ALLEGATO 6
COPIA PERIZIA VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlevaris Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2023 del R.G.E.

promossa da

******OMISSIS******

contro

******OMISSIS******

Intervenuto

******OMISSIS******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

INCARICO

All'udienza del 28/11/2024 il sottoscritto Geom. Carlevaris Andrea, con studio in Via Mondovì n.107/E-12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC andrea.carlevaris@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

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 163/2023 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

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

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

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

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

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

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

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

3. STATO OCCUPATIVO

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

4. PROVENIENZA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

- 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 30/04/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;

- che in tale circostanza il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di periziarne 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. era in data 19/06/2025;

- che l'organizzazione della convocazione del sopralluogo, di comune accordo con l'IVG è stato alquanto complicata in quanto non si riuscivano a recuperare riferimenti dell'esecutato; motivo per il quale sono trascorsi alcuni mesi dall'accettazione incarico;

- che dall'analisi della documentazione catastale e comunale sono emerse alcune difformità catastali relativamente alla planimetria e mappa catastale e precisamente sono oggetto di pignoramento n.2 appartamenti e l'intero lotto di ente urbano, sul quale risulta autorizzato comunalmente ed edificato un fabbricato ad uso box auto in muratura, di n.5 posti auto NON censito a catasto ma pertinenziale alle unità oggetto di pignoramento, oltre a lievi difformità nelle planimetrie catastali degli appartamenti depositate in atti presso il catasto fabbricati -già NCEU e NCT- consistenti in un diverso dimensionamento del fabbricato, spostamento di alcuni tramezzi, aperture e mancata rappresentazione del locale soffitta – sottotetto a piano secondo ecc…;

- che effettuato il sopralluogo non è stato possibile accedere all'alloggio al piano primo in quanto l'esecutata non si è presentata, e pertanto si è potuto accedere solo all'appartamento a piano terreno alla presenza dell'inquilino;

- che in accordo con L'IVG si è provveduto ad effettuare nuovo sopralluogo per l'accesso all'appartamento a piano primo in data 06.08.2025;

- che l'udienza era fissata per il <u>16.09.2025;</u>

- che è stata inviata istanza di proroga in data 10.09.2025 al fine di adempiere alla redazione della perizia e degli allegati;

- Che in data 15.07.2025 il CTU ha richiesto al GE di poter procedere con la regolarizzazione catastale finalizzata ad un corretto censimento dei lotti oggetto di Perizia; il GE ha autorizzato il CTU e concesso proroga;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

- Che lo scrivente ha provveduto alla redazione di quanto sopra, il DocFa è stato approvato con prot. 2025/AT0059261 del 24.10.2025, espletate nell'ambito della presente procedura.

- che il GE ha concesso un'ulteriore proroga con richiesta di deposito della perizia e degli allegati entro il 10.11.2025;

- che l'udienza è fissata per il 16.12.2025 alle ore 9.50;

- 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: n.2 appartamenti ad uso residenziale, ubicati a Castell'Alfero (AT) in Frazione Callianetto n.9, che si sviluppa su n.4 piani (3 fuori terra e uno entro terra).
Nel pignoramento è citato e ricompreso anche il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato, il tutto censito a CT, particella 399 ENTE URBANO, sul quale è presente un basso fabbricato accessorio a destinazione autorimesse/box auto; tale manufatto risulta non censito in catasto e presenta difformità urbanistiche allo stato attuale non sanabili.
Lo scrivente, analizzati gli immobili, la loro struttura, accessi, recessi, tipologia, destinazione ed ogni caratteristica degli stessi ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.2 lotti, così di seguito descritti:

Con il **LOTTO 1** si individua l'appartamento a piano terreno, la cantina a piano sotterraneo, la porzione di cortile (recintata con una siepe) e porzione di orto. (FG.18 m.399 sub.1 e sub.4)
Sempre con tale lotto 1 si assegna una propria porzione di competenza di corte – sedime occupata dal fabbricato accessorio che andrà rimosso, da utilizzarsi come posto auto. (FG.18 m.399 sub.6)

Con il **LOTTO 2** si individua l'appartamento a piano primo, il locale sottotetto a piano secondo e porzione di orto. (FG.18 m.399 sub.2 e sub.3)
Sempre con tale lotto 2 si assegna una propria porzione di competenza di corte – sedime occupata dal fabbricato accessorio che andrà rimosso, da utilizzarsi come posto auto. (FG.18 m.399 sub.5)

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;

LOTTO 1 e LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Lo scrivente ha effettuato n.2 sopralluoghi, il primo in data 30/04/2025 ed il secondo in data 06/08/2025.

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;

LOTTO 1

E' oggetto della presente procedura la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale a piano terreno, la cantina a piano sotterraneo, la porzione di cortile (recintata con una siepe) e porzione di orto.
Sempre con tale lotto 1 si assegna una propria porzione di competenza di corte – sedime occupata dal fabbricato accessorio che andrà rimosso/modificato, da utilizzarsi come posto auto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	399	1		A2	1	5 vani	149mq	173,01€	S1-T	
	18	399	4		F1			290mq		T	
	18	399	6		F1			99mq		T	

L'intestazione catastale è la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

-***OMISSIS***
L'immobile (sub.1) è posto alle coerenze : altra UIU mappale 397, altra UIU mappale 225, altra UIU mappale 396, altra UIU mappale 231, altra UIU mappale 521, altra UIU mappale 400, Strada Provinciale; altra UIU mappale 228.
L'area urbana (sub.4)è posta alle coerenze : altra UIU mappale 397, altra UIU mappale 399 sub.1, altra UIU mappale 399 sub.7, altra UIU mappale 399 sub.3.
L'area urbana (sub.6)è posta alle coerenze : altra UIU mappale 399 sub.5, altra UIU mappale 225, altra UIU mappale 396, altra UIU mappale 399 sub.7.

