



ALLEGATO 6
COPIA PERIZIA VERSIONE PRIVACY



TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Conti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

creditore intervenuto

OMISSIS

creditore iscritto non intervenuto

OMISSIS

INCARICO

All'udienza del 28/11/2024 il sottoscritto Geom. Conti Mauro, con studio in Via Mondovì n.107/E-12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC mauro.conti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

1 di 23



Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 158/2023 in data 28/11/2024 con accettazione dell'incarico in data 11/12/2024;
- che il mandato affidato risulta essere il seguente:

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

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

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

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

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

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

a tal fine provvederà a acquisire:

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI



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

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

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

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

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

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

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

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

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

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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

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

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

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

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

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- **sui millesimi dell'unità,**

- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),

- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,

- su eventuali problematiche strutturali,

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

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

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

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

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

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

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

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

8. CONSISTENZA

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

9. STIMA

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

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

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

- decurtazioni relative a:

-spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

-bonifiche da eventuali rifiuti,

- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

-eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att.

c.p.c.

-vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

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

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

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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



11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;**
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;**
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;**
- che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -**

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

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

PROVVEDA a:

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

- che lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti necessari alla presente perizia (verifiche catastali, urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Asti, visure ipotecarie presso la pubblica conservatoria RR.II. Di Asti, presso l'agenzia delle entrate - ufficio delle locazioni, ecc.);
- che a mezzo posta elettronica certificata al Legale di parte procedente ed al custode nominato, oltre a comunicazione alla parte esecutata il sottoscritto C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 11/02/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- che in tale circostanza il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di perizzarne le caratteristiche, raccogliere gli elementi necessari alla valutazione, effettuare un rilievo architettonico al fine di redigerne le planimetrie dello stato di fatto, accertarne e calcolarne la consistenza, acquisire le necessarie informazioni per la definizione della regolarità urbanistica e catastale;
- che l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. è in data 10/06/2025.
- che lo scrivente, in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., terminata la relazione procedeva al deposito della perizia e relativi allegati in via telematica;

tutto quanto premesso lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

RELAZIONE

Si andrà ora a rispondere punto per punto al mandato affidato dall'Ill.mo G.E.

E' oggetto della presente procedura la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento a piano terreno (rialzato), ubicato ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7 e locale accessorio uso cantina a piano primo sotterraneo, il tutto facente parte del Condominio "1° Quartiere San Rocco".

Lo scrivente CTU rileva innanzitutto che nella planimetria catastale in atti a monte della presente procedura e quindi ufficiale alla data del rogito di provenienza degli immobili in oggetto era indicata una cantina differente rispetto a quella utilizzata dal conduttore ed abbinata oggetto di pignoramento. Lo scrivente ha tentato invano di ricostruire da dove sia nata tale incongruenza tramite analisi incrociata della documentazione disponibile ossia la documentazione condominiale, atti notarili, documentazione catastale ed urbanistica.

Stante tale situazione di incertezza, dato l'esiguo valore di tale locale accessorio, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.2 lotti separando l'appartamento dalla cantina.

Nell'ambito della presente procedura, stante la non conformità della planimetria catastale in atti a monte della presente procedura, si è proceduto alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione della VARIAZIONE del 08/05/2025 Pratica n. AT0026273 in atti dal 09/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1963357.08/05/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26273.1/2025).

Alla luce di quanto sopra risulta essere oggetto della presente procedura:

LOTTO 1: quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento a piano terreno (rialzato), ubicato ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7, censito a catasto Fabbricati di Asti, Sezione AT, Foglio 77 Particella 1338, Sub.116, z.c. 1;

LOTTO 2: quota di 1/1 della piena proprietà di una cantina a piano primo sotterraneo, ubicata ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7, censito a catasto Fabbricati di Asti, Sezione AT, Foglio 77 Particella 1338, Sub.117, z.c. 1;

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

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 11/02/2025 alla presenza dell'inquilino dell'esecutato come da verbale di sopralluogo allegato.

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

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

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

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

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

a tal fine provvederà a acquisire:

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

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento a piano terreno(rialzato), ubicato ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AT	77	1338	116		A4	4	5 vani	95mq	188,51€	T	

L'intestazione catastale è la seguente:

OMISSIS

L'immobile è posto alle coerenze : Via Fratelli Olivero, Corso Industria, altra UIU m.1338, corte interna, altra UIU m.1338.

