

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2020 + 17/2021 R.G. Esec. Imm.**

G.E: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U: Geom. Gianluca SASSO

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

*IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE*

*(così come riportati nel verbale di pignoramento e relativa trascrizione)*

In Comune di: **CASTIGLIONE TINELLA – Via Sant'Andrea N.1**

Catasto Fabbricati: **foglio 10 particella n. 280**

In capo alla seguente proprietà:

[REDACTED] - proprietaria in ragione  
della quota di 1/1

**PIGNORATI PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Santa Vittoria d'Alba, lì 22.09.2022

Il C.T.U.

**Geom. SASSO Gianluca**



Documento Firmato Digitalmente

**PREMESSO CHE**

Il sottoscritto **Geom. Gianluca SASSO**, c.f.:SSSGLC73A19D742W, iscritto all'Albo dei CTU e periti presso il Tribunale di Asti al N.229, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2419, con studio professionale in Santa Vittoria d'Alba (CN) Viale Alberto Marone n. 35/A – tel.0172478693 – e. mail: [sassoalocco@gmail.com](mailto:sassoalocco@gmail.com), in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione indicata in epigrafe, essendo stato nominato dal G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si è recato all'udienza in data 21.07.2021 e previo giuramento di rito ha ricevuto il seguente incarico:

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 260 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.);
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 in 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
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 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) 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 data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

**16. provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA) Nel caso di 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 D.lgs n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n.311 lettere d,e, f, e come integrato dal decreto 26/06/2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della L.R. Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04/08/2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 52:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.lgs 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 L.R. 28/03/95 n.46 e art. 1 e seguenti L. 09/12/98 n. 431)
- **Predisponga l'attestato di prestazione energetica** se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al

- debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima della data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre il proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.
- f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Lo scrivente, esaminati in precedenza i documenti presenti nel fascicolo, effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari, si recava sulla località nel Comune di CASTIGLIONE TINELLA (CN) per esaminare e rilevare gli immobili oggetto di perizia, per redigere idonea ed opportuna documentazione fotografica, per acquisire le informazioni richieste, ed infine per procedere alla verifica della loro regolarità urbanistica e catastale.

**Punto 1. – SOPRALLUOGO PRESSO GLI IMMOBILI previo avviso al debitore;**

In ultimo in data 14/09/2021 il sottoscritto provvedeva a trasmettere comunicazione di sopralluogo al soggetto esecutato all'indirizzo di residenza riportato in atti, senza ricevere risposta alcuna. Durante l'udienza del 13/12/2021 veniva concessa dal G.E. l'autorizzazione per l'accesso forzoso. Il sottoscritto prendeva quindi contatto con la Polizia Locale e si accordava per eseguire l'accesso forzoso il giorno 08/03/2022.

Il sottoscritto aveva già precedentemente provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cuneo le mappe e le planimetrie degli immobili in oggetto e, a seguito di istanza di accesso agli atti in data 28/01/2022, si recava all'Ufficio Tecnico Municipale del Comune di CASTIGLIONE TINELLA - Ufficio Edilizia Privata per prendere visione di tutti i titoli abilitativi degli interventi edilizi riguardanti gli immobili pignorati ed estrarne copia.

In seguito agli incombeni di cui sopra il C.T.U., eseguiti i disegni, svolti i calcoli a tavolino, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, si pregia ora di esporre quanto segue in risposta al quesito ricevuto.

**Punto 2/a - VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA come previsto dall'art. 567 c.p.c.;**

Il C.T.U. ha risposto al G.E. con separato file informatico già trasmesso in data 13/09/2021, nel quale riferiva che **era già stata correttamente predisposta e depositata in atti dal creditore precedente tutta la documentazione necessaria e prevista** dall'ex art. 567 – 2° comma c.p.c.

**Punto 2/b – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;**

Sulla base dei documenti agli atti, della documentazione ipocatastale allegata al procedimento, e dell'ultima ispezione presso la CC.RR.II. svolta in data 17/05/2022, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli (*allegato N.4*) gravanti sugli immobili in perizia:

per quanto concerne le **ISCRIZIONI contro:**

**a) Nota Reg. Part. 1194 Reg. Gen. 8409 del 03.11.2016**

Pubblico Ufficiale - ORENCO LUCA Rep. 3797/3041 del 14/10/2016  
 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 a favore: [REDACTED]

per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1

immobili: CASTIGLIONE TINELLA (CN) - Catasto Fabbricati fg. 10 n. 280

per quanto concerne le **TRASCRIZIONI contro:**

b) **Nota Reg. Part. 6492 Reg. Gen. 8716 del 11.12.2020**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 2506 del 19/11/2020

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore:

per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1

contro:

per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1

immobili: CASTIGLIONE TINELLA (CN) - Catasto Fabbricati fg. 10 n. 280

c) **Nota Reg. Part. 1191 Reg. Gen. 1532 del 01.03.2021**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 98 del 28/01/2021

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore:

per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1

contro:

per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1

immobili: CASTIGLIONE TINELLA (CN) - Catasto Fabbricati fg. 10 n. 280

**Punto 2/c – ACQUISIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE;**

- Il sottoscritto ha provveduto a reperire la **mappa, le planimetrie e le visure catastali** degli immobili pignorati, che vengono **allegate alla presente relazione (allegato N.3).**

- **I certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.),** di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 N.380, non sono necessari in quanto gli immobili pignorati sono dei fabbricati .

**Punto 2/d – ACQUISIZIONE DELL' ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE;**

Come risulta dalla documentazione in atti, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALBA ed il Catasto Fabbricati di CUNEO, e dal certificato notarile allegato alla procedura al quale si rimanda per maggiori dettagli **gli immobili pignorati risultano attualmente intestati a:**

per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1

Si rileva che la [REDACTED] con sede in [REDACTED] con atto di costituzione di vincolo in Trust autodichiarato "Vision Trust" con sede in Pianoro con atto a rogito dr. Filippo Lazzeroni, notaio in Empoli, in data 30/01/2020 Rep.24073/9937 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba in data 11/02/2020 ai n.995/765; la [REDACTED] è sia trust che trustee e la società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], c.f. italiano [REDACTED] è stata nominata guardiano.

Gli immobili sono pervenuti alla citata "[REDACTED]" con atto di conferimento in società a rogito dr.ssa Giovanna Morena, notaio in Rovigo, in data 03/12/2019 Rep.15673/13421 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba in data 13/12/2019, ai n.9623/7200 dalla società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED]

La "[REDACTED]" acquistava gli immobili in oggetto con atto di compravendita a rogito dr. Virgilio Fenoglio. Notaio in Sommariva Del Bosco, in data 20/12/2007 Rep.13556/7312 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, in data 15/01/2008 ai n.439/344 dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED], alla quale pervennero in data antecedente al ventennio  
(allegato N.7)

Come si evince dal certificato notarile risulta quindi rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art.2650 C.C.

**Si evidenzia che, come esposto nell'elenco di cui al precedente punto 2/b, gli immobili in questione risultano oggetto di un ulteriore verbale di pignoramento, intervenuto successivamente a quello originario della presente procedura.**

**Punto 2/e – VERIFICA DI EVENTUALI OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI;**

A seguito degli accertamenti eseguiti **non si sono rilevati omissioni di documentazioni fiscalmente rilevanti** quali ad esempio denunce di successione o simili.

