



ZOPPI Geometra Silvia

Via C. Cotta, 12

14100 ASTI

Tel. 0141/590573 – Fax. 0141/599968

Cell. 338 7632085

E-mail: silviazoppi1977@gmail.com - pec: silvia.zoppi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.158/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Promosso da

CREDITORE PROCEDENTE:

(
(Avv.)

Contro

DEBITORE:

(
()

G.E. : Dott. AMOROSO Giuseppe

C.T.U. : Geometra ZOPPI Silvia

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta ZOPPI Geometra Silvia veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, in data 25/06/2021, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. AMOROSO Giuseppe; comparsa innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito durante l'udienza del 21/07/2021, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.: dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;**
3. **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in



- violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt.46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47;
9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleggi**, 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 risultano delle comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL 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 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 anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16. **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
17. **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 07/08/2009) allegato A n. 5.2:
 - (a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - (b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - (c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - (d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multi-piano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali



a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

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

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **13/12/2022** 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, in via telematica ai sensi del DL n.90/2014 e secondo quanto disposto dal DM n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositati inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto 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 personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08.

f) **alleggi** 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) **alleggi** 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 d'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 apposito foglio a parte ed in triplice copia, 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.

QUESITO 1:

- Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali

La Scrivente C.T.U. ha provveduto ad avvertire la proprietà esecutata tramite l'invio di una raccomandata A.R. N. 15031225507-0 in data 14.09.2021 con la quale ha fissato al giorno 05/10/2021 alle ore 09.15 la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Non avendo ricevuta alcuna risposta, confermativa o negativa, in data 05/10/2021 lo Scrivente perito si è recata presso l'immobile (fabbricato) pignorato, ubicato nel Comune di Agliano Terme, in Strada Fornaci Stazione n°54, compiendo l'accesso alla presenza del Signor [REDACTED], iniziando le operazioni tecnico-peritali e redigendo il verbale di sopralluogo.

QUESITO 2:

- Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:

- Esecuzione immobiliare n. **158/2020 R.G.** promossa da [REDACTED], nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]: atto di pignoramento immobiliare del 07/12/2020 con la relativa nota di trascrizione n.641/518 del 25/01/2021.



- Certificazione notarile sostitutiva della documentazione storica ipotecaria e catastale del 09.02.2021 a firma del Dottor [REDACTED], Notaio in [REDACTED];
- Estratto di mappa catastale

DOCUMENTI ACQUISITI O PRODOTTI DALLO SCRIVENTE C.T.U. ED ALLEGATI ALLA PRESENTE:

- **Documentazione ipocatastale:**
 - a) planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg 9 mapp.594 sita nel Comune di Agliano terme, rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 07/09/2021
 - Documentazione fotografica a colori

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati.

La Scrivente CTU, controllato e verificato la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare, precisa che è completa.

Di seguito vengono riportate le Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio:

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 7532 Registro Generale 12158
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13713 del 15/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 2745 Registro Generale 12159
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13714 del 15/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 1914 del 01/08/2006
3. ISCRIZIONE del 01/08/2006 - Registro Particolare 1914 Registro Generale 8924
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13714 del 15/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2745 del 2005
4. ISCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare 549 Registro Generale 2348
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12197/2181 del 07/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1754 del 20/09/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
5. ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 29 Registro Generale 112
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 118111/10 del 15/12/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
6. TRASCRIZIONE del 25/01/2021 - Registro Particolare 518 Registro Generale 641
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3029 del 07/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



L'immobile in oggetto (precedentemente censito come fabbricato rurale identificato coi numeri 30-31 del foglio 9, trasformato in Ente Urbano con Tipo mappale AT0049916 del 17/05/2005 che generò l'attuale numero 594) pervenne alle Signore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] il [REDACTED] (Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Nizza Monferrato in data 29/06/1974 al n.2 Volume 595 e trascritta ad Asti in data 02/07/1975 ai numeri 3823/3240.

SI FA PRESENTE CHE NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR [REDACTED], IN QUANTO TRATTANDOSI DI VENDITA (ATTO [REDACTED] DEL 15/11/2005 REP.13713) CHE SUPERA IL VENTENNIO DAL POSSESSO DELL'EREDITA' DELL'IMMOBILE DA PARTE DELLE SIGNORE [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED], NON RISULTA NECESSARIA.

QUESITO 3:

- Descrizione catastale attuale

La Scrivente C.T.U. ha provveduto a verificare i precisi dati catastali e l'intestazione; attualmente in visura catastale risultano i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI					COMUNE		AGLIANO TERME			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	
-	9	594	1	-	A/3	1	2,5 vani	€ 60,68	Strada Fornaci Stazione n.54, piano T	
-	9	594	2	-	A/3	1	3 vani	€ 72,82	Strada Fornaci Stazione n.54, piano T	
-	9	594	3	-	C/2	U	20 mq	€ 33,05	Strada Fornaci Stazione n.54, piano T	
-	9	594	4	-	A/3	1	6 vani	€ 145,64	Strada Fornaci Stazione n.54, piano 1-2	
INTESTATI										
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]				[REDACTED]			Proprietà per ½ in regime di com. legale		
2	[REDACTED]				[REDACTED]			Proprietà per ½ in regime di com. legale		

Si specifica che risulta anche un bene comune non censibile (costituito con la variazione catastale di cui al successivo punto 6) che corrisponde al cortile pertinenziale ad uso dei subalterni 1-2-3-4; il bene comune non censibile, trattandosi catastalmente di partita speciale, rappresenta una proprietà indivisa che non produce reddito comune a tutte le unità immobiliari che ne usufruiscono; si tratta pertanto di unità che, pur avendo una propria identificazione catastale, ma non avendo una titolarità esclusiva e, come detto sopra, non producendo reddito, non può essere censito, come stabilisce la Circolare del Ministero delle Finanze n.2 del 20 gennaio 1984.



CATASTO FABBRICATI					COMUNE		AGLIANO TERME		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
-	9	594	5	-	-	-	-	€ 0,00	Strada Fornaci Stazione n.54, piano T

Unità immobiliare pignorata, identificata a NCEU del Comune di Agliano Terme al Foglio 9 mappale 594 (ora suddivisa nei subalterni 1-2-3-4).