E' oggetto di pignoramento la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento a piano terreno(rialzato), ubicato ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7

LOTTO 2 - CANTINA

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di una cantina a piano primo sotterraneo, ubicata ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AT	77	1338	117		C2	1	8 mq	12mq	14,46€	S1	

L'intestazione catastale è la seguente:

OMISSIS

L'immobile è posto alle coerenze : terrapieno su Via Fratelli Olivero, altra UIU m.1338, disimpegno comune, altra UIU m.1338.

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di una cantina a piano primo sotterraneo, ubicata ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7

E' stato acquisito lo stato di famiglia dell'esecutato (allegato alla perizia), il quale risulta essere di stato civile libero.

Nell'ambito della presente procedura, stante la non conformità della planimetria catastale in atti a monte della presente procedura, si è proceduto alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria

catastale mediante presentazione della VARIAZIONE del 08/05/2025 Pratica n. AT0026273 in atti dal 09/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1963357.08/05/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26273.1/2025).

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

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento a piano terreno(rialzato), ubicato ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7

LOTTO 2 - CANTINA

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di una cantina a piano primo sotterraneo, ubicata ad Asti (AT) in Via Fratelli Olivero n.7

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza -al momento del pignoramento -tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

Nell'ambito della presente procedura, stante la non conformità della planimetria catastale in atti a monte della presente procedura, si è proceduto alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione della VARIAZIONE del 08/05/2025 Pratica n. AT0026273 in atti dal 09/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1963357.08/05/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26273.1/2025) con cui è stato soppresso il sub.57 riportato sul pignoramento e sono stati costituiti i sub.116 (appartamento) e sub.117 (cantina).

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è situato in palazzina di vecchia edificazione fuori dal centro storico del Comune di Asti (AT), l'immobile è situato in zona urbanizzata e comoda ai servizi principali, sia internamente che esternamente la palazzina risulta datata e bisognosa di manutenzione straordinaria in quanto, come si evince dalla documentazione fotografica, l'intonaco risulta staccato su

alcune parti della facciata. Si precisa inoltre che la data di costruzione della palazzina è risalente al 1946, poi oggetto di ristrutturazione negli anni successivi.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguaglio di seguito riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati a vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
Alloggio	94,56 mq	1	94,56 mq	3,19 m	T
Balcone	2,84mq	0,25	0,71mq		T
Totale superficie commerciale					95,27 mq

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
Cantina	12,25mq	1	12,25mq	2,94m	S1
Totale superficie commerciale					12,25 mq

Internamente l'alloggio si presenta in cattive condizioni di manutenzione, si accede dal vano scala condominiale in zona ingresso/disimpegno con in fondo un ripostiglio. L'alloggio è poi composto da n.3 camere, un bagno ed una cucina con balcone verso la corte interna.

Tutti i locali presentano pavimentazione con piastrelle in gres ormai datate, gli infissi sono tutti in alluminio con vetro doppio, l'alloggio ha riscaldamento centralizzato con radiatori con termovalvole e caldaia a metano. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti ma comunque datati. Si segnala uno stato di cattiva manutenzione delle murature interne che in diversi punti presentano macchie di muffa/umidità dovute probabilmente ad una cattiva aerazione dei locali.

Si segnala la presenza di barriere architettoniche per accedere all'unità immobiliare in quanto la palazzina non è dotata di ascensore/montacarichi per l'accesso al piano, ma la problematica risulta comunque risolvibile.

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

L'appartamento e la cantina oggetto di esecuzione immobiliare sono situate in palazzina di vecchia edificazione fuori dal centro storico del Comune di Asti (AT), l'immobile è situato in zona urbanizzata e comoda ai servizi principali, sia internamente che esternamente la palazzina risulta datata e bisognosa di manutenzione straordinaria in quanto, come si evince dalla documentazione fotografica, l'intonaco risulta staccato su alcune parti della facciata. Si precisa inoltre che la data di costruzione della palazzina è risalente al 1946, poi oggetto di ristrutturazione negli anni successivi.

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

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

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

Nell'ambito della presente è stato redatto anche l'APE n.20251076350036 con scadenza al 12.05.2035.

