralluoghi in sito, sono emerse alcune difformità edilizie risalenti con ogni probabilità all'epoca di prima edificazione dello stabile, nonostante il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Nel dettaglio, con espresso riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si evidenziano principalmente:

- realizzazione della cantina con diversa delimitazione muraria perimetrale, ricavata all'interno di più ampio locale cantina (al pari delle altre di diversa proprietà, estranee al pignoramento)
- diversità circa lo sviluppo della muratura perimetrale a delimitazione dell'alloggio, in termini di inclinazione e posizione dei vari segmenti
- spostamento in riduzione della muratura divisoria dell'alloggio dall'adiacente unità, con conseguente minimo decremento della superficie utile dell'alloggio stesso
- differenze più o meno consistenti circa la posizione e la dimensione delle aperture in facciata (finestre e portefinestre)
- incongruenze circa la posizione delle tramezze interne
- assenza del pilastro interno tra cucina e soggiorno
- assenza del balcone/loggia sulla facciata principale (su #####) in corrispondenza del soggiorno, con conseguente aumento della superficie utile dell'unità immobiliare
- minime variazioni alla dimensione dei due balconi esistenti.

Delle suddette difformità, alcune interessano porzioni e strutture di proprietà condominiale (quali la muratura perimetrale, le aperture in facciata, le dimensioni dei balconi); come tali, l'azione di regolarizzazione dovrà avvenire obbligatoriamente su azione collettiva/condominiale. A tale proposito, si riferisce che l'Assemblea Condominiale ha già affidato incarico professionale in tal senso e, da informazioni assunte, recentemente è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la relativa Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, ancora in corso di istruttoria e di valutazione.

Delle rimanenti irregolarità accertate, inerenti la proprietà esclusiva e non condominiale, alcune potrebbero con ogni probabilità rientrare nella fattispecie delle difformità metriche minime di cui alla “tolleranza esecutiva” e/o “tolleranza costruttiva”, ai sensi dell'art.34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i. e dell'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); come tali non costituirebbero violazione della disciplina edilizio-urbanistica e sarebbero perciò da intendersi legittime sotto tale profilo.

Resterebbero comunque opere residue da regolarizzare che, di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria per la quale è prevista una sanzione amministrativa a discrezione dell'Amministrazione Comunale e proporzionale all'entità dell'abuso, variabile da un minimo di 516 € ad un massimo di 5.160 €; considerata la casistica in esame è verosimile ipotizzare l'applicazione del minimo. Si evidenzia che recentemente lo stabile è stato inserito in area sottoposta a vincolo culturale-paesaggistico per “notevole interesse pubblico” ex art.136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004; sarà obbligatoriamente necessario quindi, preventivamente al deposito della pratica di sanatoria edilizia, per le sole opere aventi incidenza sull'estetica (quindi per quelle visibili dall'esterno), richiedere l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. In questo caso non si prevedono sanzioni poiché l'abuso è stato commesso in un'epoca antecedente all'imposizione del vincolo.

Infine, avendo rilevato difformità anche inerenti la componente strutturale (assenza del pilastro tra cucina e soggiorno, modifiche dimensionali dei balconi, ecc), non avendo certezza circa l'esattezza del progetto strutturale depositato in sede di prima edificazione (non è citato esplicitamente sull'Abitabilità), si segnala in via prudenziale che si potrebbe rendere necessario il deposito di una Denuncia Strutturale tardiva e relativo Collaudo.

Per le suddette incombenze amministrative (sanatoria edilizia, accertamento compatibilità paesaggistica, denuncia strutturale tardiva e collaudo) il futuro assegnatario dovrà nominare professionista di fiducia, sopportandone il costo derivante dagli onorari (non preventivabili in tale sede) nonché sostenendo i Diritti di Segreteria e le Imposte di Bollo vigenti al momento della presentazione delle pratiche stesse.



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):

Il pignoramento comprende unicamente un alloggio con cantina pertinenziale. La vendita dovrà perciò avvenire in Lotto Unico.

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):

L'immobile in oggetto è stato pignorato 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):

In seguito alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto e/o comodati d'uso gravanti sull'immobile di cui trattasi.

L'accertamento presso i Servizi Demografici del Comune di ##### ha consentito di appurare che l'alloggio corrispondeva alla residenza del soggetto esecutato, deceduto in data 27/03/2021. Come già indicato è stata istituita una "eredità giacente" (aggregata dal pignoramento).

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'alloggio è arredato ma non abitualmente utilizzato.

* * * * *

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):

Per quanto potuto osservare non ricorre 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):

Sugli immobili pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né tantomeno diritti demaniali od usi civici. Inoltre è utile segnalare che per la palazzina contenente l'immobile pignorato è vigente il Regolamento di Condominio di cui all'atto rogito Notaio ##### del ##### rep.##### registrato in ##### il ##### al n.##### e trascritto in ##### il ##### ai nn.#####, successivamente modificato con l'atto rogito Notaio ##### del ##### rep.##### registrato in ##### il ##### al n.##### e trascritto in ##### il ##### ai nn.##### ed ulteriormente modificato con l'atto rogito Notaio ##### del ##### rep.##### registrato in ##### il ##### al n.##### e trascritto in ##### il ##### ai nn.#####.

