



TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



ES. IMMOBILIARE 147/2024



CREDITORE PROCEDENTE



[REDACTED]



DEBITORE

[REDACTED]



PERITO STIMATORE

ARCH. MARITAN GIORGIA



PREMESSA	2
QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	8
QUESITO 2 – DESCRIZIONE DEI BENI	9
QUESITO 3 – STATO OCCUPATIVO	11
QUESITO 4 – PROVENIENZA	12
QUESTIO 5 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI	12
QUESITO 6 – CONDOMINIO E ALTR INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
QUESITO 7 – VERIFICA EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	13
QUESITO 8 – CONSISTENZA	13
QUESITO 9 – STIMA	14
QUESITO 10 – CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	15
QUESITO 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	15

PREMESSA

Con provvedimento del 08/04/2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Amisano nominava lo scrivente arch. Giorgia MARITAN con studio in Cantarana, via del Martinetto n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Asti al numero di posizione 506, libero professionista, quale Perito Stimatore nella procedura esecutiva n. 147/2024, conferendo i seguenti quesiti:

I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipo-catastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguardi la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire CDU, copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione,

la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;

- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
- 4) documentazione edilizia reperita
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf; i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;
- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;
- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando di aver ottemperato.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire i rilievi al fine di verificare le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti sopra elencati, riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche.

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto pignoramento è sito nel comune di Sommariva Bosco, in via Colle Oliva n. 9.

Catastalmente l'immobile è censito con due identificativi diversi tra Catasto Terreni (CT) e Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU)

NCUE:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
	16	577	7	A/4	2	2,5	58 mq – 56 mq	Euro 91,67	T-1

Proprietà 1/1 di

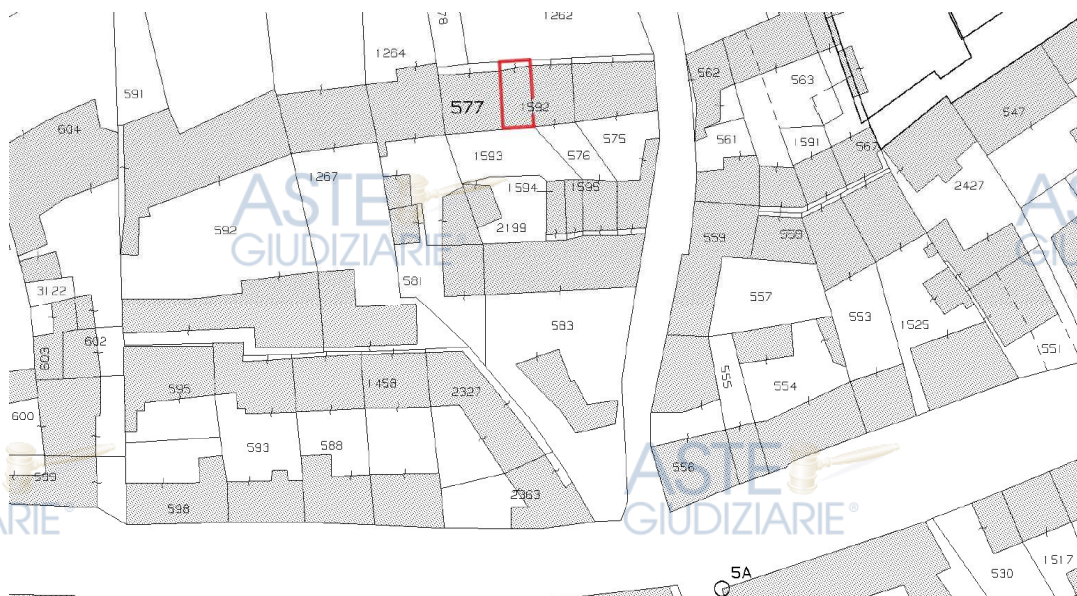
CT:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Reddito
	16	1592	ENTE URBANO	29 mq	-

La mancata coincidenza tra catasto terreni e urbano avviene solitamente per aggiornamenti mancanti (tipo mappale/Docfa) dopo nuove costruzioni, ampliamenti o demolizioni, rendendo un terreno "ente urbano". Si verifica quando la mappa del catasto terreni non è allineata con l'archivio fabbricati, o quando particelle agricole restano tali pur essendovi costruito sopra. Di fatto non è una situazione così rara ed ha comunque validità ai fini dell'identificazione dell'immobile.