Trattasi di unità immobiliare attualmente suddivisa in 4 unità immobiliari, edificata presumibilmente nei primi anni del 1900, oggetto di recenti ristrutturazioni, con tipologia di vecchia cascina piemontese; il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Agliano Terme in Strada Fornaci Stazione n°54, a ridosso della linea ferroviaria e dalla stazione di Agliano Terme.



Questa parte di comune è una piccola frazione costituita da una serie di fabbricati isolati di tipo rurale, di età vetusta e ristrutturati nel corso degli anni; all'apparenza sembrerebbero tutte destinate ad una residenza continuativa. Gran parte del territorio della frazione, con giacitura pianeggiante posta ai piedi di andamento semicollinare, è a vocazione agricola con coltivazioni prevalentemente a seminativo o vigneti. La zona ove è ubicato il fabbricato pignorato, scostata di circa 3 km rispetto al centro del paese di Agliano Terme e soprattutto a circa 18 km dalla città di Asti; il fabbricato in oggetto, vista la posizione in cui è inserito e l'affaccio "diretto" sulla linea ferroviaria non manifesta, a parere dello Scrivente Perito, una particolare appetibilità da parte di possibili compratori provenienti dal capoluogo provinciale sopra menzionato, se non veri amanti della natura. Per poter accedere al fabbricato in oggetto, dalla Strada Provinciale 456, si imbocca la strada comunale Strada Fornaci Stazione, completamente asfaltata, che porta



a ridosso del fabbricato. Il fabbricato risulta protetto dall'accesso di estranei da cancello carraio e pedonale in bacchette semplici di ferro, ancorati a scatolati in ferro; recintato con reti tipiche da cantiere oscurate da teli plastici di colore verde. Il compendio immobiliare in oggetto si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione; si denotano interventi di ristrutturazione edilizia e sopraelevazione realizzati nel 2005.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1- immobile identificato col foglio 9 mappale 594 sub.1

- muratura portante in mattoni;
- orizzontamenti in voltine in mattoni lasciate a vista e putrelle;
- scala di collegamento tra il piano terreno e il piano primo (chiusa da pannello in cartongesso alla sommità di essa per evitare il collegamento diretto tra le due unità immobiliari) realizzata con struttura in muratura e pedate in pietra;
- le facciate presentano un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate;
- i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera privi di persiane;
- portoncino di ingresso in legno a due ante con sopra luce;
- pavimentazioni in ceramica e cotto.

2- immobile identificato col foglio 9 mappale 594 sub.2

- muratura portante in mattoni;
- orizzontamenti in voltine in mattoni lasciate a vista e putrelle;
- le facciate presentano un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate;
- i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera privi di persiane e in metallo con vetrocamera antisfondamento;
- per l'accesso all'unità, il disimpegno/ingresso risulta privo di portoncino di ingresso;
- pavimentazioni in ceramica.

3- immobile identificato col foglio 9 mappale 594 sub.3

- muratura portante in mattoni;
- orizzontamenti in voltine in mattoni intonacate e putrelle per quanto riguarda il locale tecnico;
- solaio in laterocemento per quanto riguarda il locale di deposito;
- copertura in onduline su struttura in ferro per quanto riguarda il portico;
- le facciate presentano un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate;
- pavimentazioni in battuto di cemento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4- immobile identificato col foglio 9 mappale 594 sub.4

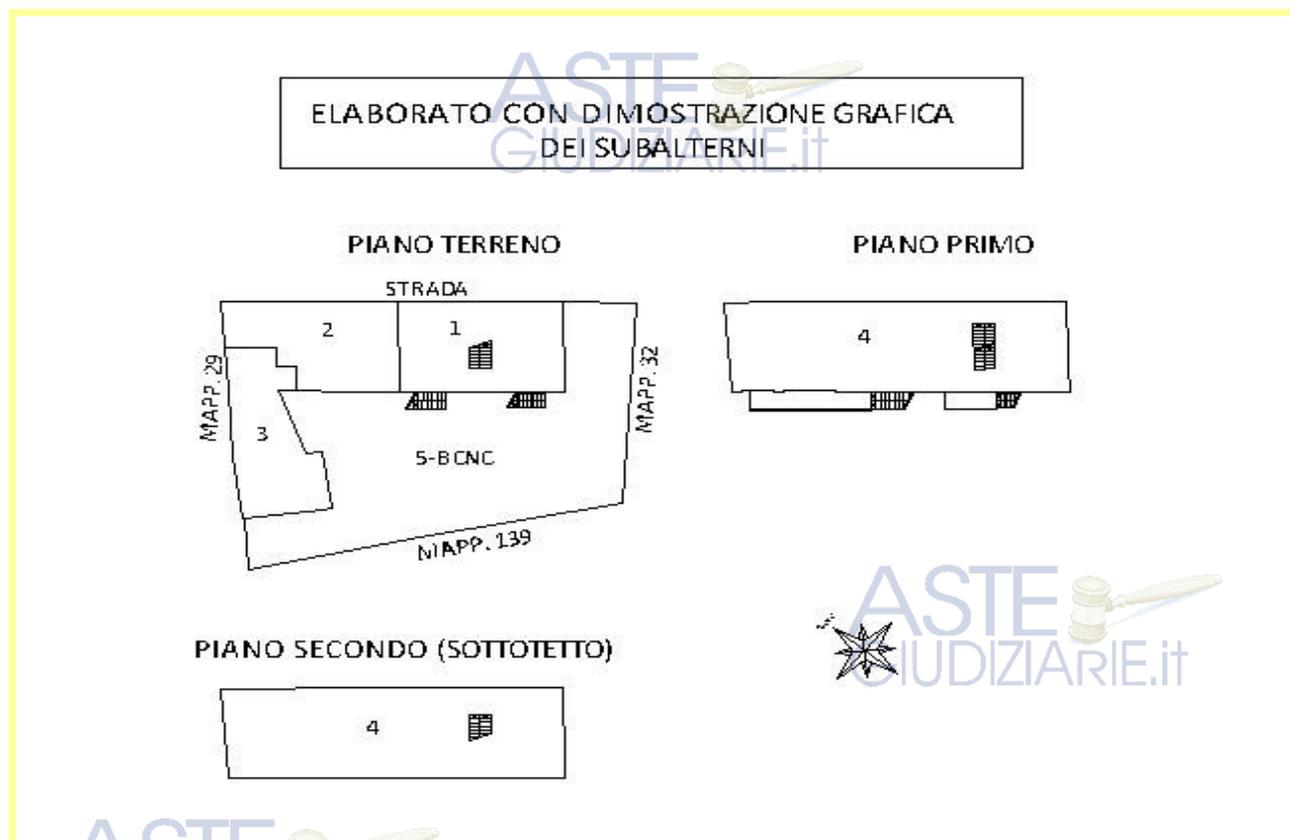
- muratura portante in mattoni;
- orizzontamenti piani in laterocemento con presenza di ribassamenti in cartongesso;
- le facciate presentano un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate;
- i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera privi di persiane;
- pavimentazioni in ceramica e laminato;
- l'accesso al locale sottotetto (possibile sia dal piano primo che dall'esterno utilizzando la scala in ferro) risulta privo di serramento esterno.