* * * * *

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):

L'amministratore protempore dello stabile (Geom. Andrea Gardin) ha fornito alcune documentazioni dalle quali si ricavano le seguenti informazioni:

- denominazione: Condominio #####
- millesimi di proprietà: 148
- debito bilancio consuntivo gestione 30/06/2022 – 30/06/2023 = € 2.495,09 (comprensivo delle somme a debito delle precedenti gestioni pari a € 1.678,75 e € 350,16 delle somme a debito per corrispondenza/raccomandate pari a € 200,00 e delle somme a debito per gestione ordinaria 2022/2023 pari a € 266,18)
- spese straordinarie deliberate = per sanatoria condominiale € 4.000,00 + IVA + Cassa Geometri, oltre spese per diritti e sanzione sanatoria (riferimento Assemblea Condominiale in data 11/11/2023).
- spese bilancio preventivo gestione 30/06/2023 – 30/06/2024 = € 958,35 (comprehensive della quota parte delle spese straordinarie di cui sopra).

* * * * *

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

RISPOSTA AL QUESITO 15):

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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 20% e 30%, 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 ed alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 05), si indica la **Superficie Commerciale di mq 62,05**.

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. 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 comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto. Specificatamente si attuerà il procedimento sintetico parametrico: 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.

Per i FABBRICATI validi strumenti di comparazione sono la “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari” pubblicata dall’“Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I.” dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), i dati del “Borsino Immobiliare”, l’indagine conoscitiva ed informativa presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona ed anche la propria esperienza professionale.

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 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. 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. 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.

Le indagini effettuate indicano, per la fattispecie in esame:

- *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)*
valori da 730 a 1.050 €/mq (per abitazioni di tipo economico – stato normale)
- *Borsino Immobiliare*
valori da 684 a 982 €/mq (per abitazioni in stabili di seconda fascia)
- *Agenzie Immobiliari*
valori da 600 a 1.000 €/mq.

Si reputa corretto assumere come valore di riferimento la media tra quelli massimi e cioè 1.010 €/mq.

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

LOTTO UNICO – ALLOGGIO CON CANTINA

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 1.010

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 62,05

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

K_e = caratteristiche estrinseche = 0,95

K_i = caratteristiche intrinseche = 0,85

K_g = situazione giuridica = 0,70

K_c = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,90

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = 0,5087$

V_{us} = Valore unitario di stima = €/mq $1.010 \times 0,5087 = \text{€/mq } 513,79$

$V_a = S \times V_{us} = \text{mq } 62,05 \times \text{€/mq } 513,79 = \text{€ } 31.880,67$ che viene arrotondato in complessivi **€ 32.000,00 (euro trentaduemila/00)**

* * * * *

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):

Il compendio pignorato è costituito da alloggio con cantina pertinenziale pervenuto per compravendita tra privati. In caso di vendita non è soggetto ad Iva bensì esclusivamente alla sola Imposta di Registro (oltre che 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:

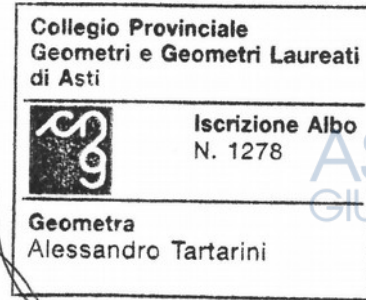
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri 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 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):

Nel corso del sopralluogo in sito è stato verificato che l'alloggio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Anche la ricerca per tramite del S.I.P.E.E. Piemonte ha dato esito negativo. Il sottoscritto C.T.U. quindi, avendone la competenza, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) identificato con il codice n.##### del ##### – protocollo #####, dal quale si evince la **classe energetica E** (vedi Allegato 11).

* * * * *

Asti, 11/03/2024



IL C.T.U. _____

Allegati:

- 01- verbali di accesso
- 02- documentazione fotografica
- 03- estratto di mappa catastale
- 04- planimetria catastale
 - A ANTE aggiornamento
 - B POST aggiornamento (attuali)
- 05- planimetria esplicativa
- 06- visure catastali storiche
- 07- stralcio cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di #####
- 08- atto di provenienza ultraventennale (atto Notaio ##### del ##### – rep. ##### – registrato in ##### il ##### al n. ##### – trascritto in ##### il ##### ai nn. #####)
- 09- Pratica di aggiornamento al Catasto Fabbricati (Doc.Fa. Prot. ##### del #####)
- 10- Precedenti Edilizi:
 - Licenza di Costruzione #####
 - Certificato di Abitabilità #####
- 11- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) codice n. ##### del ##### – protocollo



#####

-12-

Attestazione degli invii della perizia in bozza a debitori e creditori:

A Invio a Creditore Procedente: *CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.*

Avv. Riccardo Marinetti (PEC marinetti.riccardo@ordineavvocatiasti.eu)

Avv. Francesca Marinetti (PEC marinetti.francesca@ordineavvocatiasti.eu)

B Invio a Debitore: *eredità giacente di #####*

Avv. Monica Totolo (PEC totolo.monica@ordineavvocatiasti.eu)