LOTTO 2

E' oggetto della presente procedura la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale a piano primo, il locale sottotetto a piano secondo e porzione di orto.
Sempre con tale lotto 2 si assegna una propria porzione di competenza di corte – sedime occupata dal fabbricato accessorio che andrà rimosso/modificato, da utilizzarsi come posto auto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	399	2		A2	1	5,5 vani	140mq	190,31€	1	
	18	399	3		F1			161mq		T	
	18	399	5		F1			121mq		T	

L'intestazione catastale è la seguente:
-***OMISSIS***

L'immobile(sub.2) è posto alle coerenze : altra UIU mappale 397, altra UIU mappale 225, altra UIU mappale 396, altra UIU mappale 231, altra UIU mappale 521, altra UIU mappale 400, Strada Provinciale; altra UIU mappale 228.
L'area urbana (sub.3)è posta alle coerenze : altra UIU mappale 397, altra UIU mappale 399 sub.4, altra UIU mappale 399 sub.7, altra UIU mappale 228.
L'area urbana (sub.5)è posta alle coerenze : altra UIU mappale 397, altra UIU mappale 225, altra UIU mappale 399 sub.6, altra UIU mappale 399 sub.7.

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 e LOTTO 2

Risulta essere oggetto di pignoramento l'intera quota di proprietà per entrambi i lotti oggetto di procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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;

LOTTO 1 e LOTTO 2

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 esecutata 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.

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;

LOTTO 1

L'appartamento a destinazione residenziale oggetto della presente procedura è parte di stabile costituito dal presente appartamento a piano terreno.
Il presente stabile risulta costituito unicamente da due unità: il presente appartamento e appartamento a piano primo oggetto della presente procedura ed individuata al LOTTO 2
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da appartamento ad uso residenziale a piano terreno, la cantina a piano sotterraneo, la porzione di cortile (recintata con una siepe) e porzione di orto.
Sempre con tale lotto 1 si assegna una propria porzione di competenza di corte – sedime occupata dal fabbricato accessorio che andrà rimosso – modificato, da utilizzarsi come posto auto.
si trova nel Comune di Castell'Alfero (AT) in Frazione Callianetto n.9, passando dalla corte comune censita al sub.7 si accede all'alloggio a piano terreno, in particolare dalla porta sotto il portico aperto, entrando si accede nei locali soggiorno e cucina rispettivamente a sinistra e a destra.
Nella parte retrostante si accede alla zona notte costituita da disimpegno, un bagno e 2 camere oltre a scala di collegamento con la cantina al piano primo sotterraneo.
Per quanto concerne le finiture interne, i locali al piano terreno sono dotati di pavimentazione con piastrelle di piccolo formato in gres, presenti in tutti i locali a PT come anche nel rivestimento delle pareti del bagno, la scala di collegamento con la cantina è in cls a vista, come anche la pavimentazione della cantina che è in battuto in cls con volta a botte in mattoni faccia a vista, in buono stato di conservazione.
A piano terreno si evidenzia la presenza di umidità di risalita capillare, particolarmente percepibile lungo le murature perimetrali, condizione che renderebbe opportuno un intervento di risanamento mediante l'impiego di specifiche malte cementizie impermeabilizzanti o analoghi prodotti idonei al trattamento dell'umidità ascendente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Gli infissi del piano terreno sono in legno vetro doppio.
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a condensazione a gas metano. Al piano terreno il calore è distribuito tramite radiatori in ghisa senza termovalvole e piccola stufa a legna in cucina.
Gli impianti tecnologici, al momento del sopralluogo, risultano funzionanti e in buono stato manutentivo, non emergendo evidenze di criticità impiantistiche.
Esternamente, l'edificio si mostra in buono stato conservativo generale, sebbene si rilevino alcune porzioni della facciata in cui l'intonaco e la tinteggiatura risultano deteriorati, tali da rendere auspicabile un intervento di manutenzione ordinaria per il ripristino dell'aspetto estetico e funzionale.
Esternamente fanno ancora parte del lotto 1 un giardino pertinenziale identificato con il sub.4 e porzione di corte di competenza– sedime occupata dal fabbricato accessorio che andrà rimosso – modificato, da utilizzarsi come posto auto, retrostante al fabbricato.
Si segnala nel giardino pertinenziale (sub.4) la presenza di un pozzo utilizzato per irrigare l'orto.