Il cortile del fabbricato risulta prevalentemente pavimento con pietra a spacco naturale.

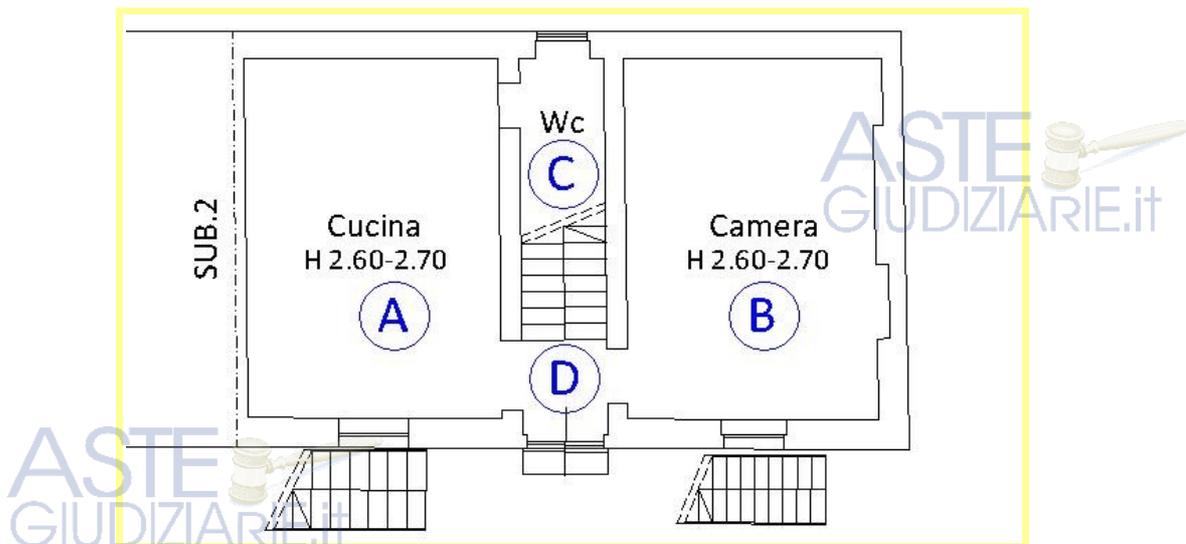
Il fabbricato in oggetto, per quanto riguarda gli impianti tecnologici, è dotato di: energia elettrica, acqua potabile, riscaldamento a mezzo di caldaia a biomassa pellet/legna installata nel 2007 ma non oggetto di revisioni recenti.

Superfici calpestabili dei locali residenziali ed accessori del fabbricato

Per una migliore lettura delle superfici calpestabili dei locali residenziali ed accessori si riporta, elaborato grafico dimostrante l'assegnazione dei nuovi subalterni creati e, per ogni subalterno e piano di fabbricato, una planimetria identificativa del bene oggetto di valutazione a cui segue la relativa tabella comprensiva di destinazioni d'uso e superfici utili.

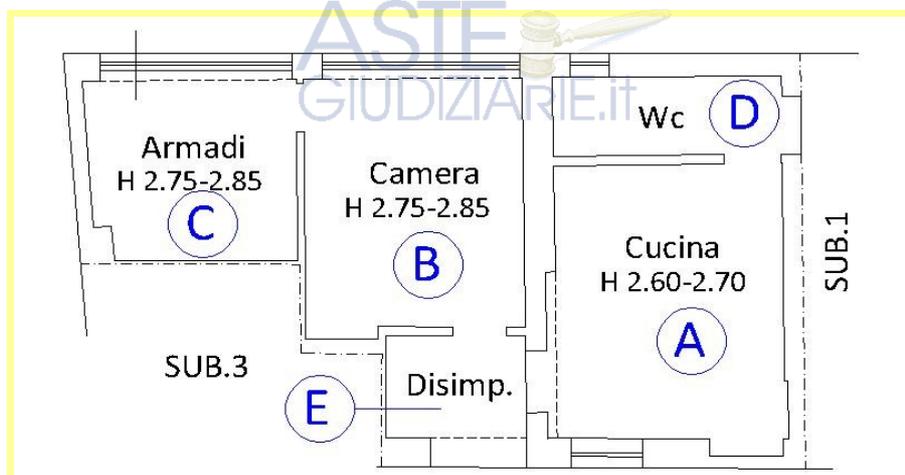


1- Unità residenziale censita al foglio 9 mappale 594 sub.1 (PIANO TERRENO)



Destinazione d'uso		Unità di misura	Superficie calpestabile
A	Cucina	Mq	18,95
B	Camera	Mq	18,90
C	Wc	Mq	2,85
D	Ingresso/Disimpegno	Mq	3,65
TOTALE SUPERFICIE UTILE		Mq	44,35