**Punto 3- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO;**

Gli immobili caduti nel presente procedimento esecutivo sono siti nel Comune di **CASTIGLIONE TINELLA (CN)**, in Via Sant'Andrea N.1 e sono costituiti da:

**N.1 unità immobiliare ad uso CASA DI RIPOSO PER ANZIANI**

**composta da un unico fabbricato articolato su quattro piano fuori terra e tre piani interrati con annessa area di pertinenza**

**E RISULTANO PIGNORATI PER DIRITTO DI PROPRIETA' SULLA QUOTA DI 1/1**



fig. 1 - Estratto della mappa catastale



fig. 2 - Vista aerea degli immobili in oggetto

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE DEGLI IMMOBILI**

**Risultano accatastati** come segue:

**CATASTO FABBRICATI:**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/05/2022

Dati identificativi: Comune di CASTIGLIONE TINELLA (C317) (CN)

Foglio 10 Particella 280

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTIGLIONE TINELLA (C317) (CN)

Foglio 10 Particella 280

Classamento:

Rendita: Euro 1.074,22

Categoria B/5<sup>a</sup>, Classe U, Consistenza 10.400 m<sup>3</sup>

Foglio 10 Particella 280

Indirizzo: VIA SANT' ANDREA n. 1 Piano S1-2 - S2-1 - S3-T

Dati di superficie: Totale: 2.939 m<sup>2</sup>

con **schede catastali** che (*allegato N.3*), a seguito di idonea verifica in sito, **riportano una situazione parzialmente conforme allo stato di fatto** per le ragioni esposte al successivo *punto 6*

**COERENZE dell'unità immobiliare partendo da nord in senso orario:**

Via Circonvallazione, particella 282, Via Circonvallazione, particella 284, Via Cavour, Via Sant'Andrea e particella 279

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

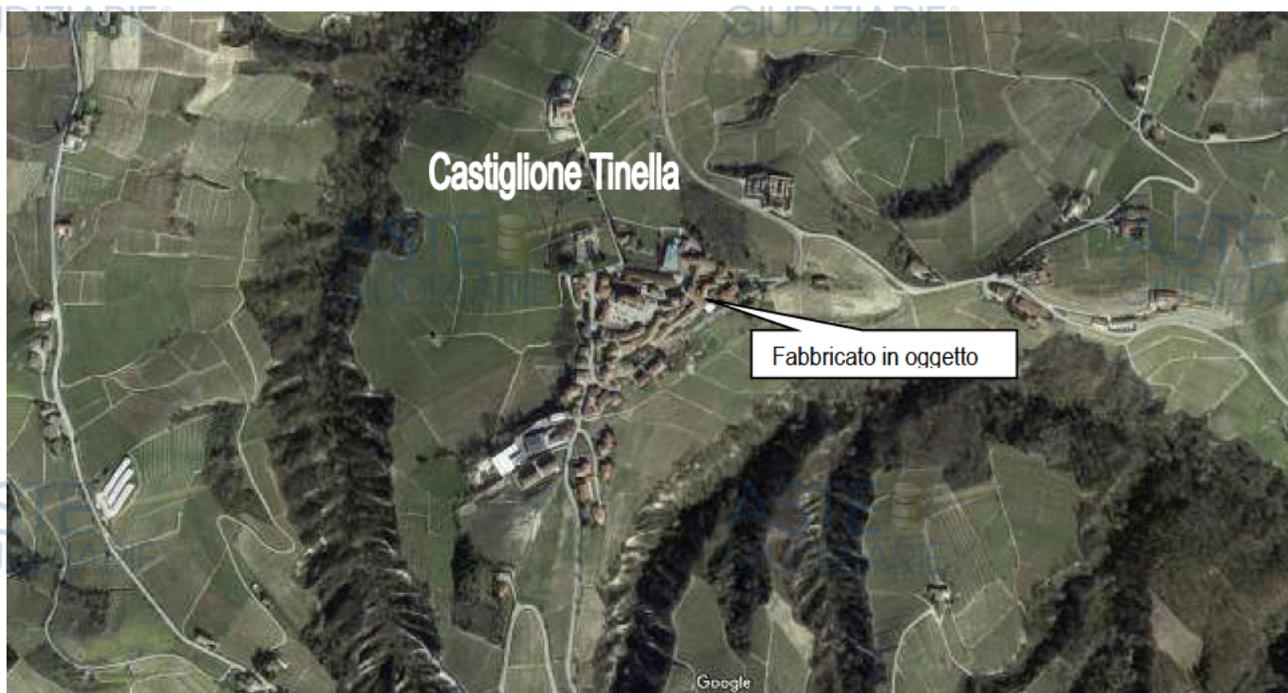


Fig. 3 – Vista aerea di inquadramento



Fig. 4 – Vista aerea di dettaglio

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del piccolo paese di Castiglione Tinella.

Si tratta di un compendio di ragguardevoli dimensioni, costituito da più corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse, storicamente destinato a residenza per anziani ed oggi in disuso da parecchi anni.

Si articola su sette piani di cui n.3 sotterranei e 4 fuori terra, con piante irregolari e non uniformi, ed una superficie lorda sviluppata complessiva di circa mq 3.465.



**Fig. 5 – Vista aerea di dettaglio**

L'accesso principale alla struttura, soltanto pedonale, è posto nella Via Comunale denominata S. Andrea, ma vi sono altri due accessi sia pedonali che carrai, uno in Via Circonvallazione e l'altro sulla Strada Provinciale SP51 che unisce i vicini comuni di Castagnole delle Lanze, Neive, Boglietto e S. Stefano Belbo. Un ulteriore terzo accesso, dotato di rampa per disabili, è posto sulla medesima facciata dell'ingresso principale, all'angolo con Via Cavour.

I corpi a monte, con accesso da Via Circonvallazione, costituiscono la porzione originaria che risale ad epoca antecedente al 1942: si sviluppano su tre piani fuori terra (0, +1, +2) e sono stati realizzati con struttura in muratura portante; le facciate prospicienti le strade sono finite con intonaco tinteggiato, mentre quelle verso l'interno sono rimaste in mattoni vecchi a vista. La copertura è costituita da tegole in laterizio tipo "Marsigliesi", posate su orditura presumibilmente in legno, (il sottotetto non è accessibile e dall'esterno non ci sono elementi a vista)



**Fig. 6** – Via Circonvallazione (vista verso valle)



**Fig. 7** – Via Circonvallazione (vista verso monte)

Il corpo su Via S. Andrea è quello intermedio e risale agli anni '70: si sviluppa su tre piani fuori terra più un sottotetto mansardato (0, +1, +2, +3 sottotetto), ha struttura in c.a., tetto misto in c.a. e laterizi con manto di copertura in tegole di laterizio tipo "Marsigliesi", prospetti intonacati e tinteggiati, e cornicioni composti da modanature aggettanti e rientranti, staccati da una cornice in rilievo di mattoni.



**Fig. 8** – Vista verso valle  
(Via S. Andrea)



**Fig. 9** – Vista verso monte  
(Via S. Andrea)



**Fig. 10** – Angolo con Via Cavour

I prospetti di questi due corpi che affacciano sul cortile sono dotati di balconi aggettanti al piano (+2) che, nel corso degli anni, sono stati tutti chiusi con vetrate per ricavarne delle verande.

Sono state realizzate con elementi in alluminio, con le parti a terra costituite da pannelli ciechi coibentati; in parte a tutta altezza e chiuse fin sotto il cornicione del tetto, ed in parte più basse e coperte con doghe in vetroresina.



**Fig. 11** – Verande al piano (+2)



**Fig. 12** – Verande al piano (+2)



**Fig. 13** – Vista interna

Al piano (+1) sono state parzialmente chiuse le terrazze ed i loggiati preesistenti con strutture in alluminio posate su parapetti in muratura, e copertura in lamiera grecata coibentata con sottostante controsoffitto in cartongesso, ma ne è rimasta una parte libera ed è ancora presente una balconata larga circa 2 metri che affaccia sul giardino.



**Fig. 14** – Balconata piano (+1)



**Fig. 15** – Balconata piano (+1)



**Fig. 16** – Vista interna

Anche al piano del cortile (piano 0) sono stati ricavati degli spazi verandati utilizzati come soggiorno, chiudendo a filo della terrazza del piano superiore tramite strutture in ferro e vetro, e lasciando ancora libera una piccola porzione tenuta a giardino. Conseguentemente i locali originari attigui alle verande sopradescritte non hanno più l'areazione naturale diretta.



**Fig. 17** – Vista dal giardino, piano (0)

Il corpo più a valle è quello più recente e risale al 1985: si sviluppa su tre livelli (-1. -2 e -3) e a sua volta è costituito da porzioni con diversa sagoma ed impronta, che digradano e sporgono seguendo il profilo del terreno fino ad affacciarsi alla quota della Strada Provinciale.