LOTTO 2

L'appartamento a destinazione residenziale oggetto della presente procedura è parte di stabile costituito dal presente appartamento a piano primo.
Il presente stabile risulta costituito unicamente da due unità: il presente appartamento e appartamento a piano terreno oggetto della presente procedura ed individuata al LOTTO 2
L'unità oggetto della presente perizia è costituita da appartamento ad uso residenziale a piano primo, il locale sottotetto a piano secondo e porzione di orto.
Sempre con tale lotto 2 si assegna una propria porzione di competenza di corte – sedime occupata dal fabbricato accessorio che andrà rimosso – modificato, da utilizzarsi come posto auto.
L'immobile si trova nel Comune di Castell'Alfero (AT) in Frazione Callianetto n.9, passando dalla corte comune censita al sub.7 e poi dalla scala esterna si accede all'alloggio a piano primo, passando dal terrazzo esterno si accede nei locali della zona giorno con soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio. Nella parte retrostante si accede alla zona notte costituita da disimpegno, un bagno e 2 camere.
Dal disimpegno c'è una botola che dà accesso al piano sottotetto che si presenta con copertura in legno perlinato, pavimentazione con battuto in cls, si segna la presenza di caldaia a condensazione nel locale sottotetto.
Per quanto concerne le finiture interne, i locali al piano primo sono dotati di pavimentazione con piastrelle di piccolo formato in gres, presenti in tutti i locali a P1 come anche nel rivestimento delle pareti del bagno.
Gli infissi del piano primo sono in legno vetro doppio.
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a condensazione a gas metano. Al piano primo il calore è distribuito tramite radiatori in ghisa senza termovalvole.
Gli impianti tecnologici, al momento del sopralluogo, risultano funzionanti e in buono stato manutentivo, non emergendo evidenze di criticità impiantistiche.
Esternamente, l'edificio si mostra in buono stato conservativo generale, sebbene si rilevino alcune porzioni della facciata in cui l'intonaco e la tinteggiatura risultano deteriorati, tali da rendere auspicabile un intervento di manutenzione ordinaria per il ripristino dell'aspetto estetico e funzionale.
Esternamente fanno ancora parte del lotto 1 un giardino pertinenziale identificato con il sub.3 e porzione di corte di competenza– sedime occupata dal fabbricato accessorio che andrà rimosso – modificato, da utilizzarsi come posto auto, retrostante al fabbricato.

PORZIONE DI AREA COMUNE
Si segnala che la porzione di corte oggetto di pignoramento, (facente parte del lotto di terreno pertinenziale, mappale 399 ente urbano)
Segnalare la presenza della viabilità di accesso comune alle unità di cui alla presente procedura LOTTO 1 e LOTTO 2, gravate da sottoservizi a servizio delle unità oggetto di pignoramento e dei fabbricati limitrofi.
Segnalare la presenza del pozzo comune per irrigazione dei due orti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

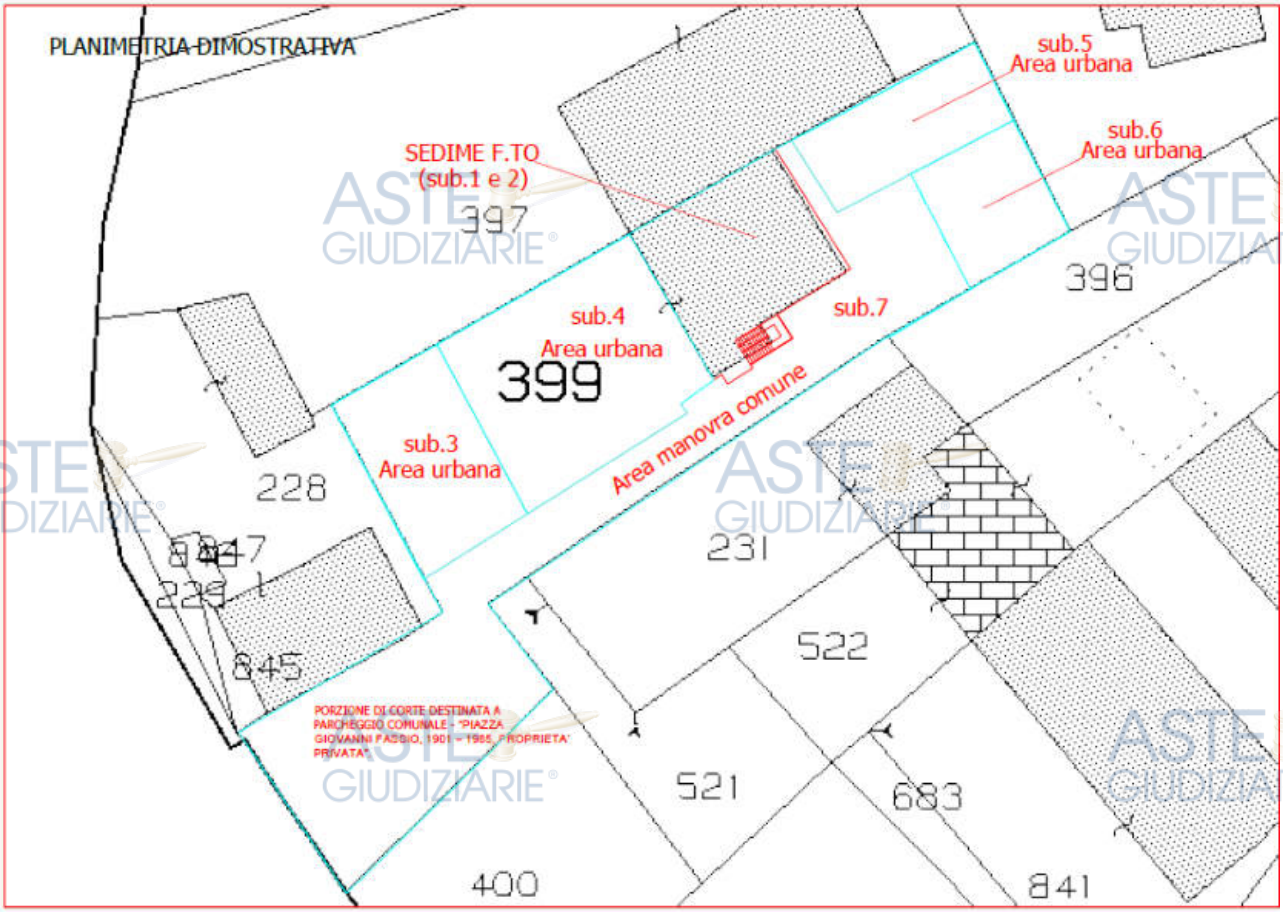
Come dichiarato dall'affittuario si precisa che l'uso del pozzo è condiviso con il vicino confinante ad uso irriguo, privo di pompa funzionante.