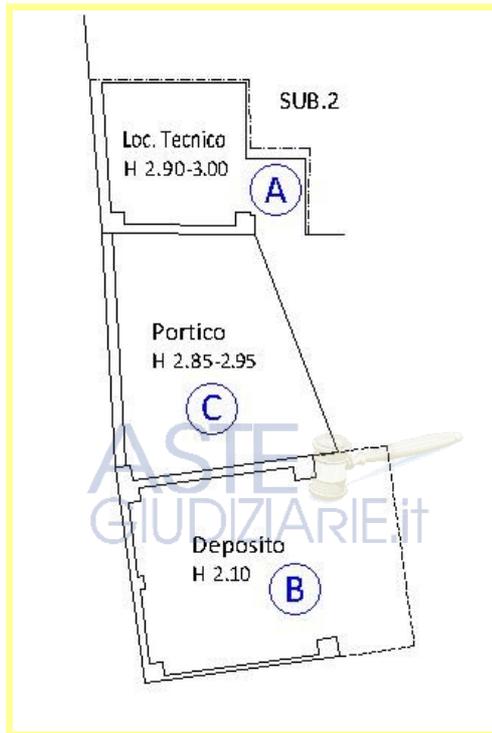
2- Unità residenziale censita al foglio 9 mappale 594 sub.2 (PIANO TERRENO)



Destinazione d'uso		Unità di misura	Superficie calpestabile
A	Cucina	Mq	13,45
B	Camera	Mq	11,35
C	Armadi	Mq	7,55
D	Wc	Mq	3,95
E	Disimpegno	Mq	2,90
TOTALE SUPERFICIE UTILE		Mq	39,20

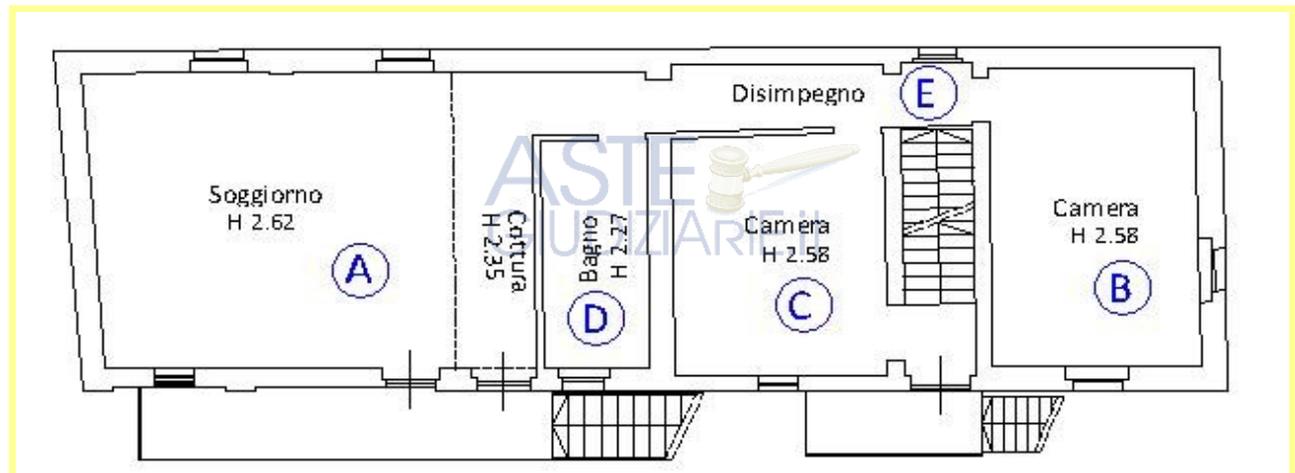


3- Unità accessoria al residenziale censita al foglio 9 mappale 594 sub.3 (PIANO TERRENO)



Destinazione d'uso		Unità di misura	Superficie calpestabile
A	Locale tecnico	Mq	8,80
B	Deposito	Mq	12,90
C	Portico	Mq	15,50
TOTALE SUPERFICIE UTILE		Mq	37,20

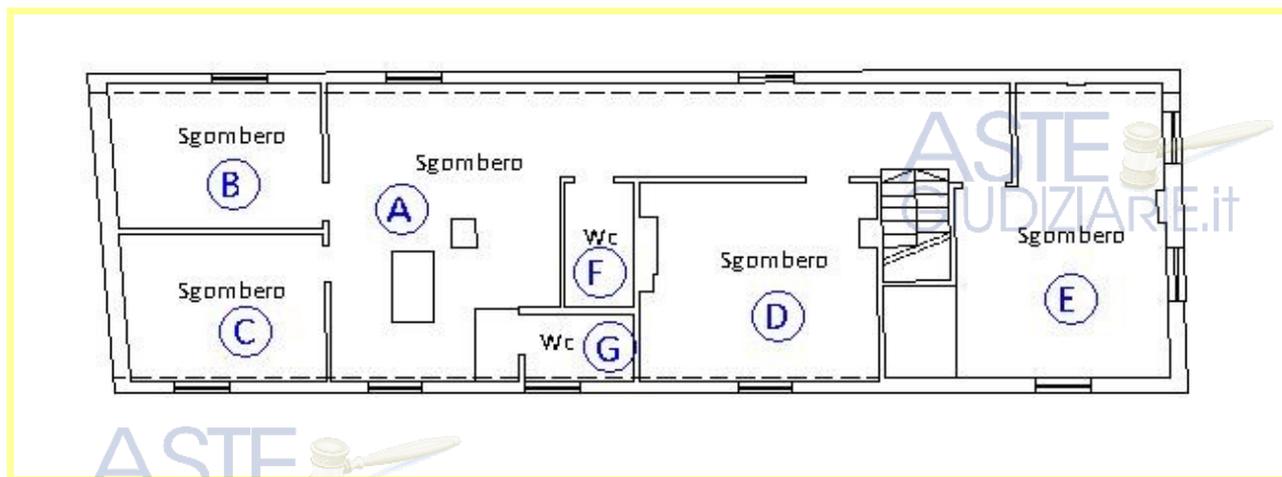
4- Unità residenziale censita al foglio 9 mappale 594 sub.4 (PIANO PRIMO)



Destinazione d'uso		Unità di misura	Superficie calpestabile
A	Soggiorno/Cottura	Mq	39,50
B	Camera	Mq	18,60
C	Camera	Mq	15,40
D	Bagno	Mq	7,30
E	Disimpegno	Mq	13,75
TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO		Mq	94,55