L'inquilino della parte eseguita dichiarava di non essere in possesso di certificazioni degli impianti elettrico e idrico-sanitario, al sopralluogo si sono visionati sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico, entrambi funzionanti ma con ogni probabilità da rivedere alla luce delle vigenti normative.

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

Si allega documentazione fotografica.

3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile risulta occupato da un inquilino, con regolare contratto di locazione pluriennale 3 anni +2 anni, con decorrenza dal 01.01.2022, prima scadenza al 31.12.2024 e seconda scadenza al 31.12.2026, registrato presso Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 26.01.2022 al n.734 / 3T.

Si precisa che il contratto è stato scritto come contratto agevolato 3 anni + 2 anni e registrato correttamente, ma non risultano vidimazioni da parte delle Associazioni firmatarie degli accordi territoriali (dei proprietari e degli inquilini), senza le quali le agevolazioni fiscali su questo tipo di contratto decadono.

Si segnala che nella prima pagina del contratto è stata scritta durata 3+2 dal 01.01.2022 al 31.12.2025, ma la dicitura corretta sarebbe stata dal 01.01.2022 al 31.12.2024.

4. PROVENIENZA

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

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

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

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte esecutata con :

-Atto di compravendita del 22/05/2013 Pubblico ufficiale BAGNASCO PIERO Sede ASTI (AT) Repertorio n. 144235 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3331.1/2013 Reparto PI di ASTI in atti dal 31/05/2013, mediante il quale il Signor ***OMISSIS*** è divenuto proprietario per 1/1, acquisendo il 50% da ***OMISSIS***;



-Atto di compravendita del 17/03/2008 Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Sede ASTI (AT) Repertorio n. 45845 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2042.1/2008 Reparto PI di ASTI in atti dal 31/03/2008, mediante il quale i signori ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** hanno acquistato l'appartamento dalla Signora ***OMISSIS***.

-Denuncia di Successione del 28/06/1997 - UR Sede ASTI (AT) Registrazione Volume 1663 n. 35 registrato in data 20/10/1997 - SUCCESSIONE di ***OMISSIS***, Voltura n. 5471.1/1997 in atti dal 27/11/1997.

Dalle indagini non risulta trascritta la successione di ***OMISSIS*** del 1909, deceduta il 28/06/1997, tuttavia il Notaio RATTI LUCIANO ha rogitato l'atto di compravendita del 17/03/2008.

LOTTO 2 - CANTINA

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con i medesimi atti notarili di cui al lotto 1.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

LOTTO 1 e LOTTO 2

Dalle indagini effettuate presso la conservatoria di Asti, e come confermato dall'Amministratore di condominio non si è a conoscenza di vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, domande giudiziali e sequestri penali in atto, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

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

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

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

LOTTO 1 e LOTTO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. aggiornate al 06/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (AT) il 31/03/2008

Reg. gen. 2999- Reg. part.568

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00€

A Favore: ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

***ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** Reg. gen. 9178- Reg. part.1132 del 09/10/2009, SURROGAZIONE in favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

Trascrizioni

-Verbale di Pignoramento immobili

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (AT) il 23/08/2023

Reg. gen. 7799 - Reg. part. 6208

A Favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

Quota: 1/1

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

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

Dalle indagini si riferisce che NON si tratta di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, il Condominio è nato come casa popolare ATC nel post Seconda Guerra

Mondiale, i Signori ***OMISSIS*** hanno tuttavia acquistato le unità oggetto della presente come immobili ordinari.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

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

Trattasi di appartamento facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "1° Quartiere San Rocco" e pertanto risultano compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il tutto come ai sensi di legge.

- Importo medio annuo delle spese condominiali:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore Geom.Pesce Monica (mail: pescemonica@libero.it) si può stimare un importo pari a circa €. 2.700,00 annui.

-Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore risulta situazione debitoria in capo al Signor ***OMISSIS***, per un totale di 14.499,05€.

-Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore non risultano spese straordinarie deliberate.

-Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell'art 173 bis n. 9 disp att cpc:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore non si segnalano o conoscono cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell'art.173 bis n. 9 disp att cpc.

Millesimi di proprietà generali pari a 16,57 (come da documentazione allegata).