PORZIONE DI AREA ADIBITA A PARCHEGGIO COMUNALE

Si segnala che la porzione di corte oggetto di pignoramento, (facente parte del lotto di terreno pertinenziale, mappale 399 ente urbano) e prospiciente la strada comunale, che risulta ricompresa in ambito "di completamento a prevalente destinazione residenziale b.3", sebbene formalmente risulti essere di proprietà privata della parte esecutata (ed oggetto della presente procedura), la stessa di fatto risulti essere adibita a parcheggio pubblico della frazione, con accesso libero dalla strada comunale.

Il Comune su esplicita indagine dello scrivente ha confermato che tale area risulta adibita ad uso pubblico, ed in effetti lo stesso ente ne sostiene i costi di manutenzione, sgombero neve, pulizia ecc.. sebbene non risultino mai essere stati formalizzati atti di cessione e/o asservimento ed in loco sia presente un cartello stradale che definisce tale area come "PIAZZA GIOVANNI FASSIO, 1901 – 1985, PROPRIETA' PRIVATA".

Vedi planimetria dimostrativa:



SUB.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Data presentazione: 28/01/1985 - Data: 15/04/2025 - n. T454537 - Richiedente: CRLNDR81P18D205X

MODULARIO F. 26 mod. 487

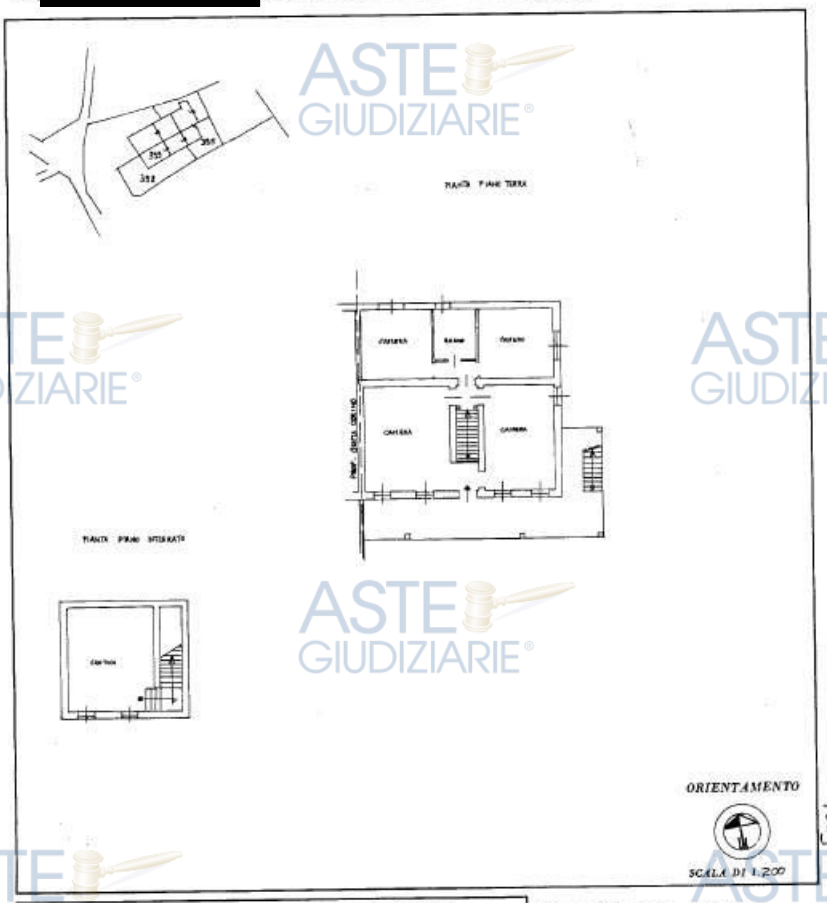
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Plan[redacted]omune di CASTELL'ALFERO Via Bogt STRAMBINI n. 39
Ditte[redacted].7.1935
Alleg[redacted]all'Ufficio Tecnico Erariale di ASTI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 GEN. 1985
PROT. N° 7

Fg 18 N 399 Sub 1
"A/2"