5- Unità residenziale censita al foglio 9 mappale 594 sub.4 (PIANO SECONDO-SOTTOTETTO)



Destinazione d'uso	Unità di misura	Superficie calpestabile
A Sgombero	Mq	37,25
B Sgombero	Mq	10,50
C Sgombero	Mq	10,15
D Sgombero	Mq	15,70
E Sgombero	Mq	21,15
F Wc	Mq	2,95
G Wc	Mq	2,50
TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO SECONDO	Mq	100,20

COERENZE DEL FABBRICATO PIGNORATO

Esaminando l'estratto di mappa catastale, essendo l'oggetto del pignoramento costituito da più unità immobiliari censiti a Catasto fabbricati, si procede con la verifica dei confini catastali dell'intero compendio immobiliare; avremo quindi:

- NORD: Strada Comunale
- EST: Particella 32 del foglio 9 del Comune di Agliano Terme
- SUD: Ferrovia
- OVEST: Particella 29 del foglio 9 del Comune di Agliano Terme

QUESITO 4:
- Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Dall'esame della documentazione richiesta dallo Scrivente CTU all'Ufficio Civile di Agliano Terme in data 10/08/2021 e rilasciata dallo stesso in data 11/08/2021 risulta che i Signori [redacted] e [redacted] siano coniugati; dall'atto di acquisto Notaio [redacted] con sede in [redacted] del 15/11/2005 Repertorio 13713 Raccolta 5035 gli esecutori dichiararono di essere coniugati in regime di comunione dei beni.



QUESITO 5:

- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente CTU, dall'esame degli atti depositati e dall'esame della planimetria ed estratto di mappa acquisiti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che gli identificativi catastali, nonché i dati censuari dell'immobile pignorato presenti negli archivi informatici catastali attuali sono quelli indicati nell'atto di pignoramento n.518 del 25/01/2021 depositato presso il Tribunale di Asti in data 07/12/2020 rep.3029 e nella relativa nota di Trascrizione siano conformi a quanto è lo stato attuale. Si fa presente che è risultato necessario effettuare una variazione cartografica catastale in quanto lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nella planimetria come da variazione n.AT0057838 del 07/06/2005. Si riporta al successivo quesito 6 per la descrizione degli aggiornamenti catastali sopra menzionati.

QUESITO 6:

- Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata e dopo il sopralluogo effettuato il giorno 05/10/2021 presso il fabbricato pignorato, lo Scrivente CTU ha riscontrato la presenza di difformità tra la planimetria depositata in catasto e lo stato dei luoghi riscontrato sul posto; ha provveduto quindi ad aggiornare la mappa catastale inserendo il locale ad uso portico al piano terreno redigendo Tipo Mappale n.44877 del 31/10/2022 e successiva variazione catastale (con relativa creazione di n.4 subalterni per le unità a destinazione ordinaria e n.1 subalterno per il cortile che risulta essere Bene Comune Non Censibile) nella variazione catastale n.AT0044996 del 03/11/2022.

QUESITO 7:

- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dai suddetti colloqui intercorsi col Tecnico Comunale di Agliano Terme (meglio individuati al successivo quesito 8) risultava quanto lo Scrivente riferisce qui di seguito:

- il fabbricato è inserito in area che il PRGC (variante strutturale al vigente PRGC ai sensi della LR 26/01/2007 n.1 con deliberazione C.C n.5 del 29/04/2010) vigente classifica come zona **"Area Agricola"** (art.36 del PRGC vigente);
- il fabbricato è inserito all'interno del Buffer a zone UNESCO (vincolo paesaggistico);
- il fabbricato è inserito all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviaria;
- il fabbricato è inserito, secondo la sintesi geologica, in classe 2B (articolo 14).



QUESITO 8:

- Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

In data 21/11/2021 la Scrivente, inviava pec all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Agliano Terme per accesso atti amministrativo; in risposta alla pec l'Ufficio Tecnico, in data 16/12/2021 provvedeva ad inviare, a mezzo pec, alla sottoscritta l'elenco delle pratiche edilizie presenti nell'archivio ed informando che la visione delle pratiche fosse resa possibile previo appuntamento. In data 31/01/2022 lo Scrivente CTU si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agliano Terme previo appuntamento col Geometra ██████████ per visionare le pratiche edilizia e valutarne la sanabilità delle opere realizzate nell'immobile pignorato. Considerata la difficoltà riscontrata col Tecnico nel valutare una proposta di sanatoria delle varie opere realizzate in assenza di titoli abilitativi, si sono resi necessari due colloqui in presenza con il suddetto Tecnico Comunale (in data 04/03/2022 e 31/03/2022) per addivenire ad un quadro di sanatoria edilizia e reperire gli estratti di Piano regolatore.

Elenco delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto e in cui risultavano presentate le seguenti istanze:

- 1) **Denuncia di Inizio Attività n.54 del 24/12/2005** per opere di manutenzione straordinaria comportanti la realizzazione di balcone e scala esterna. In riferimento a tale Dia il comune di Agliano Terme inviava alla DL e alla proprietà lettera prot.437 del 23/01/2006 con ordine di non effettuare l'intervento sopracitato per mancanza documentazione integrativa (relazione geotecnica e autorizzazione in deroga alle distanze legali lungo le ferrovie). Tali integrazioni, da inviare entro 10 giorni; trascorso tale termine l'ordine di non effettuare i lavori sarebbe diventato provvedimento definitivo e la pratica DIA archiviata, quindi giuridicamente inefficace.
- 2) **Denuncia di Inizio Attività n.55 del 24/12/2005** per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per i quali è stato presentato in data 29/06/2007 Prot.3299 comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di collaudo.
- 3) **Domanda di permesso Prot. 183 del 11/01/2007** per il recupero del sottotetto ad uso abitativo; il Comune di Agliano Terme (Prot.1170 del 20/02/2007) rilasciava parere favorevole condizionato alla presentazione di documentazione integrativa e pagamento di oneri concessori. Il titolo abilitativo non risulta essere mai stato rilasciato.
- 4) **Comunicazione notizia di reato ai sensi dell'art.347 del c.p.p.** (Prot.2350 del 27/09/2011) da parte della Polizia Locale, in cui, a seguito di accertamento, veniva contestata la presenza di 30 autoveicoli che occupavano suolo pubblico (inviato alla Procura della Repubblica); l'Ufficio di Vigilanza del Comune di Agliano Terme, con prot.3898 del 28/06/2011, riscontrava difformità rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie presentate, rilevava una sopraelevazione del fabbricato non autorizzata e definiva le opere



realizzate non conformi alle normative vigenti.