**Fig. 18** – Vista dalla Strada Provinciale



**Fig. 19** – Vista dalla Strada Provinciale

Sono costituiti da struttura in c.a. e coperture in parte eseguite con tegole tipo “coppo di Grecia”, ed in parte con lamiere grecate coibentate di diverso colore. Il tetto del piano più basso (-3) è costituito da una terrazza praticabile alla quota del piano soprastante (-2), sul quale è presente un basso fabbricato staccato dal resto dell’edificio, che era utilizzato come centrale termica.



**Fig. 20** – Basso fabbricato (CT) sulla terrazza del piano (-2)



**Fig. 21** – Vista dal piano (-2)

Le facciate sono tutte tinteggiate, tranne una parte di quelle al piano (-2) e quelle del basso fabbricato che sono soltanto intonacate, e la parete lungo strada del piano (-3) che è rivestita con piastrelle rettangolari di pietra tipo Serizzo nel formato 15 x 31 cm

In particolare evidenza risaltano le porzioni strutturali in cemento a vista di balconi e terrazzi, le scale esterne in ferro zincato, e le finestre di forme e dimensioni diverse che, nella vista da valle, conferiscono al fabbricato un aspetto disordinato e per nulla adeguato all’ambiente circostante.

I serramenti esterni quali porte e finestre sono quasi tutti quelli originari delle varie epoche di costruzione: in legno con vetro semplice, qualcuno con persiane in legno ed altri con avvolgibili in PVC; soltanto al piano sottotetto ed in pochi altri locali dei restanti piani sono in alluminio.

Soglie e davanzali sono in pietra chiara tipo "Travertino" o similare, per la maggior parte con stipiti e voltino in medesimo materiale. Si rileva che sulle facciate prospicienti Via S. Andrea e Via Circonvallazione, all'esterno di ogni finestra è stato montato un ulteriore serramento in alluminio, posato a filo della muratura. In generale tutti i serramenti sono ormai con caratteristiche obsolete ed in pessimo stato di conservazione, tranne qualcuno sui prospetti interni.



**Fig. 22** – su veranda piano (+2) **Fig. 23** – esterno su Via S. Andrea

**Fig. 24** – su soggiorno al piano (0)



**Fig. 25** – interno al piano sottotetto (-2)

**Fig. 26** – interno su soggiorno al piano (+2)

I locali sono così destinati sui diversi livelli:

**piano (-3):** n.2 autorimesse ed una camera mortuaria con accesso dalla Strada Provinciale, oltre a n.4 camere, spogliatoio e n.2 servizi igienici

**piano (-2):** n.7 camere, n.3 servizi igienici, n.3 ripostigli e locali caldaia

**piano (-1):** lavanderia, n.7 ripostigli, n. 5 camere, n.2 servizi igienici, infermeria e un vano tecnico

**piano (0):** n.13 camere, n.10 W.C, n. 2 soggiorni, cappella, cella frigo, 2 cantine, dispensa e C.T.

**piano (+1):** n.6 camere, n.6 servizi igienici, locali cucina e spazi a soggiorno

**piano (+2):** n.11 camere, n.9 servizi, ripostigli e soggiorno

**piano sottotetto (+3):** n.2 camere, 1 wc ed un ripostiglio

Le finiture interne dell'immobile sono di medio/bassa qualità, non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota, e si presentano in pessimo stato d'uso e di manutenzione.

I locali sono pavimentati con piastrelle in grès o simili, di diverso formato e colore anche in locali adiacenti e comunicanti, e soltanto in qualche locale e corridoio è stata utilizzata la gomma.

Il terrazzo esterno al piano (-2) non è stato pavimentato, ed è presente la sola guaina catramata.

Il locale lavanderia al piano (-1), è stato ricavato sul solaio (ex terrazza) del piano sottostante, chiudendone una porzione direttamente a ridosso delle arcate del muraglione che sostiene la soprastante strada comunale Via Cavour.



**Fig. 27** – lavanderia al piano (-1)

I soffitti e le pareti di tutti i locali sono intonacati e tinteggiati, ed in alcuni corridoi, spazi verandati o camere sono state realizzate controsoffittature con pannellature in cartongesso, all'interno delle quali passano gli impianti. In parecchi punti, su tutti i piani ma in particolare su quello (0) e (+2), si evidenzia la forte presenza di umidità che ha già creato profondi intaccamenti dell'intonaco, sia dei solai che delle pareti.



**Fig. 28** – locali al piano (0)



**Fig. 29** – locali al piano (+1)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I bagni, non tutti con areazione naturale diretta, sono rivestiti con piastrelle fino ad un minimo di metri 2 di altezza e dotati dei principali sanitari.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 30 – piano (+2)



Fig. 31 – piano (+1)



Fig. 32 – piano (+1)



Fig. 33 – piano (+3)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tutti e sette i piani dello stabile sono direttamente comunicanti tra loro sia tramite vani scala interni che con ascensori di diverse dimensioni, dislocate in più punti dello stabile.



Fig. 34 – vano scala



Fig. 35 – vano scala



Fig. 36 – vano scala

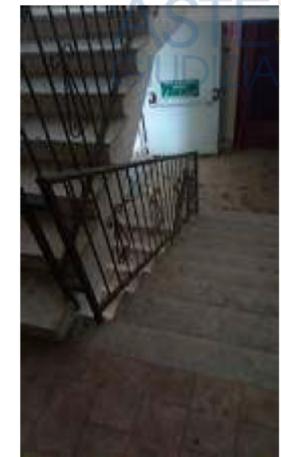


Fig. 37 – vano scala

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Gli impianti tecnologici** quali idrosanitario ed elettrico sono stati realizzati in parte sottotraccia ed in parte con canalizzazioni esterne. Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune non risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli stessi ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i; pertanto, per la verifica della corretta funzionalità e del rispetto della vigente normativa degli impianti si ritiene che debbano essere consultati specifici tecnici abilitati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**L'impianto idrico** trae approvvigionamento dall'acquedotto comunale.

**L'impianto di riscaldamento/raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria** non è più funzionante ed è presente soltanto parzialmente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In alcuni locali ci sono i radiatori in ghisa ed in altri i ventilconvettori e canalizzazioni a soffitto con bocchette, ma le rispettive condotte di alimentazione sono interrotte in quanto mancano dei tratti ed i locali caldaia sono completamente vuoti e privi di generatori.



**Fig. 38** – Locale caldaia al piano (-2)

La struttura è in stato di abbandono da anni, e nel corso del tempo è stata abusivamente utilizzata come dormitorio da senzatetto occasionali e depredata di quanto potesse avere un valore, compresi i cavi elettrici, condotte in rame e porzioni degli impianti e dei macchinari presenti.



**Fig. 39** – piano (+2)



**Fig. 40** – piano (+1)

**NOTA:** con riferimento alle istruzioni tratte dal D.P.R. 138/98 Allegato "C" (*manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio*), alle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell' A.B.I. di maggio 2011, ed alla norma UNI 10750:2005 sostituita il 01/01/2011 dalla UNI EN 15733:2011, quali attuali standard nazionali ed internazionali riconosciuti per il calcolo della superficie da utilizzare per la stima degli immobili, e con precisazione che le misure riportate sono state desunte dalle planimetrie di cui Tav. "PR3" allegata al Piano di Recupero riportante il corretto stato di fatto (*allegato N.2*), si è proceduto al calcolo della seguente superficie commerciale degli immobili pignorati:

**CASA DI RIPOSO - ( FG.10 N.280 – categoria catastale B5 )**

**S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) :**

PIANO (-3)	= MQ 304,85
PIANO (-2)	= MQ 360,06
PIANO (-1)	= MQ 324,56
PIANO (0)	= MQ 868,23
PIANO (+1)	= MQ 801,99
PIANO (+2)	= MQ 587,12
PIANO SOTTOTETTO (+3)	= MQ 218,50
<b>TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA</b>	<b>MQ 3.465,31 = 3.465</b>

**S.C. (Superficie Commerciale):**

PIANO (-3)	= MQ 206,62 x 1	= MQ 206,62
PIANO (-3) autorimesse e camera mortuaria	= MQ 98,23 x 0,5	= MQ 49,11
PIANO (-2)	= MQ 299,03 x 1	= MQ 299,03
PIANO (-2) basso fabbricato	= MQ 61,03 x 0,5	= MQ 30,51
PIANO (-1)	= MQ 240,18 x 1	= MQ 240,18
PIANO (-1) porzione lavanderia	= MQ 84,38 x 0,5	= MQ 42,19
PIANO (0)	= MQ 643,33 x 1	= MQ 643,33
PIANO (0) porzione verandata	= MQ 224,90 x 0,5	= MQ 112,45
PIANO (+1)	= MQ 530,78 x 1	= MQ 530,78
PIANO (+1) porzione verandata	= MQ 271,21 x 0,7	= MQ 189,85
PIANO (+2)	= MQ 401,27 x 1	= MQ 401,27
PIANO (+2) porzione verandata	= MQ 185,85 x 0,5	= MQ 92,92
PIANO SOTTOTETTO (+3)	= MQ 218,50 x 1	= MQ 218,50

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 3.056,74 = 3.057**

**Punto 4 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Dall'estratto per riassunto desunto dal registro degli atti di matrimonio con relative note a margine allegato alla presente (*allegato N.5*), rilasciato dal Comune di [REDACTED], si è accertato che il soggetto esecutato risulta **consensualmente separato a far data dal 08/02/2010**.