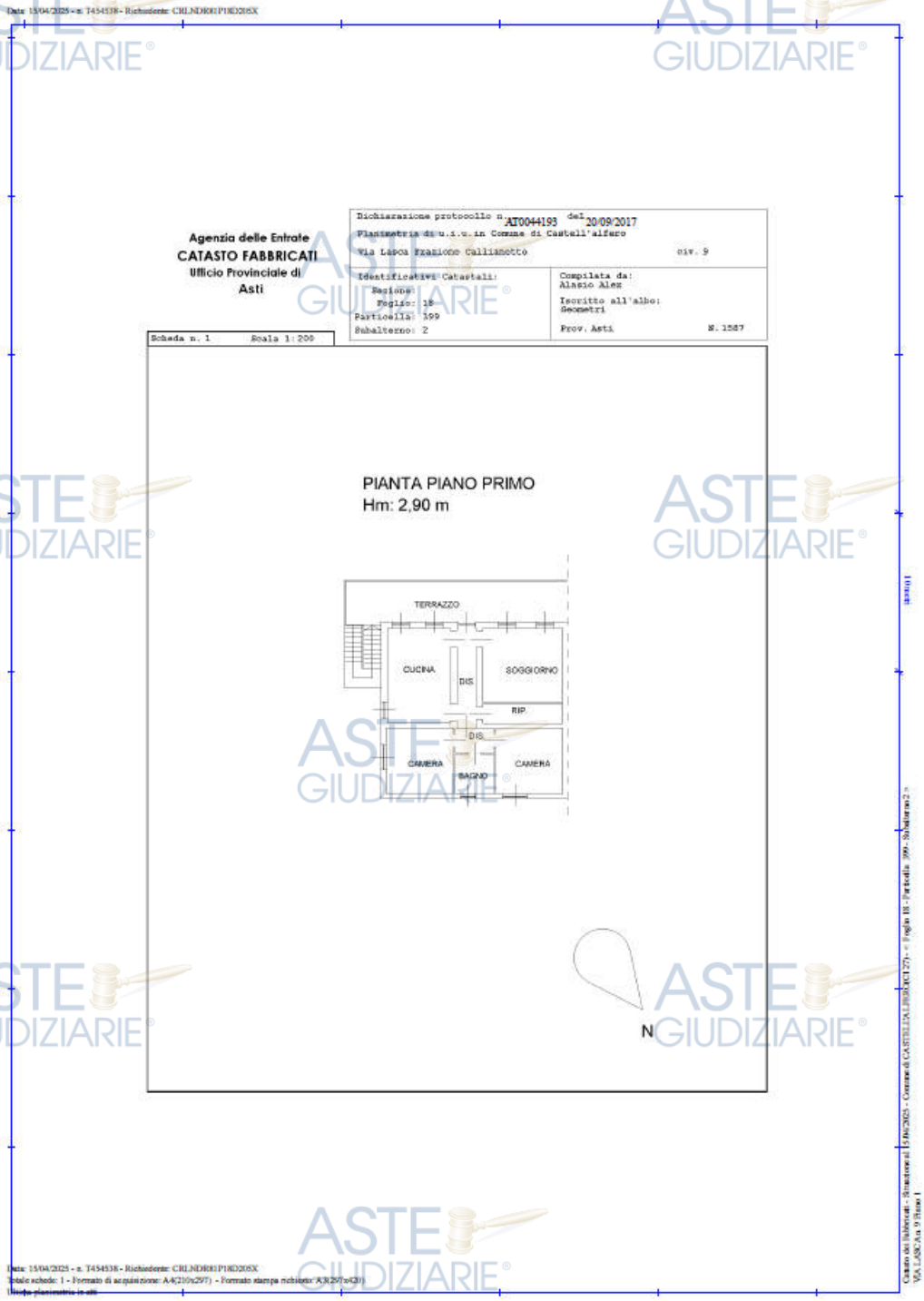
Compilata dal Geom. Cavallo Giovanni
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di ASTI
DATA
Firma:

Data presentazione: 28/01/1985 - Data: 15/04/2025 - n. T454537 - Richiedente: CRLNDR81P18D205X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Unità planimetrica in atti

SUB.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a



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

LOTTO 1 e LOTTO 2

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono situate in edificio su 2 piani fuori terra fuori dal centro storico del Comune di Castell'Alfero (AT), in Frazione Callianetto. L'immobile è comunque situato in zona urbanizzata e comoda ai servizi principali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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;

LOTTO 1 e LOTTO 2

Nell'ambito della presente sono state redatti n.2 APE (n.20251076350059 con scadenza al 31.12.2026 riferito al FG.18 m.399 sub.1, n.20251076350058 con scadenza al 31.12.2026 riferito al FG.18 m.399 sub.2).

Dalle indagini presso l'archivio comunale non sono risultati certificato di idoneità o documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici.

Come da verbale di sopralluogo si segnala che non si è 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 comunque bisognosi di ammodernamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2025 107635 0057 VALIDO FINO AL : 27/10/2035

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Oggetto dell'attestato
- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- ☐ Nuova costruzione
- ☒ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: PIEMONTE
Comune: CASTELL'ALFERO
Indirizzo: FRAZIONE CALLIANETTO 9
Piano: 0
Interno:
Coordinate GIS: 44.966423 8.191461

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 98.8
Superficie utile raffrescata (m²): 98.8
Volume lordo riscaldato (m³): 393.1
Volume lordo raffrescato (m³): 393.1

Comune catastale: C127 Sezione: Foglio: 18 Particella: 399
Subalterni: Da: 1 A: 1 Da: A: Da: A: Da: A:
Altri subalterni:

Servizi energetici presenti
- ☒ Climatizzazione invernale
- ☐ Climatizzazione estiva
- ☐ Ventilazione meccanica
- ☒ Prod. acqua calda sanitaria
- ☐ Illuminazione
- ☐ Trasporto di persone o cose

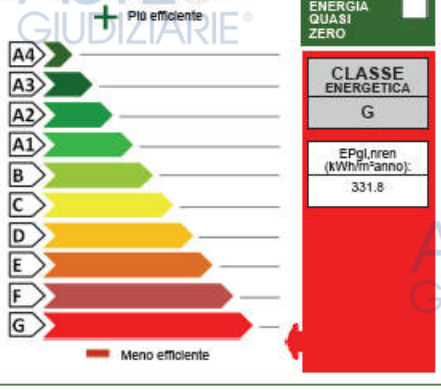
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA: G