La mappa catastale segue l'identificativo del Catasto terreni, pertanto la sua identificazione tramite i soli dati forniti dal fascicolo (NCEU) non è immediatamente riscontrabile, sebbene i dati indicati siano corretti.

Solamente dopo l'accesso ai luoghi e le visure catastali al Catasto Terreni è possibile identificare sulla mappa la particella collegata al Catasto Urbano (e quindi sulla mappa catastale) che è la n. 1592.



L'immobile, insistente sul mappale 1592 (CT) confina a nord con il 1262, a est con il mappale 576, a sud con il mappale 1593, a ovest con il mappale 577 (CT).

L'immobile è stato interessato delle seguenti azioni:

- DIVISIONE del 14/01/2008 Pratica n. CN0013432 in atti dal 14/01/2008 DIVISIONE (n. 666.1/2008)

Precedentemente l'immobile era così costituito:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
	16	577	6	A/4	2	3		Euro 110.01	T-1

L'immobile è stato interessato dalle seguenti azioni:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2006 Pratica n.CN0058192 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15236.1/2006)
- VARIAZIONE del 20/12/2005 Pratica n. CN0341163 in atti dal 20/12/2005 MIGLIORE IDENT.PLANIMETRICA (n.117610.1/2005)

Precedentemente l'immobile era così costituito:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
	16	577	2	A/5	2	3		Euro 51.13	T

L'immobile è stato interessato dalle seguenti azioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Per quanto riguarda il certificato di stato civile dell'esecutato, lo si è richiesto presso il Comune di Carmagnola, risultante essere il comune di residenza dell'interessato.

Nel certificato vengono indicati in nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e null'altro. Vi è una nota che riporta: "non classificabile/ignoto/ n.c." Gli addetti allo sportello hanno spiegato che questa situazione si verifica quando il soggetto non ha la cittadinanza italiana.

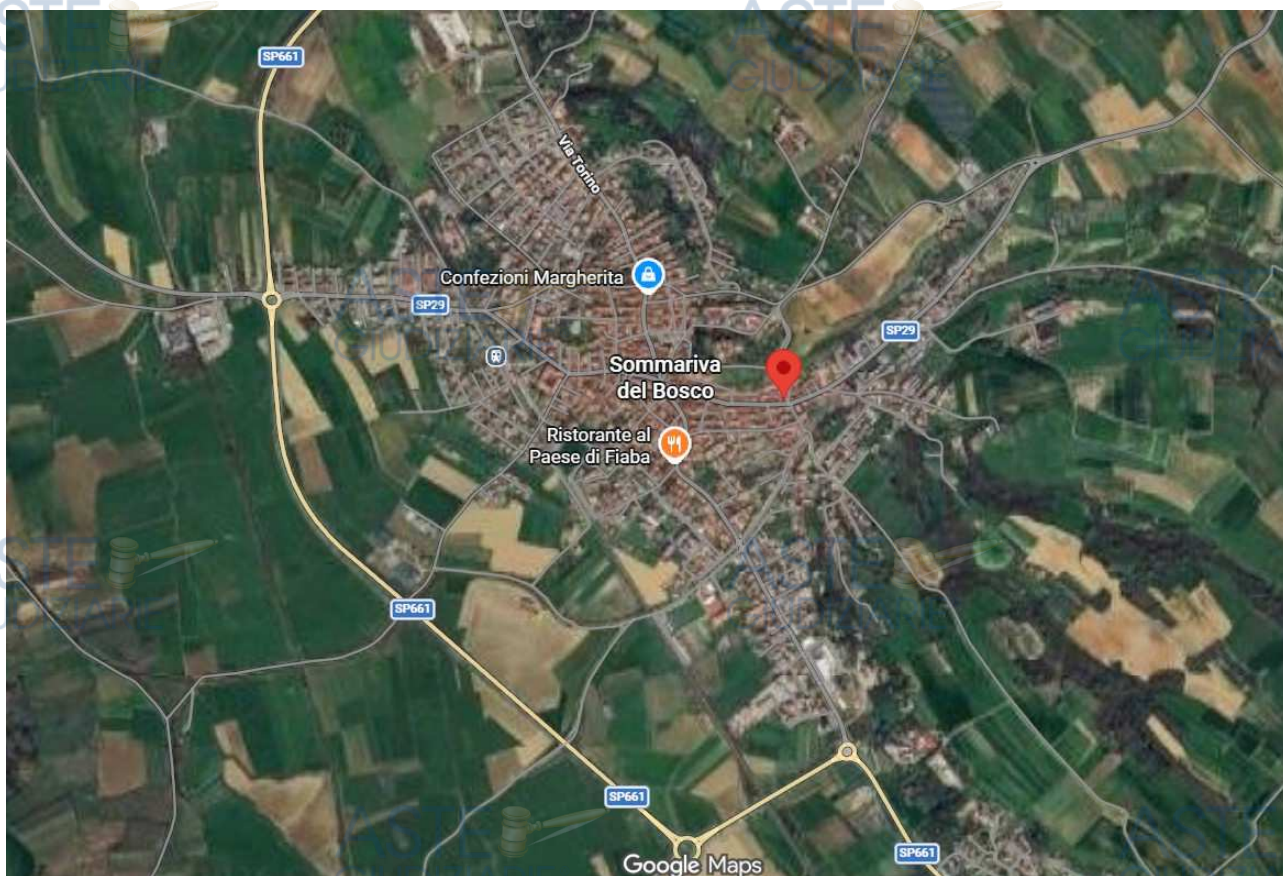
QUESITO 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile si trova in un'area semicentrale di Sommariva del Bosco accessibile da Via Colle Oliva, la quale si innesta sull'incrocio tra via IV Novembre e via Canale, due arterie principali della viabilità del Comune.