5) **Domanda di permesso Prot. 5996 del 21/10/2011** per la rimissione in pristino delle opere realizzate senza autorizzazione in seguito all'accertamento edilizio-urbanistico effettuato dall'Ufficio Vigilanza del Comune di Agliano Terme. Il titolo abilitativo non risulta essere mai stato rilasciato e le opere non risultano essere state ripristinate.

6) Nessun certificato di abitabilità/agibilità presente.

Esaminando col Tecnico Comunale la complessa situazione edilizia con lo stato di fatto del fabbricato, vista la posizione del fabbricato posto all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviaria, qui di seguito viene esposto un resoconto delle opere sanabili o meno:

- sottotetto non sanabile quindi rimessa in pristino riportando il fabbricato all'altezza originaria, escluso l'eventuale realizzazione del cordolo (in deroga alle altezze massime) richiesto dalla Normativa sismica;
- scale in ferro esterne e porticato non sanabili, quindi da demolire, in quanto in contrasto con la normativa vigente in materia edilizia e paesaggistica;
- aperture sulla via (tipo vetrine) in contrasto con la normativa paesaggistica (per materiale e tipologia), quindi da rimuovere e sostituire con finestre tipo piemontese o finestrotti come già presenti sul lato prospiciente la via pubblica;
- messa in pristino del fabbricato come elaborati allegati alla Denuncia di Inizio Attività 55/2005, mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria condizionato con realizzazione di opere di messa in pristino e demolizione delle opere non sanabili, verificando il rapporto aeroilluminante previsto dalle normative igienico sanitarie per i locali ad uso residenziale ed eventualmente, ove necessario, adeguare con la modifica delle aperture (che dovranno essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della tradizione piemontese). Unitamente al Permesso di Costruire in sanatoria dovrà essere richiesto Parere alla Commissione Locale per il paesaggio in quanto immobile inserito in zone a Buffer Unesco. Essendo una messa in pristino non risulta necessario chiedere il parere alle Ferrovie dello Stato. Essendo una sanatoria occorrerà versare una sanzione amministrativa (pari a € 516,00), pagare i diritti di segreteria (pari a € 110,00), n°2 marche da bollo.

Le spese per la regolarizzazione degli illeciti sono state stimate a corpo e con computo metrico estimativo redatto secondo i prezziari della Regione Piemonte; per le opere edili di messa in pristino il valore di tali interventi ammonta a circa € 70.000,00.



QUESITO 9:**- Costituzione di lotti per la vendita**

A giudizio dello Scrivente CTU, vista la conformazione dei beni pignorati, pur avendo dovuto suddividere il fabbricato in 4 unità immobiliari distinte (in quanto non comunicanti direttamente tra loro ma aventi ciascuna un proprio accesso) la migliore soluzione di vendita degli stessi, viste le opere necessarie per la regolarizzazione e sanabilità degli interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo (come meglio specificato al punto precedente), sarebbe quella di un unico lotto, trattandosi prettamente di edificio di tipologia cascina piemontese.

QUESITO 10:**- Immobili pignorati pro quota**

All'attualità i beni pignorati, sono per la proprietà pari ad 1/1 totale (ossia ½ cadauno) a capo dei debitori eseguiti.

QUESITO 11:**- Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.**

Alla data del sopralluogo dello scrivente CTU l'unità immobiliare identificata col sub.4 risulta occupata dal Signor ██████████ il quale mi comunica (come riportato nel verbale di sopralluogo) che risulta separato dalla moglie ██████████; l'unità immobiliare identificata col sub.1 risulta occupata, ma il Signor ██████████ non ci fornisce le generalità dell'occupante.

Le unità identificate col sub.2 e sub.3 non risultano occupate.

In data 13/02/2022 la scrivente CTU si attivava inviando pec all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione; in data 23/02/2022 mi veniva data risposta a mezzo pec "... con riferimento alla richiesta pervenuta via pec in data 14 febbraio 2022 e protocollata al numero 6901 si comunica che non risultano registrati presso il nostro Ufficio contratti di locazione, in riferimento agli immobili oggetto d'indagine, sottoscritti dai Signori ██████████ e ██████████...."

QUESITO 12:**- Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito.**

Il caso in fattispecie non sussiste.



QUESITO 13:

- Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali, diritti demaniali, usi civici....

Sugli immobili in oggetto, dopo accertamenti effettuati dallo Scrivente CTU, non gravano i vincoli elencati nel suddetto quesito. Si riporta al precedente quesito 7 per quanto riguarda l'inserimento dei fabbricati oggetto di pignoramento all'interno di fasce di rispetto (Strade pubbliche e Ferrovia) ed all'interno della zona a vincolo paesistico ambientale (Buffer Zone a Unesco)

QUESITO 14:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione....

Trattasi di fabbricato unifamigliare non inserito in un contesto condominiale.

QUESITO 15:

- Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati

Analizzando l'attualità del mercato immobiliare nazionale e provinciale lo scrivente CT ha riscontrato che negli ultimi anni si è verificato un rallentamento nel numero delle compravendite, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta, con conseguente diminuzione dei prezzi unitari di mercato. Considerando inoltre lo stato manutentivo dell'immobile, che necessita di alcune opere di risanamento e ripristino e la sua posizione dislocata rispetto ai principali capoluoghi piemontesi, verranno presi in considerazione i valori medi di mercato più bassi prelevati dall'OMI e dopo queste considerazioni lo scrivente CTU procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta mediante una stima sintetica basata sulla metratura commerciale dell'immobile moltiplicata per un valore di mercato (€/mq) fornito dai valori dell'Osservatorio Immobiliare presso Agenzia delle Entrate (Anno 2022 – Semestre I) e confrontando anche con i valori di abitazioni in stabili di 2° fascia forniti dalle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare; per il comune di Agliano Terme, il valore di compravendita corrispondente di Abitazioni di tipo economico in zona extraurbana/rurale, in condizioni normali, è variabile da 295,00 a 420,00 €/mq mentre per le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare è valutato da 602,00 €/mq. Lo Scrivente CTU ritiene di, considerando lo stato attuale dell'immobile e la sua posizione, di assegnare il seguente come valore commerciale unitario per le unità abitative la media tra il valore minore delle pubblicazioni OMI e il valore del Borsino Immobiliare, ossia: **450,00 €/mq**.



VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I criteri di computo della superficie commerciale presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva delle tramezzature, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisorii da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 20% dei locali accessori ubicati al piano sottotetto e collegati a vani principali;
- 20% dei locali accessori ubicati al PT e non collegati a vani principali (deposito e locale tecnico);
- 35% dei portici e tettoie (fino a 25 mq; l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 25% di balconi;
- 10% di cortili (fino a 25 mq; l'eccedenza va calcolata al 2%).

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALUTAZIONE €/MQ	VALORE COMMERCIALE
FOGLIO 9 PARTICELLA 594 SUB.1 -PIANO TERRENO					
LOCALI RESIDENZIALI	57,95 mq	100%	57,95 mq	450,00 €/mq	€ 26.077,50
FOGLIO 9 PARTICELLA 594 SUB.2 – PIANO TERRENO					
LOCALI RESIDENZIALI	50,65 mq	100%	50,65 mq	450,00 €/mq	€ 22.792,50
FOGLIO 9 PARTICELLA 594 SUB.3 – PIANO TERRENO					
LOCALI ACCESSORI	28,90 mq	20%	5,78 mq	450,00 €/mq	€ 2.601,00
PORTICO	16,45 mq	35%	5,76 mq	450,00 €/mq	€ 2.592,00
FOGLIO 9 PARTICELLA 594 SUB.4 – PIANO PRIMO					
LOCALI RESIDENZIALI	118,90 mq	100%	118,90 mq	450,00 €/mq	€ 53.505,00
BALCONI	12,45 mq	25%	3,11 mq	450,00 €/mq	€ 1.399,50
FOGLIO 9 PARTICELLA 594 SUB.4 – PIANO SECONDO/SOTTOTETTO					
LOCALI RESIDENZIALI	6,60 mq	100%	6,60 mq	450,00 €/mq	€ 2.970,00
LOCALI ACCESSORI	112,65 mq	20%	22,53 mq	450,00 €/mq	€ 10.138,50
VALORE TOTALE					€ 122.076,00

DEDUZIONI PER PRATICHE EDILIZIE IN SANATORIA:

IN DEDUZIONE – COSTO ONORARI PER PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLA SANATORIA PER MESSA IN PRISTINO COME D.I.A. 55/2005 + DIRITTI DI SEGRETERIA PER PDC + BOLLI+ SANZIONE)	A CORPO	-€ 5.000,00
IN DEDUZIONE – COSTO ONORARI PER PRATICA STRUTTURALE/SISMICA PER MESSA IN PRISTINO E PRATICA SICUREZZA	A CORPO	-€ 5.000,00
IN DEDUZIONE – COSTO OPERE EDILI PER MESSA IN PRISTINO	A CORPO	-€ 70.000,00
TOTALE DEDUZIONI		-€ 80.000,00



QUESITO 16:
- Regime fiscale degli immobili pignorati

In merito al quesito proposto lo scrivente CTU precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale degli immobili pignorati prevede che la vendita degli stessi sia soggetta ad imposta di registro in quanto la titolarità dell'attuale proprietà è un soggetto privato e non è soggetto ad IVA.

QUESITO 17:
- Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c, d, e, f del decreto legislativo n. 192/2005 e predisposizione Attestato di Prestazione Energetica

Le unità immobiliari in oggetto, che non rientra fra le categorie previste dal D. Lgs vigente, essendo state costituite con variazione catastale AT0044996 del 03/11/2022, così come la precedente unità immobiliare censita al foglio 9 mappale 594 (soppressa in seguito alla predetta Variazione Catastale), sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto lo Scrivente CTU, essendo regolarmente iscritto nell'apposito Elenco dei Certificatori della Regione Piemonte, ha redatto e spedito in via telematica al SIPEE- Regione Piemonte i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- **2022 205325 0028** in data 08/11/2022 per quanto riguarda il sub. 1
- **2022 205325 0029** in data 08/11/2022 per quanto riguarda il sub.2
- **2022 205325 0030** in data 08/11/2022 per quanto riguarda il sub.4

Per il sub.3, essendo locale destinato a deposito/magazzino, rientrando nei casi di esclusione previsti dal D.Lgs vigente non è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica: i sopramenzionati Attestati di Prestazione Energetica, con scadenza in data **31/12/2023**, si allegano alla presente relazione di stima.

Tanto l'esponente doveva ad evasione dell'incarico affidatogli.

Asti, 30/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Zoppi Geom. Silvia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In data 12/11/2022, come da incarico conferito dall'Ill.mo G.E., è stato trasmesso a mezzo pec al legale del creditore procedente (Avv. ██████████) e a mezzo di posta raccomandata (n.ri RC229904379IT e 20037184866-4) alle parti esecutate, il presente elaborato, invitando le parti a far pervenire presso lo studio dello scrivente eventuali osservazioni nei termini fissati. Non avendo ricevute osservazioni o richieste di modifiche inerenti il proprio elaborato peritale si dispone l'invio telematico.

Tanto l'esponente doveva ad evasione dell'incarico affidatogli.