EPgl,nren (kWh/m²anno): 331.8

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 — EPgl,nren (kWh/m²anno): 91.9

Se esistenti: — EPgl,nren (kWh/m²anno):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2025 107635 0058 VALIDO FINO AL : 31/12/2026

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Oggetto dell'attestato
- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- ☐ Nuova costruzione
- ☒ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: PIEMONTE
Comune: CASTELL'ALFERO
Indirizzo: FRAZIONE CALLIANETTO 9
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 44.96642 8.191461

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 105.53
Superficie utile raffrescata (m²): 105.53
Volume lordo riscaldato (m³): 390.69
Volume lordo raffrescato (m³): 390.69

Comune catastale: C127 Sezione: Foglio: 18 Particella: 399
Subalterni: Da: 2 A: 2 Da: A: Da: A: Da: A:
Altri subalterni:

Servizi energetici presenti
- ☒ Climatizzazione invernale
- ☐ Climatizzazione estiva
- ☐ Ventilazione meccanica
- ☒ Prod. acqua calda sanitaria
- ☐ Illuminazione
- ☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G

Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA: G

EPgl,nren (kWh/m²anno): 410,64

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 — EPgl,nren (kWh/m²anno): 71.87

Se esistenti: EPgl,nren (kWh/m²anno):

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.

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

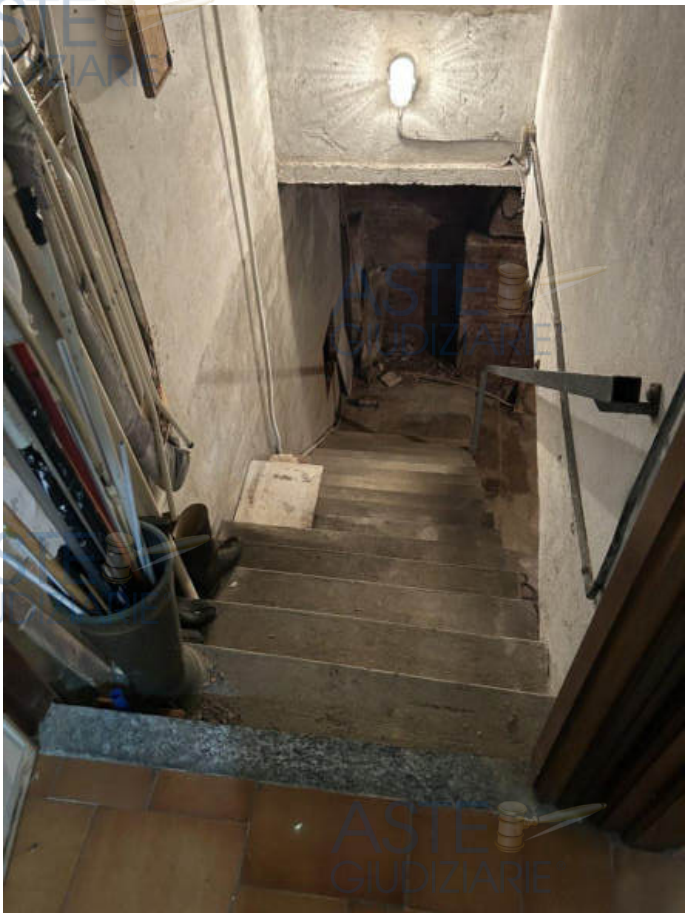
Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

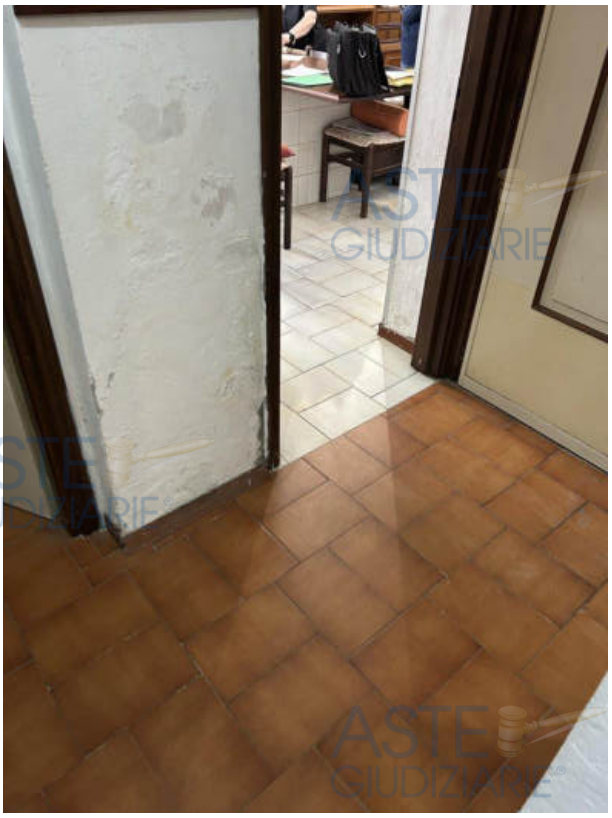


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

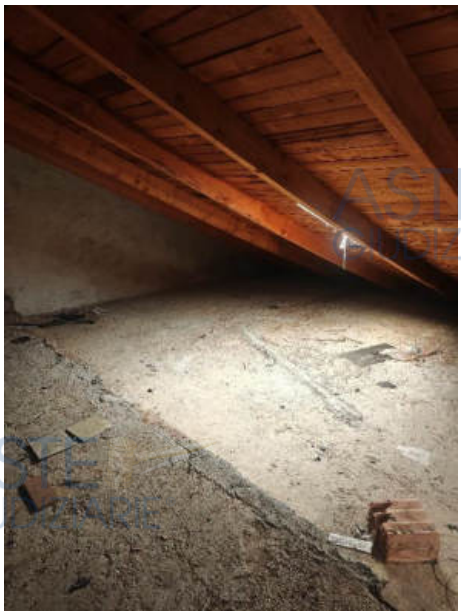
Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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.