**Punto 5 - ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA INDICATA NEL PIGNORAMENTO;**

Dall'esame del verbale di pignoramento e della relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si è **riscontrata la corrispondenza dei dati indicati**.

**Punto 6 - AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

**GLI IMMOBILI risultano accatastati** in virtù dei seguenti atti di aggiornamento:

- VARIAZIONE del 10/11/1986 n. 8088.1/1986 in atti dal 15/02/1994 prot. CN0087334  
(fusione e variazione della destinazione)
- VARIAZIONE del 06/02/1991 n. 332.1.1991 in atti dal 21/02/1994  
(ampliamento e diversa distribuzione spazi interni)

già presenti in atti alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di cui trattasi, che riporta correttamente i seguenti estremi catastali per l'identificazione degli immobili in oggetto:

**FG. 10 Particella 280**

Cat. **B/5** cl. **U** Cons. **10.400** mc Sup. Catastale mq **2.939** Rendita: **1.074,22** Euro

Via Sant'Andrea n.1 Piano S3 – T – S2 – 1 – S1 - 2

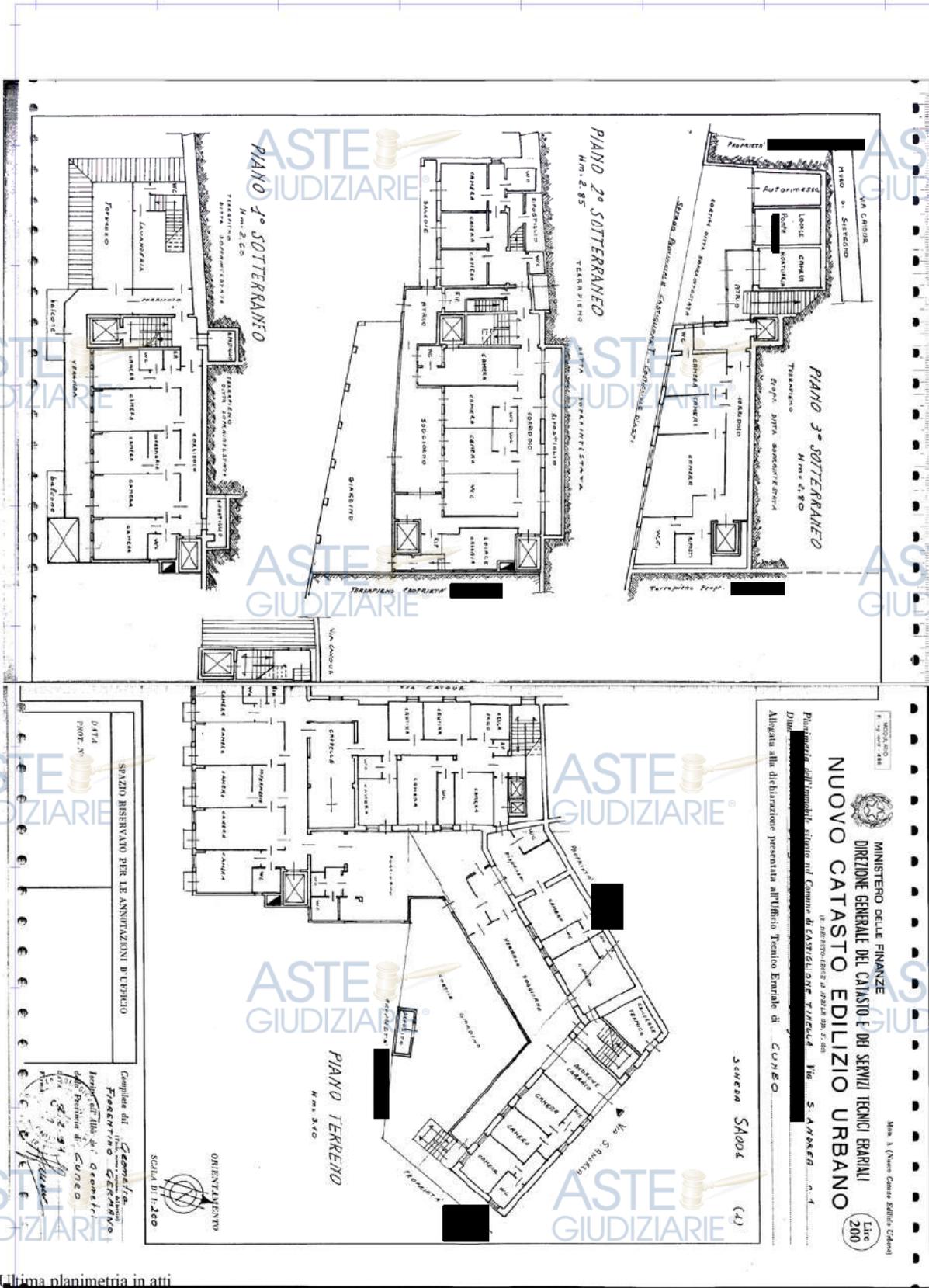
con **schede catastali che** (*allegato N.3*), a seguito di idonea verifica in sito, **riportano una situazione parzialmente conforme allo stato di fatto** essendo state rilevate le seguenti difformità:

- la distribuzione dei locali è parzialmente variata in tutti i piani
- lievi variazioni della sagoma ai piani (-1) e (-2) in riferimento ai terrazzi sul fronte sud
- non è riportato il basso fabbricato sul terrazzo al piano (-2)

L'inserimento in mappa, l'individuazione planimetrica e la destinazione d'uso del fabbricato in oggetto risultano corrette, pertanto considerato che le difformità riscontrate sono di lieve entità, si è ritenuto di non procedere alla relativa variazione catastale.

Di seguito si riporta in estratto della scheda catastale agli atti.

Data presentazione:06/02/1991 - Data: 07/09/2021 - n. T164582 - Richiedente: SSSGLC73A19D742W



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2021 - Comune di CASTIGLIONE TINELLA (C317) - Foglio: 10 - Particella: 280 - Subalterno: 0 >  
VIA SANT' ANDREA n. 1 piano: S3-T-S2-1-S1-2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:06/02/1991 - Data: 07/09/2021 - n. T164582 - Richiedente: SSSGLC73A19D742W  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (382X504) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Punto 7 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Dall'indagine svolta presso il Comune di CASTIGLIONE TINELLA risulta che gli immobili in oggetto sono individuati nel vigente P.R.G.C. in "AREE DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI" in ambito di CENTRO STORICO C.S.1 per la quale sono possibili le tipologie di intervento edilizio normate dagli artt. 8 e 9 delle N.T.A.