Asti, 30/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

(Zoppi Geom. Silvia)

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- 1) RICHIESTE UFFICI STATO CIVILE, STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA
Allegato 1A - Richiesta certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile all'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di Agliano Terme in data 10/08/2021
Allegato 1B - Rilascio certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia inviato via pec dal Comune di Agliano Terme in data 11/08/2021
- 2) COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
Allegato 2A - Invio a mezzo raccomandata 15031225507-0 in data 14/09/2021 alla parte esecutata della comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali.
- 3) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE ACQUISITA
Allegato 3A - Estratto di mappa catastale del 07/09/2021
Allegato 3B - Planimetria catastale del 07/09/2021 (come da variazione AT0057838 del 07/06/2005)
Allegato 3C - Ispezione ipotecaria – Elenco formalità del 06/11/2022 presso Direzione Provinciale di ASTI Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
- 4) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
Allegato 4A - Atto Notaio ██████████ del 15/11/2005 Rep.13713 registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Nizza Monferrato sez. Canelli il 18/11/2005 n.1469 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Asti il 22/11/2005 ai n.ri 12158/7532
Allegato 4B - Ispezione ipotecaria – Elenco formalità del 11/11/2022 presso Direzione Provinciale di ASTI Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Allegato 4C - Denuncia di Successione in morte di ██████████ deceduto in data 09/01/1974, registrata all'Ufficio del Registro di Nizza Monferrato (Den.2 Vol.595 del 02/07/1975) ai n.ri 3823/3240

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- 5) OPERAZIONI PERITALI
Allegato 5 - Verbale di sopralluogo del 05/10/2021
- 6) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegato 6 - Documentazione fotografica a colori
- 7) AGGIORNAMENTO CATASTALE
Allegato 7A - Ricevuta di approvazione Tipo Mappale n.2022/44877 del 31/10/2022
Allegato 7B - Ricevuta di avvenuta variazione catastale n.AT0044996 del 03/11/2022 e relative schede planimetriche
Allegato 7C - Visure catastali aggiornate
Allegato 7D - Elenco immobili aggiornato
- 8) UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL PRGC
Allegato 8A - Stralcio di PRGC vigente
Allegato 8B - Norme di attuazione
- 9) ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI
Allegato 9A - Richiesta Accesso Atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Agliano Terme in data 21/11/2021
Allegato 9B - Risposta Ufficio Tecnico del Comune di Agliano Terme con elenco pratiche edilizie
Allegato 9C - Richiesta di visione pratiche del 20/12/2021
Allegato 9D - Risposta del 02/02/2022 da parte del comune di Agliano Terme con modalità pagamento
- 10) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
Allegato 10A - *DIA pratica n.54/2005 Prot.6639 del 24/12/2005*
Allegato 10A.1 Istanza DIA n.54/2005
Allegato 10A.2 Elaborati grafici allegati a DIA n.54/2005
Allegato 10A.3 Ordine del Comune di Agliano Terme a non effettuare i lavori (Prot.431 del 23/01/2006)
- Allegato 10B** - *DIA pratica n.55/2005 Prot.6640 del 24/12/2005*
Allegato 10B.1 Istanza DIA n.55/2005
Allegato 10B.2 Elaborati grafici allegati a DIA n.55/2005
Allegato 10B.3 Relazione tecnica allegata a DIA n.55/2005
Allegato 10B.4 Richiesta integrazioni da parte del Comune di Agliano Terme (Prot.438 del 23/01/2006)
Allegato 10B.5 Comunicazione di ultimazione lavori e collaudo (Prot.3299 del 29/06/2007)
- Allegato 10C** - *Permesso di Costruire pratica n.6/2007 Prot.183 del 11/01/2007*
Allegato 10C.1 Istanza Permesso di Costruire n.6/2007
Allegato 10C.2 Elaborati grafici allegati a Permesso di Costruire n.6/2007
Allegato 10C.3 Relazione tecnica allegata a Permesso di Costruire n.6/2007
Allegato 10C.4 Computo metrico estimativo allegato a Permesso di Costruire n.6/2007
Allegato 10C.5 Dichiarazioni Progettista e Proprietà allegata al Permesso di Costruire n.6/2007
Allegato 10C.6 Richiesta integrazioni da parte del Comune di Agliano Terme (Prot.1170 del 20/02/2007)

Allegato 10D- Verifica della conformità urbanistica da parte del Comune di Agliano Terme

Allegato 10D.1 Relazione Comune di Agliano Terme Prot.3898 del 28/06/2011

Allegato 10D.2 Verbale Polizia Locale di Montaldo Scarampi Prot.2350 del 27/09/2011

Allegato 10D.3 Comunicazione R.R. da parte del Comune di Agliano Terme alla Procura della Repubblica di realizzazione opere abusive Prot.6029 del 25/10/2012

Allegato 10E- Permesso di Costruire pratica n.26/2011 Prot.5996 del 21/10/2011

Allegato 10E.1 Istanza Permesso di Costruire n.26/2011

Allegato 10E.2 Elaborati grafici allegati a Permesso di Costruire n.26/2011

Allegato 10E.3 Relazione tecnica allegata a Permesso di Costruire n.26/2011

Allegato 10E.4 Documentazione fotografica allegata a Permesso di Costruire n.26/2011

Allegato 10E.5 Richiesta parere alla Commissione Igienico Edilizia da parte del Comune di Agliano Terme in data 14/11/2011

Allegato 10E.6 Richiesta integrazioni da parte del Comune di Agliano Terme (Prot.290 del 13/01/2012)

Allegato 10E.7 Consegna parziale integrazioni (Prot.2976 del 17/05/2012)

1.

11) ACCESSO CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO

Allegato 11A - Richiesta presenza contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate in data 13/02/2022

Allegato 11B - Risposta dell'Agenzia delle Entrate del 23/02/2022

12) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Allegato 12A - Attestato di Prestazione Energetica n°2022 205325 0028 del 08/11/2022

Allegato 12B - Attestato di Prestazione Energetica n°2022 205325 0029 del 08/11/2022

Allegato 12C - Attestato di Prestazione Energetica n°2022 205325 0030 del 08/11/2022

13) PUBBLICAZIONI OMI

Allegato 13 - Pubblicazioni OMI Semestre 1 Anno 2022

14) QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO IMMOBILIARE

Allegato 14 - Quotazioni Borsino Immobiliare

15) TRASMISSIONE ELABORATO PERITALE ALLE PARTI

Allegato 15A - Invio bozza peritale via pec in data 12/11/2022 all'Avv. [REDACTED]

Allegato 15B - Invio bozza peritale in data 12/11/2022 a mezzo raccomandata 20037184866-4 al Sig. [REDACTED]

Allegato 15C - Invio bozza peritale in data 12/11/2022 a mezzo raccomandata RC229904379IT alla Sig.ra [REDACTED]