LOTTO 1

L'immobile a piano terreno risulta occupato con regolare contratto di affitto dalla signora ***OMISSIS*** , in qualità di erede legittima del signor ***OMISSIS***(deceduto il 04/10/2016), il quale era intestatario del contratto di locazione registrato presso l'ufficio del registro di Asti in data 02/03/1999, con decorrenza dal 01/03/1999, si precisa che come da ricerca in Agenzia Entrate il contratto risulta fermo alla scadenza del 28/02/2023, ma senza disdette espresse è tacitamente rinnovato al 28/02/2027. Si precisa ancora che non è mai stato comunicato il decesso del precedente locatore ***OMISSIS***, avvenuto in data 15/02/2018 in favore di ***OMISSIS***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Si allega pertanto il contratto a nome ***OMISSIS*** e l'esito negativo di ricerca di contratti in essere eseguito presso Agenzia Entrate a nome ***OMISSIS***

LOTTO 2

L'immobile a piano primo (subalterno 2) risulta sfitto, libero da contratti di locazione, a disposizione della parte esecutata, ma non occupato.

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 e LOTTO 2

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti alla parte esecutata con :

Gli immobili indentificati catasto al Fg. 18 Part. 399 Sub.1 e Sub. 2, siti in CASTELL'ALFERO(AT) Fazione Callianetto, oggetto della presente procedura, sono pervenuti alla parte esecutata con DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE testamentaria del 15/02/2018 Registrazione Volume 9990 n. 51 in data 20/05/2022 - Voltura n. 2593.2/2022 - Pratica n. AT0023876 in atti dal 30/05/2022 del sig. ***OMISSIS*** nato a CASTELL'ALFERO (AT) il 07/07/1935, deceduto il 15/02/2018, trascritta in conservatoria il 29/09/2022 ai nn. 9291/7189.

ACCETTAZIONE di eredità a seguito di successione:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/2018 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 2615
Pubblico ufficiale COTTO LUCIA Repertorio 4724/3889 del 28/02/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Integrazione successiva ad accettazione di eredità:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2025 - Registro Particolare 4805 Registro Generale 6017
Pubblico ufficiale COTTO LUCIA Repertorio 4724/3889 del 28/02/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
"LA PRESENTE NOTA PER INTEGRARE L'ACCETTAZIONE CON BENEFICIO D'INVENTARIO EFFETTUATA CON ATTO A ROGITO NOTAIO LUCIA COTTO REP. 4724 RACC. 3889 TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI ASTI IN DATA 13/03/2018 AI N.RI 2615/2127 SENZA INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI. SI ALLEGANO AL PRESENTE ADEMPIMENTO: 1) PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO A ROGITO NOTAIO GIORGIO GILI IN DATA 22/02/2018 REP. 49811 RACC. 25247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

REGISTRATO AD ASTI IN DATA 27/02/2018 AL N.RO 1437 S. 1T. 2) VERBALE D'INVENTARIO DI EREDITA' A ROGITO NOTAIO LUCIA COTTO IN DATA 14/05/2018 REP. 5131 RACC. 4213 REGISTRATO A CUNEO IL 05/11/2018 AL N.RO 22056 SERIE 1T CON PRECISA INDICAZIONE DI TUTTI GLI IMMOBILI."

In precedenza, il sig. ***OMISSIS*** nato a CASTELL'ALFERO (AT) il 07/07/1935 ha acquistato l'immobile presente della seguente procedura dal sig. ***OMISSIS*** , in ***OMISSIS*** con l'atto notarile REP. 80269/13800, **stipulato** il 25/10/1983 dal DR. Sergio Pinca notaio, **trascritto** il 04/11/1983 ai n. 7793/6106.

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 lo scrivente non ha rinvenuto ulteriori formalità o vincoli ad eccezione di quanto riportato nella sezione relativa alla regolarità edilizia *(L'intero compendio risulta ricompreso all'interno della fascia di rispetto art.142 del DLGS n.42/04 – ART.20 NDA e della fascia di rispetto art. 136 del DLGS n.42/04 – ART.20 NDA "strada dei vini", pertanto eventuali sanatorie e/o altre pratiche autorizzative abilitative edilizie, nei casi previsti dalla legge dovranno essere sottoposte al parere di compatibilità paesaggistica ed a quello della CLP (oltre ai normali pareri ed enti comunali e locali)b* dei presenti beni e di quanto riportato al punto successivo.
Dalle indagini effettuate presso la conservatoria di Asti non si è a conoscenza di vincoli gravanti sul bene, domande giudiziali e sequestri penali in atto, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Si segnala la presenza nella porzione di terreno di pertinenza comune ed in quelli privati la presenza di pozzetti e sottoservizi intubati a servizio delle unità oggetto della presente procedura e dei fabbricati limitrofi.