L'immobile si trova ai piedi del parco del Castello dei Seyssel d'Aix.

Gli immobili nelle immediate vicinanze sono per lo più bassi fabbricati indipendenti su due lati. Taluni sono stati oggetto di recenti ristrutturazioni e altri, come quello oggetto di perizia, necessitano invece di rimaneggiamenti.

Tali edifici si affacciano su un cortile comune, mapp 1593, come ben evidenziato nella relativa visura (allegata).



L'unità immobiliare oggetto di perizia è libera su due lati e fa parte di un immobile a due piani che si sviluppa in orizzontale.

L'accesso all'immobile dalle vie pubbliche avviene tramite il passaggio in aree di terze proprietà (sull'atto di acquisto non sono presenti servitù attive o passive) e un cortile comune.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso avviene al piano terra dalla cucina/zona giorno (di circa 17 mq), al piano terra vi è inoltre un vano scala che conduce al piano primo, il quale è composto da una camera da letto (di circa 12 mq) con balcone (di circa 3.5 mq) e un bagno di circa 4 mq.

La cucina è areata tramite una finestra e una porta finestra (ingresso all'abitazione), vi è un angolo cottura piastrellato e l'accesso a un sottoscala. I soffitti sono con voltine a botte di altezza variabile da 2.57 mt a 2.76 mt, i pavimenti sono in cotto, il riscaldamento avviene tramite un termoconvettore a gas.

Il vano scala è areato da una finestra che si affaccia sul retro.

Al piano primo la camera da letto è areata tramite una finestra e una portafinestra che si affaccia ad un balcone che si sviluppa lungo tutta la lunghezza dell'immobile. I soffitti sono a volte a botte con altezza variabile da 2.34 mt a 2.71 mt. Il riscaldamento avviene tramite un termoconvettore a gas, è inoltre installata una stufa a pellets. Il bagno non ha una areazione diretta verso l'esterno, ma ha una finestra che si affaccia sul vano scala, è piastrellato fino ad una altezza di circa 2 mt, sono installati un lavandino, una doccia, un wc e un bidet. E' presente la predisposizione per l'allaccio di uno scaldabagno a gas.

Il tetto è in legno con passafuori a vista e perlinatura, il manto di copertura è in coppi. Da un'analisi esterna il tetto sembra in buono stato.

I serramenti sono in legno con vetro doppio con camera d'aria da circa 4mm. I sistemi di oscuramento sono costituiti da persiane in legno. L'immobile è allacciato alla rete del gas, all'acquedotto e alla rete fognaria.

L'immobile si presenta in uno stato di forte disuso, con finiture interne ammalorate con segni di umidità (soprattutto in bagno), dovuti molto probabilmente al non utilizzo. Dalla tipologia delle finiture interne si presume che sia stato rimaneggiato non prima di 20 anni fa.