**Non vi sono contrasti tra lo stato di fatto e la destinazione attuale degli immobili in oggetto con gli strumenti urbanistici comunali vigenti.**

Per la definizione dettagliata delle relative caratteristiche urbanistiche si rimanda agli allegati estratti della tavola di P.R.G.C. (*Allegato n.2*)

**Punto 8 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEI MANUFATTI ALLA NORMATIVA URBANISTICA - AGIBILITA' - EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA**

A seguito delle ricerche svolte dal personale dell'Ufficio Tecnico Municipale del Comune di CASTIGLIONE TINELLA su istanza dello scrivente, si è accertato che la costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente al 1942, e successivamente sono stati rinvenuti i seguenti provvedimenti edilizi (*Allegato n.2*):

- Licenza Edilizia N.18/1973 del 03.07.1973  
(costruzione casa di riposo)
- Licenza Edilizia N.24/1975 del 22.07.1975  
(ampliamento cortile lato sud)
- Licenza Edilizia N.20/1977 del 13.04.1977  
(modifiche interne ed esterne ad uso abitazione)
- Concessione Edilizia N.13/1981 del 25.06.1981  
(ampliamento casa di riposo per anziani)
- Concessione Edilizia N.04/1985 del 08.03.1985  
(sistemazione area esterna ed adeguamento norme prevenzione incendi)
- Condono Edilizio pratica A019 del 31.10.1985 prot. 2188  
(relativo ai locali del piano -3)
- Autorizzazione in Sanatoria N.4/1990 del 18.06.1990  
(costruzione di un vano ascensore montalettighe)

- **Permesso di Costruire in Sanatoria N.21/08 del 20.12.2012**  
(regolarizzazione delle porzioni indicate sulla tavola "PR2" del PIANO DI RECUPERO CON PARZIALE SANATORIA approvato dalla Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali con parere favorevole trasmesso al Comune di Castiglione Tinella e protocollato in data 18.03.2009 al n. 707)
- **Dichiarazione Inizio Attività di cui prot. 2980 del 31.10.2013**  
(lavori di manutenzione straordinaria al piano terra e primo della residenza per anziani "SANTA RITA" per adeguamento alle normative – LOTTO 1°)

Alla data dell'ispezione del sottoscritto presso l'U.T.M. non risultano rilasciati altri titoli abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto.

**- CERTIFICATI DI AGIBILITA' ;**

Come risulta dalle ricerche svolte sono stati rilasciati i seguenti certificati:

- Certificato di **Abitabilità** del **07.01.1976**  
(relativo a costruzione casa di riposo autorizzato in data 03.07.1973)
- Certificato di **Abitabilità** del **18.12.1990**  
(relativo a ampliamento casa di riposo per anziani autorizzato in data 25.06.1981)
- Certificato di **Abitabilità** del **11.03.1992**  
(relativo al vecchio fabbricato costruito in data antecedente al 1940-42)

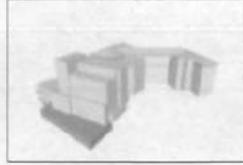
**- VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA;**

Dalla verifica dello stato di fatto dei luoghi, derivante da accurati rilievi, misurazioni e disegni effettuati dallo scrivente e suoi collaboratori, si rileva che **gli immobili in esame risultano CONFORMI all'ultimo Permesso di Costruire in Sanatoria richiesto (PdC n.21/08) con precisazione che detto permesso non è stato formalmente rilasciato dal Comune.**

A seguito delle ricerche svolte, e del colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, si è riscontrato che sia le richieste di integrazione, sia i dovuti versamenti sono stati eseguiti e correttamente trasmessi al Comune nei termini di rito, pertanto potrà essere formalmente rilasciato a semplice richiesta.

A maggior chiarezza si riportano di seguito le planimetrie dei vari livelli con indicazione dei titoli abilitativi sopra elencati:

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANTA LIV. 3

Quota piano: + 0.08 + 0.18

H. 270 - 280 cm

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Condono Edilizio pratica A019



Autorizzazione in Sanatoria N.4/1990



Permesso di Costruire in Sanatoria N.21/08

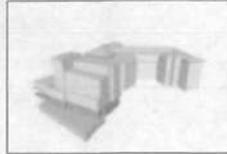
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

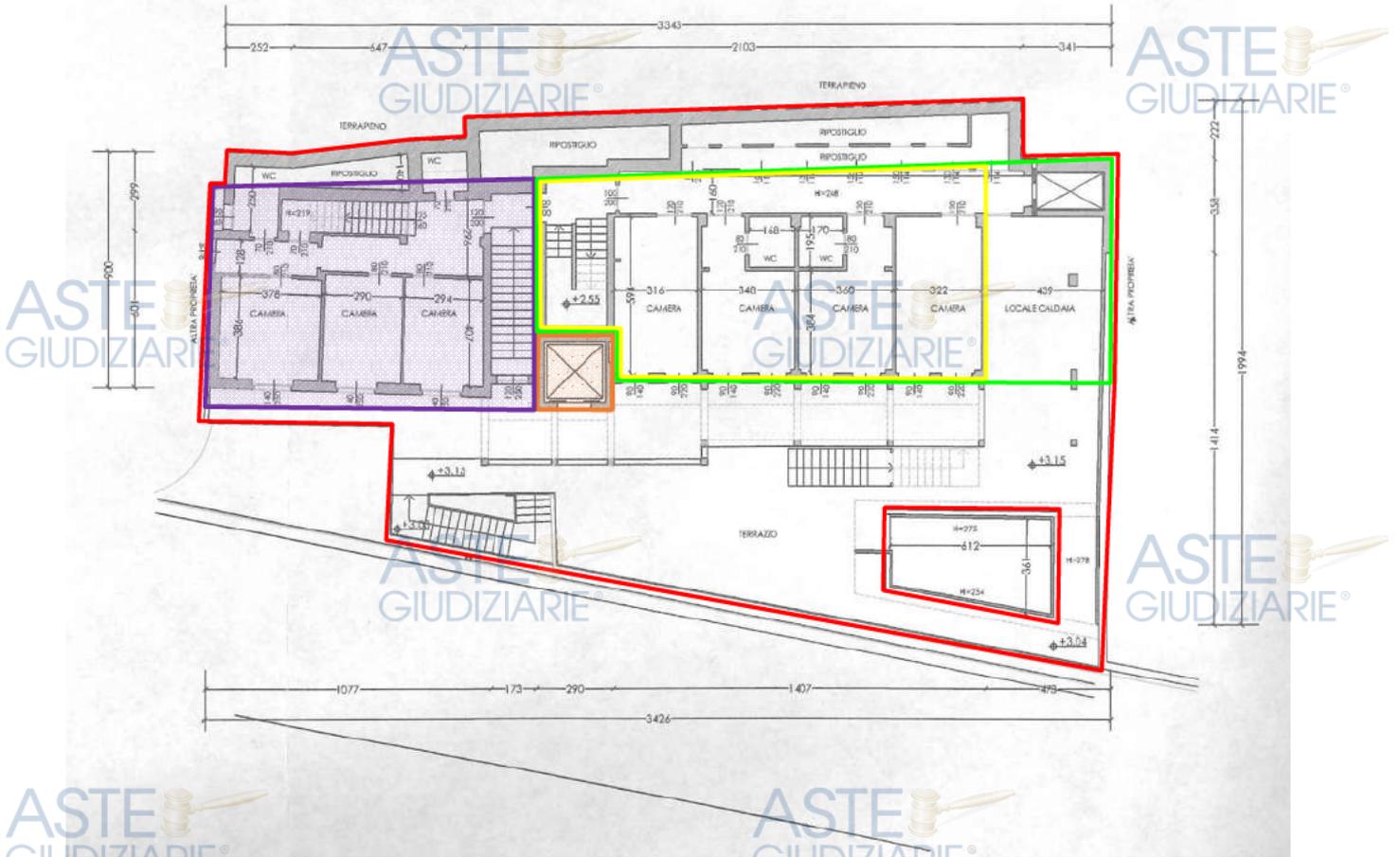
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANTA LIV. -2  
Quota piano: + 3.30  
H. 280 cm