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE



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

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

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

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

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

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

L'immobile oggetto della procedura, è di vecchia realizzazione ed è stato edificato dopo il 1946 con i seguenti titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Asti e Archivio storico di Asti:

-Licenza edilizia n.9 del 01.05.1944 (COSTRUZIONE DI UN ISOLATO DI CASE NEL QUARTIERE S.ROCCO);
-Permesso di Costruire n.348 del 28/10/1946(COSTRUZIONE DI UN ISOLATO DI CASE NEL QUARTIERE S.ROCCO);

-Agibilità n.175/1948/2 del 15/06/1948 (INERENTE GLI IMMOBILI AI CIVICI N.1-3-5-7 IN VIA FRATELLI OLIVERO);

-S.C.I.A. prot.1414 del 28/10/2019 e variante successiva (RIFACIMENTO PORZIONE DI TETTO CONDOMINIALE);

L'unità immobiliare oggetto della presente NON risultava correttamente censita a catasto, pertanto nell'ambito della presente procedura lo scrivente CTU, in conformità al mandato affidato dall'Ill.mo G.E. alla presentazione della variazione catastale Docfa e quindi alla soppressione del sub.57 e costituzione dei sub.116 (alloggio) e sub.117 (cantina), VARIAZIONE del 08/05/2025 Pratica n. AT0026273 in atti dal 09/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1963357.08/05/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26273.1/2025).

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato irregolarità dello stato di rilievo rispetto al catastale in atti e alle pratiche edilizie presentate.

Si segnala pertanto la necessità di dover regolarizzare l'immobile attraverso la presentazione di una sanatoria comunale per opere interne a seguito delle seguenti difformità:

-nel vano cucina vi è una diversa distribuzione dei tramezzi interni in quanto è stato ricavato un locale ripostiglio con accesso dal disimpegno principale, togliendo quindi metratura utile alla cucina;

-la prima camera sulla sinistra nelle tavole del PdC del 1976 era destinata a cucina/pranzo dell'unità immobiliare adiacente.

- la cantina abbinata, rispetto alla quale si ribadisce quanto già riportato in precedenza risulta avere la parte di tamponamento perimetrale frontale più arretrata rispetto a quanto comunemente e catastalmente censito;

Ai fini della determinazione sull'effettiva sanabilità delle irregolarità eventualmente riscontrabili e dei relativi costi, vista l'attuale complessità della normativa nazionale (Testo unico per l'edilizia) e regionale (risulta in itinere una Legge Regionale in materia urbanistica, attualmente emanata ed in vigore anche se con alcuni articoli "impugnati" da parte del Governo) risulterebbe necessaria la presentazione di una vera e propria Pratica edilizia completa di tutti gli elaborati previsti, istruita dall'ufficio tecnico comunale competente e comprensiva di tutti gli allegati, calcoli, conteggi e verifiche urbanistiche, ai fini delle necessarie verifiche d'ufficio urbanistiche ed edilizie.

Infatti, trattandosi di questioni urbanistiche sono necessari ragionamenti e interpretazioni che possono variare da tecnico a tecnico: in particolare a giudizio dello scrivente, stante il fatto che la prima camera a sinistra urbanisticamente era abbinata ad altra unità adiacente, a livello comunale potrebbe essere necessario procedere alla presentazione della sanatoria anche di tale unità adiacente che ha "perso" tale vano in favore dell'unità oggetto della presentazione, che ovviamente è intestata a terzi, il tutto mediante presentazione di una pratica in sanatoria a firma congiunta.

Si segnala inoltre che anche la normativa nazionale è allo stato attuale in corso di modificazione, con alcune importanti e sostanziali modifiche all'impianto della normativa stessa come l'estensione del margine della tolleranza esecutiva ai sensi art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, il possibile annullamento dell'obbligo di doppia conformità delle opere irregolari sia alla normativa attuale che a quella dell'epoca si sono realizzati gli abusi, la ridefinizione del concetto di stato legittimo dell'immobile ecc...

L'eventuale sanatoria edilizia inoltre dovrà essere sottoposta probabilmente al parere delle varie commissioni locali e pertanto non è possibile in questa sede prevedere quelle che potrebbero essere le indicazioni e/o prescrizioni imposte da tali organi.