Per quanto riguarda le barriere architettoniche dell'immobile, esso non è visitabile ma solo adattabile, in quanto non è raggiungibile con una sedia a rotelle il secondo piano, ma con un eventuale servoscala potrebbe diventarlo.

Non è stata acquisita copia del CDU in quanto l'oggetto dell'esecuzione non è un terreno e non è un immobile con terreno pertinenziale superiore ai 5000 mq.

Non sono presenti APE attivi nella banca dati della Regione Piemonte. L'immobile rientra nelle categorie per le quali è obbligatorio l'APE per il passaggio di proprietà.

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva del Bosco non sono stati ritrovati certificati di idoneità statica.

Non sono presenti documentazioni tecniche o certificati degli impianti tecnologici dell'immobile.

QUESITO 3 – STATO OCCUPATIVO

In data 06/10/2025 viene fatta domanda presso l'Agenzia delle Entrate di verificare lo stato occupazionale dell'immobile. In data 16/10/2025 viene comunicato che per la data della verifica non vi sono contratti di locazione in corso.

QUESITO 4 – PROVENIENZA

L'immobile (proprietà 1/1) è pervenuto all'intestatario tramite atto di compravendita del 15/09/2009, rep. n. 15412/9010, [REDACTED], sede di Bra (CN), trascritto il 23/09/2009 nn. 7455/5484 contro [REDACTED] (proprietà 1/1).

A [REDACTED] l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita del 18/01/2008 rep. n. 13622/7376, [REDACTED], sede Sommariva del Bosco (CN), trascritto il 30/01/2008/ nn. 832/602, contro [REDACTED] (Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 18/01/2008), e [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 18/01/2008).

A [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita del 29/04/2006 rep. n. 53037/12157, [REDACTED], sede di Torino, trascritto il 15/05/2006 ai nn. 4412/3090 contro [REDACTED] (Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 29/04/2006) e [REDACTED] (Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 29/04/2006).

A [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita del 30/07/1987 rep. n. 19879, [REDACTED], trascritto il 05/08/1987 nn. 4989/3866 contro [REDACTED] nato [REDACTED].

QUESTIO 5 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione nn. 7456/1171 del 23/09/2009 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 15/09/2009 rep. n. 15413/9011, [REDACTED], sede Bra. A favore di [REDACTED], sede Gran Bretagna e Irlanda del Nord c.f. [REDACTED], contro [REDACTED].
- Trascrizione nn. 7355/5896 del 07/01/2024, Verbale di Pignoramento Immobili del 12/09/2024 rep. n. 3924 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti sede Asti, a favore di [REDACTED], sede Milano, c.f. [REDACTED], contro [REDACTED].

Non vi sono in essere atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche o eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione.

Non sono stati riscontrati altri pesi o limitazioni d'uso sui beni pignorati.

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 pertanto non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

QUESITO 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio.

QUESITO 7 - VERIFICA EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sommariva del Bosco sull'immobile in oggetto si sono riscontrate le seguenti formalità:

- C.E. 70/1969 prot. 1932 del 29/04/1969 riguardante il rifacimento del tetto, del muro di cinta e la demolizione del muro del pozzo
- C.E. 269/1966 prot. 1671 del 12/04/1966 riguardante la demolizione e rifacimento del tetto
- C.E. 150 bis/1965 prot. 4000 del 11/07/1965 riguardante la demolizione e il rifacimento del tetto, la demolizione del solaio in legno e ricostruzione del medesimo con pannelle in ferro e volterrane.

Non è presente la dichiarazione di agibilità.

Le pratiche edilizie in oggetto non hanno planimetrie allegate, pertanto la conformazione planimetrica iniziale per la conformità edilizia viene fornita dalla planimetria catastale di primo impianto.

La prima planimetria catastale in atti è del 2005 e illustra una situazione composta da un immobile a due piani e una pertinenza posta dall'altra parte del cortile comune ad un piano. L'immobile principale è composto al piano terra dalla cucina e vano scala, al piano primo dalla camera con balcone, un piccolo bagno e il vano scala.

Nella planimetria catastale attuale, depositata nel 2008 anno, in seguito a DIVISIONE del 14/01/2008 Pratica n. CN0013432 in atti dal 14/01/2008 DIVISIONE (n. 666.1/2008), viene illustrato solamente il corpo di fabbrica a due piani invariato rispetto al primo accatastamento.