Licenza Edilizia N.24/1975



Concessione Edilizia N.13/1981



Concessione Edilizia N.04/1985

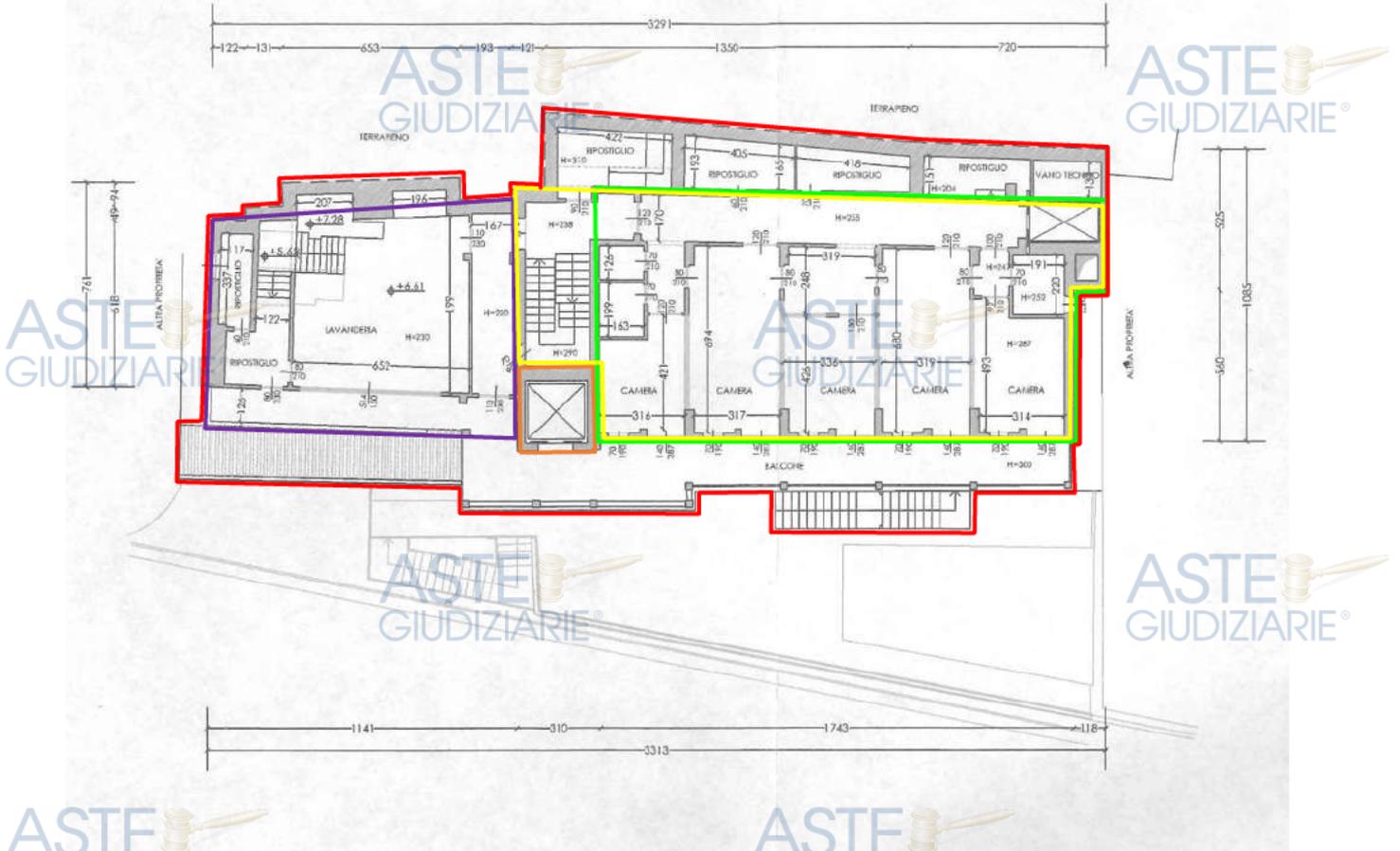
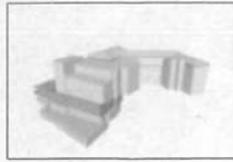


Autorizzazione in Sanatoria N.4/1990



Permesso di Costruire in Sanatoria N.21/08

PIANTA LIV. -1  
Quota piano: + 6.50  
H. 204 - 340 cm



Licenza Edilizia N.24/1975



Concessione Edilizia N.13/1981



Concessione Edilizia N.04/1985



Autorizzazione in Sanatoria N.4/1990



Permesso di Costruire in Sanatoria N.21/08



PIANTA LIV. 0  
Quota piano: + 9.70  
H. 305 - 351 cm



**Licenza Edilizia N.18/1973**



**Licenza Edilizia N.24/1975**



**Concessione Edilizia N.20/1977**



**Concessione Edilizia N.13/1981**



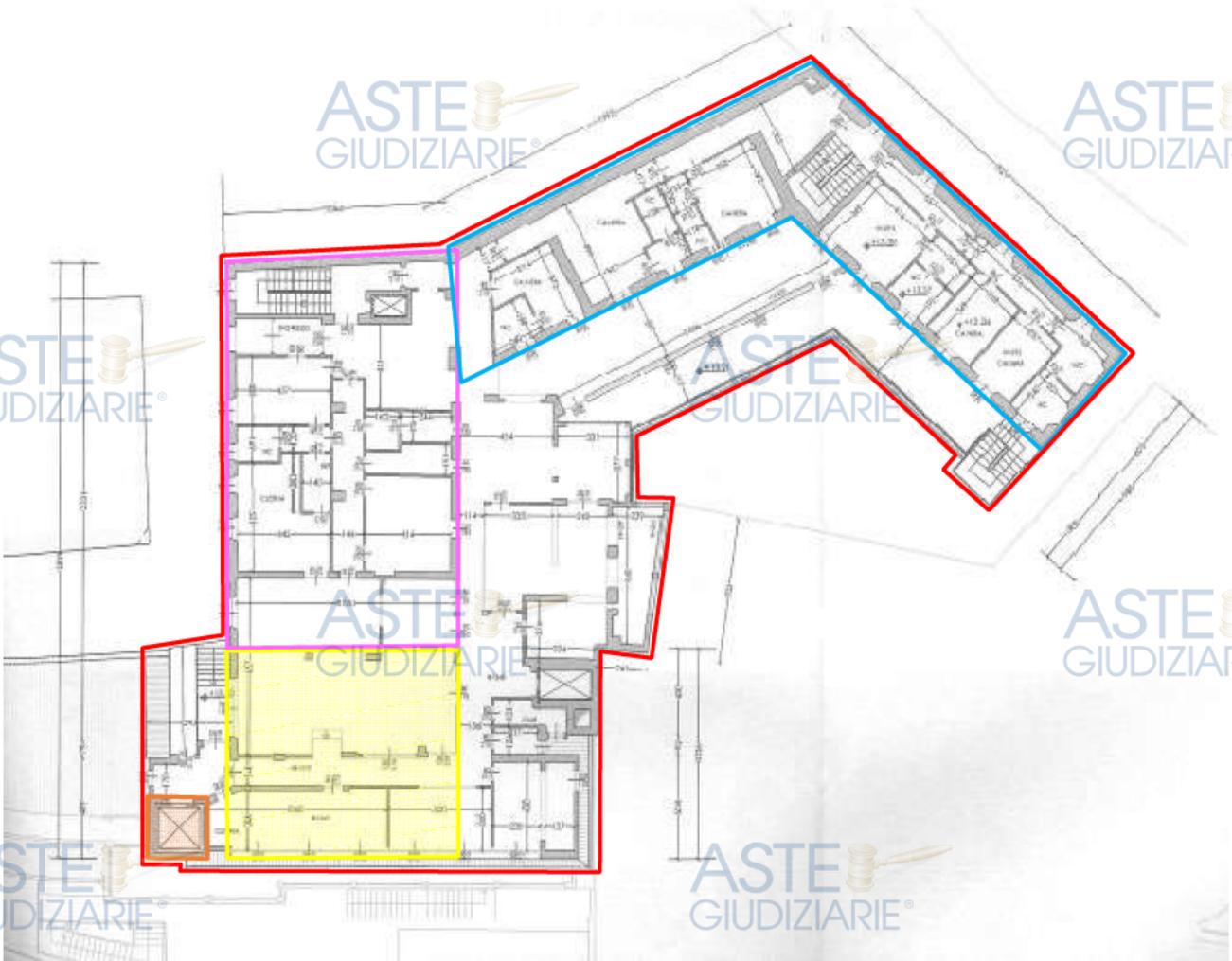
**Autorizzazione in Sanatoria N.4/1990**