Le indicazioni fornite circa i costi necessari per la sanabilità dei manufatti di cui al presente lotto devono ritenersi puramente indicativi, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, in virtù di quanto esplicito in precedenza, e del fatto che per la determinazione precisa degli stessi sarà necessario presentare un'istanza di sanatoria completa di tutti gli allegati, e degli elaborati necessari per la determinazione dei contributi concessori e delle sanzioni come da normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

I costi per la regolarizzazione saranno pari all'importo degli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia che compone il presente lotto, il tutto per un costo stimabile in circa €. 2.000,00, a cui andranno aggiunti i costi comunali per i diritti di segreteria e la sanzione edilizia (importo minimo €. 1100,00).

8. CONSISTENZA

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

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguaglio di seguito riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati a vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

9. STIMA

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

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

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

- decurtazioni relative a:

-spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

-bonifiche da eventuali rifiuti,

- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

-eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

-vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

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

L'immobile risulta occupato da un inquilino, con regolare contratto di locazione pluriennale 4 anni +4 anni, con decorrenza dal 01.01.2022, registrato presso Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 26.01.2022 al n.734 / 3T.

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. lo scrivente ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Lo scrivente ha effettuato una ricerca sull'andamento e sui valori immobiliari nella zona in oggetto.

Sono state effettuate delle comparazioni tra i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell' A.d.E. (Valori OMI), i valori della piattaforma Borsino immobiliare PRO, sono stati ricercati possibili comparabili di immobili realmente compravenduti e quindi riportanti il reale prezzo di compravendita, oltre alla ricerca di immobili paragonabili sui market place presenti in zona (in relazione a questi ultimi si è applicata una percentuale di deprezzamento sulla base delle statistiche rilasciate dall'osservatorio immobiliare sulla differenza tra i valori di richiesta e successivamente di effettivo realizzo sugli immobili in vendita) ed è stata effettuata una stima di verifica con un software professionale - valutometroPRO.

Dalla comparazione dei dati acquisiti è emerso quanto segue.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 390,00 a metro quadro commerciale per il LOTTO 1.

Tale importo unitario necessita di adeguamento e correzione trattandosi di una vendita giudiziale, vista l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dato il momento negativo in cui versa il mercato immobiliare in zona ed in virtù del fatto che l'immobile necessita della presentazione di una sanatoria comunale per opere interne.

In ragione di quanto sopra lo scrivente ritiene equo applicare un deprezzamento al valore unitario ottenendo un valore unitario pari ad Euro 350,00 a metro quadro commerciale.

Lo scrivente ritiene, in considerazione del fatto che l'appartamento risulta locato, di applicare un deprezzamento del 10% per un valore unitario pari ad Euro 310,00 a metro quadro commerciale.

Per il LOTTO 2 (cantina), lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 95,00 a metro quadro commerciale. Anche per tale lotto si è ritenuto congruo applicare un deprezzamento al valore unitario ottenendo un valore unitario pari ad Euro 85,00 a metro quadro commerciale.

La valutazione è data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario, scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

VALORE STIMA LOTTO 1

Sup. commerciale 95,27mq X 310,00€/mq = 29.533,70€

arrotondati a 29.500,00€ (dicasi Euro ventinovemilacinquecento/00)

VALORE STIMA LOTTO 2

Sup. commerciale 12,25 mq X 85,00€/mq = 1.041,25€

arrotondati a 1.000,00€ (dicasi Euro mille/00)

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

Il bene risulta pignorato per intero.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla procedura in quanto iniziato in data antecedente al pignoramento immobiliare.

Si ritiene che il canone di locazione mensile pari a 390,00 € + 170,00 € di anticipo spese condominiali risulta congruo per la zona, per lo stato di manutenzione dell'alloggio e il periodo storico in cui siamo.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

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

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

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

Il bene risulta pignorato per intero.

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

1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile

4) documentazione edilizia reperita



5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

Lo scrivente nell'ambito della presente procedura, in base al tipo di immobile ed alla quantità e tipologia della documentazione reperita nelle varie indagini ha elaborato i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, VISURE ESTRATTI E PLANIMETRIE CATASTALI E DI RILIEVO;

ALLEGATO 2 - TITOLO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

ALLEGATO 5 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

ALLEGATO 6 - COPIA PERIZIA VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO 7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO 8 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

ALLEGATO 9 - STATO CIVILE, STATO DI FAMIGLIA, MATRIMONIO ECC....

ALLEGATO 10 - VERBALE DI SOPRALLUOGO ED ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Villanova Mondovì, li 10/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Conti Mauro