Al fine della conformità urbanistica quindi ci si deve riferire alla planimetria di primo impianto (2005). Il sopralluogo ha restituito delle irregolarità riguardanti la diversa dimensione e conformazione del bagno e della camera al piano primo.

Tali difformità sono sanabili tramite CILA in Sanatoria.

La planimetria castale non è conforme allo stato di fatto.

QUESITO 8 – CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale

Descrizione	Sup. nette [mq]	Incidenza %	Sup. commerciale [mq]
Superficie utile netta calpestabile Muri perimetrali calcolati fino allo spessore max di 50 cm Muri perimetrali in comunione calcolati fino allo spessore max di 25 cm		100 50	54
Balconi e Lastrici solari Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	3,3	25%	0,83
Corti e Cortili Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	3,8	10%	0,38

TOTALE SUPERFCIE COMMERCIALE: 55,21 mq

QUESITO 9 – STIMA

Si è scelto di valutare i beni in oggetto avvalendosi della Stima per comparazione con i prezzi di mercato.

Prima di procedere al calcolo delle superfici commerciali sono state individuate le caratteristiche indispensabili per la scelta dei beni oggetto di comparazione:

- segmento di mercato:
 - ubicazione dei beni: si sono valutati quei beni siti nella stessa zona del bene in oggetto
 - destinazione: abitazioni
 - tipologia costruttiva: case ante 1967
 - caratteristiche rilevanti:
 - posizionali estrinseche: accessibilità al centro, salubrità, amenità
 - posizionali intrinseche: panoramicità, orientamento, luminosità
 - tecnologiche: gradi di finimento, innovazione, stato di manutenzione
 - parametro di comparazione: si è utilizzata la superficie (mq).

Una volta individuati i beni comparabili è stato identificato un valore medio di mercato utilizzabile per la stima, tramite la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e tramite il confronto diretto con le agenzie immobiliari di zona. Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale del bene periziato ed eventualmente corretto.

IDENTIFICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Sono stati presi in considerazione i seguenti valori di mercato:

RESIDENZIALE

Fonte	Valore [€/mq]
Agenzia delle Entrate, Cuneo – Sommariva del Bosco, centrale/ centro urbano Abitazioni Civili, stato conservativo normale (semestre 2 anno 2025)	950 - 1400
Borsino Immobiliare – Sommariva del Bosco, centro urbano Abitazione in stabili di 2° fascia	786 - 1194
Indagine di mercato	540 - 670

L'indagine di mercato è stata fatta confrontandosi con delle agenzie immobiliari di zona. È opinione di tutti gli interlocutori che il mercato immobiliare per la tipologia edilizia in questione abbia avuto la tendenza ad un costante abbassamento generale dei valori.

In considerazione dello stato manutentivo dell'immobile e la sua vetustà, la vetustà degli impianti, la posizione geografica, la sua composizione architettonica e la sua accessibilità, si ritiene adeguato un valore unitario di 670 €/mq.

VALORE DI MERCATO:

$670 \text{ €/mq} \times 55,21 \text{ mq} = \text{€ } 36.990,7$ (trentaseimilanovecentonovanta/7)

Al valore trovato va decurtata la spesa per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Per quanto riguarda la regolarizzazione edilizia occorrerà presentare una CILA in Sanatoria con le seguenti spese:

- diritti di segreteria € 100,00
- olbazione: € 1.000,00
- spese professionista incaricato: circa € 1.500,00

Per quanto riguarda la regolarizzazione catastale occorrerà presentare un DOCFA per variazione:

- diritti catastali: € 70,00

- spese professionista incaricato: circa € 350,0

Si tiene a precisare che le spese del professionista incaricato sono indicative e potrebbero differire da tecnico a tecnico.

TOT spese regolarizzazione urbanistica/catastale = € 3.020,00

VALORE DI MERCATO:

36.990,7 – 3.020,00 =

33.970,70 (trentatremilanovecentosettanta/70)

QUESITO 10 – CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Non si tratta di immobile locato.

QUESITO 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intera quota, e si ritiene che non sia divisibile.

NOTE

In data 24/11/2025 la sottoscritta richiede proroga di 90 gg. In data 25/11/2025 questa viene concessa con la richiesta di specificare le ragioni e le tempistiche che hanno determinato il rinvio. Ad espletamento della richiesta le motivazioni sono dettate dalle tempistiche e modalità burocratiche degli uffici pubblici.

Cantarana, lì 28/03/2026