**Permesso di Costruire in Sanatoria N.21/08**



PIANTA LIV. +1  
Quota piano: + 13.32  
H. 287 cm



**Licenza Edilizia N.18/1973**



**Concessione Edilizia N.20/1977**



**Concessione Edilizia N.13/1981**



**Autorizzazione in Sanatoria N.4/1990**



**Permesso di Costruire in Sanatoria N.21/08**



ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANTA LIV. +2  
Quota piano: + 16.52  
H. 270 cm

ASTE  
GIUDIZIARIE®

 Licenza Edilizia N.18/1973

ASTE  
GIUDIZIARIE®



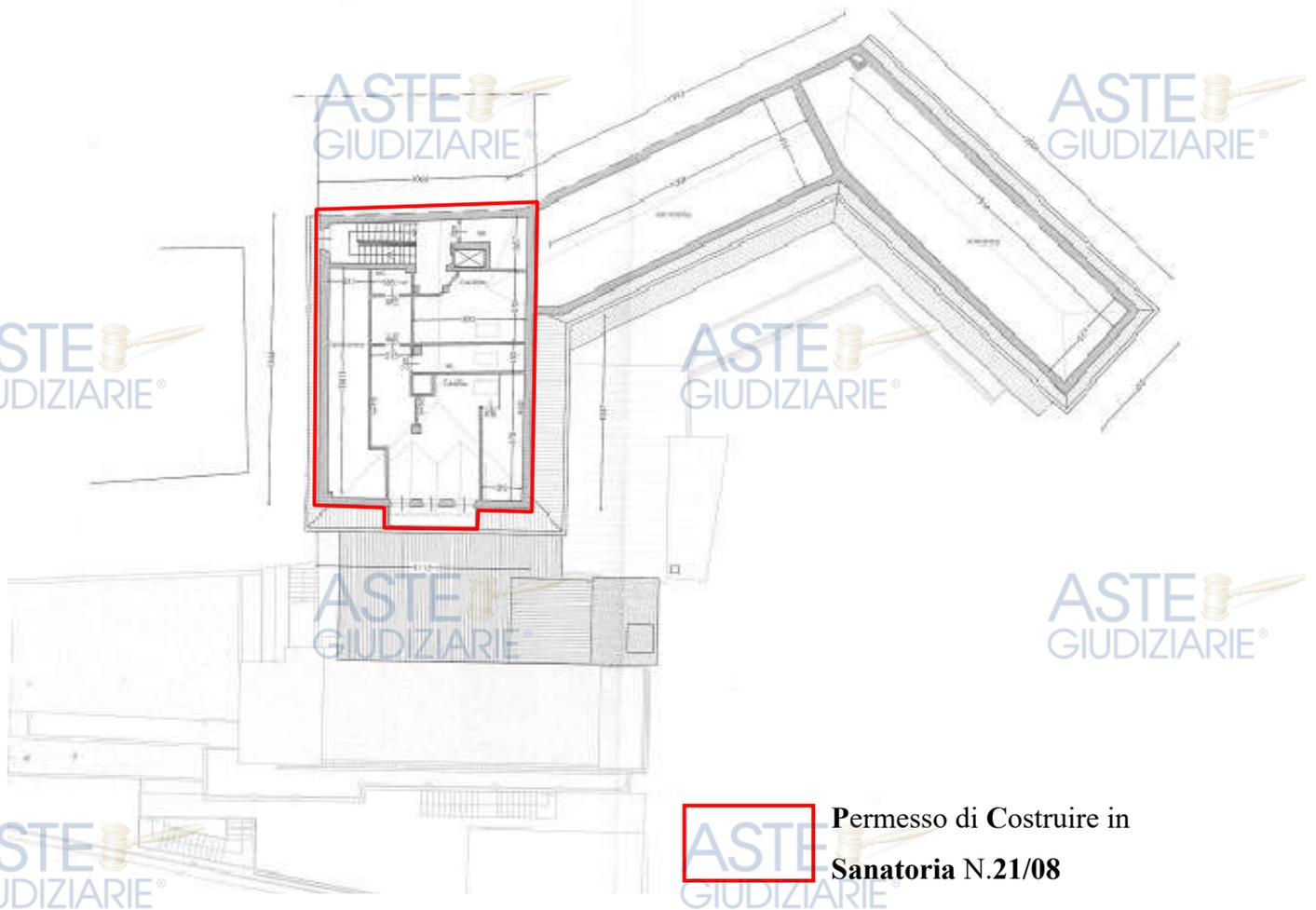
Concessione Edilizia N.20/1977



Permesso di Costruire in Sanatoria N.21/08

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®PIANTA SOTTOTETTO  
Quota piano: +19.52ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Permessi di Costruire in  
Sanatoria N.21/08

Con la successiva **D.I.A. del 2013** era stato denunciato il primo di tre lotti d'intervento previsti per il recupero generale dello stabile, al fine di realizzarne un nuovo Presidio Socio Assistenziale, adeguato alla normativa. Il progetto del primo lotto prevedeva:

- al piano terra le opere interne di manutenzione straordinaria necessarie al raggiungimento dei requisiti strutturali richiesti per convertire l'edificio in una R.S.A. di complessivi 60 posti letto + n.3 bilocali per anziani autosufficienti
- al piano primo opere interne di manutenzione straordinaria per la realizzazione di due nuclei R.S.A. di complessivi 30 posti letto

Di fatto i lavori non sono mai stati iniziati e quindi il fabbricato si trova esattamente corrispondente allo "stato attuale" riportato sulle Tav.3 e Tav.4 della citata D.I.A, legittimato con il precedente **Permessi di Costruire in Sanatoria N.21/08**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Punto 9 - POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI DEI BENI PIGNORATI**

Il sottoscritto CTU, considerata la natura, la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto degli immobili in oggetto ritiene che, seppure vi siano le condizioni per poterne trattarne la vendita in più lotti, sia più appetibile la vendita in un unico lotto.

La perizia ed il conseguente piano di vendita sono dunque stati strutturati con l'**individuazione di un UNICO LOTTO**.

**Punto 10 - PIGNORAMENTO PRO QUOTA ED EVENTUALE FORMAZIONE DEI LOTTI**

Come risulta dai Pubblici Registri Immobiliari gli immobili caduti nella procedura in oggetto risultano intestati in capo al solo soggetto esecutato, e sono stati pignorati per la sua intera quota sul diritto di proprietà.

**Punto 11 - ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro **non risulta attualmente registrato alcun contratto di locazione o di altra natura** concedente, in fatto, il godimento degli immobili a terzi. In sede di sopralluogo in sito lo scrivente ha accertato che effettivamente **gli immobili non sono attualmente utilizzati** e sono pertanto **da ritenersi liberi ai fini della procedura**

**Punto 12 - ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE DEL DEBITORE**

L'immobile non risulta nelle condizioni indicate.

**Punto 13/a - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ecc.**

**Non sussistono vincoli** di tale genere in riferimento al fabbricato in oggetto.

**Punto 13/b - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.

**Punto 13/c - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

**Non si rilevano diritti demaniali e non sussistono pendenze** in riferimento ad oneri comunali; dalle ricerche effettuate non risultano verso il Comune obblighi di sorta in merito a opere di urbanizzazione, monetizzazioni, cessioni, atti di asservimento od altri vincoli previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale.

**Punto 14 - INFORMAZIONI CIRCA SPESE FISSE E/O STRAORDINARIE DI GESTIONE;**

**L'unità immobiliare in oggetto non è parte di un condominio.**

**Punto 15 - STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI****- CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Lo stabile in oggetto è stato storicamente utilizzato come presidio socio assistenziale, e nel corso del tempo soggetto ad ampliamenti ed adeguamenti alle normative che lo hanno condotto all'attuale stato di fatto, con una grande superficie utile ed una distribuzione dei locali impostata per le specifiche esigenze del caso, con lunghi corridoi, vie di fuga con apposite uscite di sicurezza e scale esterne anti incendio.

Ormai in disuso ed in stato di abbandono da parecchi anni, risulta in un generale pessimo stato di conservazione; sebbene la struttura non presenti, almeno da un primo esame a vista, segnali di cedimenti o criticità che possano comprometterne la stabilità, si rilevano in più punti e sui vari livelli di piano intaccamenti da umidità, ed anche infiltrazioni dall'esterno, che sarebbe consigliabile risolvere a breve.

E' ubicato nel centro storico ed è adiacente ad altri fabbricati a destinazione residenziale.

Il tessuto urbano circostante è costituito da residenze e piccole attività commerciali.

Le norme del vigente PRGC non ne consentono una trasformazione in residenziale che per altro, considerato quanto sopra esposto, non si ritiene di facile realizzazione, né economicamente conveniente in ragione dell'appetibilità delle possibili soluzioni progettuali.

Ai fini della stima si ritiene di valutare il compendio in oggetto attribuendogli un valore determinato sulla base della superficie commerciale come per un fabbricato residenziale, al quale apportare poi le opportune correzioni, anche in ragione della maggiore incidenza degli interventi di recupero necessari per riportarlo in condizioni ordinarie.

La valutazione degli immobili in oggetto è volta alla determinazione del più probabile valore commerciale di mercato, adottando però criteri prudenziali, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il "valore a base d'asta" al quale gli immobili potranno essere venduti negli sviluppi della procedura forzata di esecuzione immobiliare cui sono sottoposti.

Il procedimento seguito è quello della stima comparativa, che consiste nel raffronto del valore dei beni oggetto di stima con quello di altri con analoghe caratteristiche presenti nella zona, facendo riferimento a parametri tecnici.

Il sottoscritto si è confrontato con agenti del settore immobiliare operanti nella zona al fine di acquisire informazioni riguardo i prezzi delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato, ed ha tenuto conto delle informazioni tratte da *Il Consulente Immobiliare* e delle

quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferite all'ultimo semestre pubblicato, che riportano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e ubicate in un ambito territoriale omogeneo.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato è la **Superficie Commerciale (S.C.)**, determinata seguendo gli attuali standard nazionali ed internazionali elencati in dettaglio al precedente *punto 3*, che è definita come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, che vengono ragguagliate a quella principale attraverso dei coefficienti che prendono il nome di rapporti mercantili.

La stima viene dunque eseguita a misura assegnando un primo **valore a MQ/S.C.**, con intenzione però di arrivare a determinare un **valore complessivo a corpo**.

Sulla scorta dell'esperienza personale e delle informazioni acquisite sarà dunque definito un valore che terrà già conto delle principali caratteristiche intrinseche quali ad es: l'esposizione, le finiture, l'organizzazione dei locali e la loro ampiezza, e di quelle estrinseche quali ad es: l'accessibilità, l'ubicazione nel contesto circostante, la destinazione definita dal P.R.G.C., ecc.

Successivamente saranno eventualmente motivati ed applicati ulteriori deprezzamenti ed adeguamenti ritenuti opportuni. Inoltre, sarà esposta analiticamente la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con precisazione distinta degli adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In virtù delle indagini esperite e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte come precedentemente esposto, il sottoscritto ritiene che il più probabile **valore di mercato a metro quadro degli immobili in oggetto** sia **Euro/MQ 330,00**

Pertanto determina come segue il valore di mercato degli immobili pignorati:

- **u.i.u. fg.10 n. 280**      S.C. mq 3.057 x €/mq 330,00 = **€ 1.008.810,00**

Considerate poi le condizioni di seguito elencate, ed anche che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art. 2922 C.C., si è valutata l'applicazione delle seguenti correzioni al prezzo determinato:

<b>A - ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</b>		<b>VERIFICA CONDIZIONI</b>	<b>RIDUZIONE</b>
1	Costo per eventuale sanatoria (oneri, diritti di segreteria, sanzione e bolli)	NON NECESSARIA (consentita dalla vigente normativa)	----
2	Costo della possibile definizione della istanza di condono già presentata	NON RISULTANO ISTANZE	----
3	Costo della riconduzione in pristino delle difformità in alternativa alla sanatoria	NON NECESSARIO	----
4	Costi, spese ed onorari professionali per le operazioni di cui sopra	NON NECESSARI	----
5	Costi per il passaggio da rurale a civile (oneri Comunali)	NON NECESSARIO	----
<b>B - STATO D'USO E DI MANUTENZIONE</b>		<b>VERIFICA CONDIZIONI</b>	<b>RIDUZIONE</b>
1	Deprezzamento per deperimento fisico	IN PESSIMO STATO	<b>25%</b>
2	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	Necessari adeguamenti strutturali e di disposizione degli ambienti, rifacimento di tutti gli impianti, sostituzione degli infissi, adeguamento alla normativa sul risparmio energetico e sull'acustica	<b>35%</b>
3	Deprezzamento per obsolescenza economica	ORDINARIE	<b>10%</b>
<b>C - STATO DI POSSESSO</b>		<b>VERIFICA CONDIZIONI</b>	<b>RIDUZIONE</b>
1	Occupazione da parte di terzi a seguito di titolo autorizzativo non opponibile	NO	----
2	Provenienza da perfezionare o denunce da presentare	NO	----
<b>D - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI</b>		<b>VERIFICA CONDIZIONI</b>	<b>RIDUZIONE</b>
1	Vincoli sull'immobile previsti dalle normative o da contratti	NO	----
2	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	NO	----
3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	NO	----
4	Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione, regolamenti condominiali trascritti	NO	----
5	Altre limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni proprietà, uso, abitazione, livelli, censi)	NO	----
<b>E - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>		<b>VERIFICA CONDIZIONI</b>	<b>RIDUZIONE</b>
1	Spese condominiali insolute	NO	----
2	Spese condominiali eventualmente già deliberate	NO	----
<b>TOTALE DETRAZIONI A PERCENTUALE</b> (70% sul valore di 1.008.810,00)			<b>70%</b> <b>€ 706.167,00</b>
<b>TOTALE DETRAZIONI A VALORE</b>			----
<b>VALORE COMPLESSIVO DELLE DETRAZIONI</b>			<b>€ 706.167,00</b>

La sommatoria delle detrazioni come sopra elencata ammonta ad Euro 706.167,00 e pertanto il valore degli immobili viene così corretto: € 1.008.810,00 – 706.167,00 = € 302,643

In ragione delle correzioni operate e degli arrotondamenti ritenuti opportuni, il

**VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI VIENE STIMATO IN € 302.000,00**

**Punto 16 - REGIME FISCALE DELGLI IMMOBILI PIGNORATI;**

Considerato che l'esecuzione colpisce un soggetto privato in qualità di titolare di una Società **il relativo decreto di trasferimento sarà gravato dell'I.V.A.**, nelle misure stabilite dalle leggi vigenti al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

In merito alla vendita dei beni oggetto di stima il C.T.U. riferisce che **al decreto di trasferimento non dovrà essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)**, di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 N.380, in quanto gli immobili pignorati sono dei fabbricati.

**Punto 16 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.);**

In riferimento agli immobili oggetto del procedimento di esecuzione si precisa che:

L'unità immobiliare in oggetto adibita ad uso RESIDENZA PER ANZIANI di cui categoria catastale B5 è **soggetta al rilascio dell'A.P.E.**; l'attestato è stato redatto da un tecnico abilitato incaricato dal sottoscritto, e allegato alla presente relazione (*Allegato n.6*).

Gli immobili risultano in **classe energetica D** con valore EPgl,mren (KWh/mq anno) = 225.13

**DEPOSITO IN CANCELLERIA;**

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata agli aventi diritto completa degli allegati, a mezzo di posta ordinaria o con posta elettronica, e viene trasmessa al Tribunale corredata dai seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione urbanistica (Estratto del P.R.G.C., N.T.A. e copia dei titoli abilitativi)
- 3) Documentazione catastale (planimetrie, mappe e visure)
- 4) Ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 5) Estratto dell'atto di matrimonio del debitore
- 6) A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)
- 7) Atto di provenienza degli immobili

A corredo dell'elaborato peritale si depositano in oltre i seguenti documenti:

- Verbale di accesso agli immobili
- Attestazione degli invii agli aventi diritto dell'elaborato peritale
- Elaborato peritale redatto in conformità alle prescrizioni della legge sulla "privacy"
- Piano di vendita

\*\*\*\*\*

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito al gradito incarico come sopra affidatogli che, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, con osservanza si sottoscrive.

Santa Vittoria d'Alba, li 22/09/2022

Il C.T.U.



**Geom. SASSO Gianluca**  
*Documento Firmato Digitalmente*