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 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (CN) il 25/11/2005 ai n. 12302/2776;
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO DEL 23/11/2005 REP.24211/6940 atto Notaio GILI GIORGIO di Asti (AT)
Quota: 1/1
Importo totale: €. 2.700.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Relativamente agli immobili locati a CASTELL'ALFERO, sezione: Foglio 18, Mappale 399, subalterni n. 1 e n. 2 e ad altri immobili non rilevanti ai fini presente procedura.
Si precisa che l'iscrizione non è contro l'esecutata, ma interessa gli immobili intestati all'esecutata.
Formalità a carico della procedura.

-Ipoteca Volontaria Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (CN) il 17/10/2011 ai n. 9481/1630;
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO DEL 14/10/2011 REP.12072/3394 atto Notaio STUFFO MARIA LUISA di Asti (AT)
Quota: 1/1
Importo Totale: € 6.500.000,00;
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Relativamente ai terreni e agli immobili locati a CASTELL'ALFERO, sezione: Foglio 18, Mappale 399, subalterno n. 1 e n. 2 e ad altri immobili non rilevanti ai fini presente procedura.
Formalità a carico della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

-Ipoteca Volontaria Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (CN) il 01/12/2011 ai n. 10908/1862;
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO DEL 14/10/2011 REP.12072/3394; atto Notaio STUFFO MARIA LUISA di Asti (AT)
Quota: 1/1
Importo € 6.500.000,00;
A Favore: ***OMISSIS*** .
Contro ***OMISSIS***
Relativamente ai terreni e agli immobili locati a CASTELL'ALFIERO, sezione: Foglio 18, Mappale 399, subalterno n. 1 e n. 2 e ad altri immobili non rilevanti ai fini presente procedura.
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

-Verbale di Pignoramento immobili
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (AT) il 21/09/2023
Reg. gen. 8372 - Reg. part. 6578
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Relativamente agli immobili locati a CASTELL'ALFERO, sezione: Foglio 18, Mappale 399, subalterno n. 1 e n. 2.
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;

LOTTO 1 e LOTTO 2

Dalle indagini si riferisce che NON si tratta di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

- 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.

LOTTO 1 e LOTTO 2

Trattasi di unità NON soggette a nomina di amministratore.
Si segnala tuttavia che le unità facenti parte della presente procedura LOTTO 1 e LOTTO 2 risultano avere parti comuni tra loro, trattandosi di unità facenti parte della medesima palazzina (copertura, fondazioni, struttura portante, scarichi, adduzioni, corte, viabilità di accesso ecc… il tutto come da codice civile), sebbene il condominio non risulti formalizzato, non siano presenti tabelle millesimali, regolamento, amministrazione ecc…

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

LOTTO 1 e LOTTO 2

Risultano essere oggetto di pignoramento n.2 corpi di fabbrica e precisamente: fabbricato a destinazione abitativa libero su tre lati e basso fabbricato accessorio a destinazione autorimesse/box auto e aree esterne di pertinenza.
Gli immobili ricadono nella frazione del Comune di **Castell'Alfero** (AT) denominata Callianetto.
I due corpi di fabbrica risultano ricompresi dal vigente PRGC in area soggetta a "recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo D b.1".
La porzione di corte a ridosso della strada comunale risulta ricompresa in ambito "di completamento a prevalente destinazione residenziale b.3".
L'intero compendio risulta ricompreso all'interno della fascia di rispetto art.142 del DLGS n.42/04 – ART.20 NDA e della fascia di rispetto art. 136 del DLGS n.42/04 – ART.20 NDA "strada dei vini", **pertanto eventuali sanatorie e/o altre pratiche autorizzative abilitative edilizie, nei casi previsti dalla legge dovranno essere sottoposte al parere di compatibilità paesaggistica ed a quello della CLP (oltre ai normali pareri ed enti comunali e locali).**
Il fabbricato a destinazione abitativa è di vecchia realizzazione ed edificato con ogni probabilità in epoca anteriore al 01/09/1967.
Non risulta agli atti essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità ma come detto in precedenza trattasi di fabbricato antecedente al 1975.
Dall'istanza di accesso atti effettuata presso l'archivio urbanistico comunale, in merito a tale immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia 186/1983 del 19/12/1983, istanza 04/02/1983 prot. 608/1983 "sanatoria relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato uso civile abitazione preesistente" agli allora proprietari Sig.ri ***OMISSIS*** ;
- Concessione edilizia 181/1983 del 23/11/1983 istanza 21/10/1983 prot. 4795/1983 per "realizzazione di un muro di sostegno" agli allora proprietari Sig.ri ***OMISSIS*** ;

Entrambe le pratiche risultano poi essere state volturate al Sig. ***OMISSIS*** con:

- Voltura 192/1984 del 10/02/1984 istanza 03/01/1984 prot. 36/1984 intestata a ***OMISSIS*** per "voltura di intestazione della CE in SANATORIA n. 186/83, già intestata ai sigg. ***OMISSIS*** , relativa alla ristrutturazione edilizia del fabbricato uso civile abitazione"
- Voltura 191/1984 istanza del 09/02/1984 prot. 03/01/1984 prot. 37/1984 intestata a ***OMISSIS*** per "Voltura di intestazione della CE 181/83, relativa alla realizzazione di un muro di sostegno, già intestata a ***OMISSIS*** "

Successivamente risultano essere state presentate:

- Autorizzazione edilizia 89/1984 del 12/04/1984, istanza del 02/04/1984 prot. 1822/1984 intestata a ***OMISSIS*** per la realizzazione di una pavimentazione esterna;

Successivamente sono state presentate l'istanza 175/83, la 21/83 tutte relative ad interventi di modifiche all'immobile residenziale e come asserito dalla responsabile dell'archivio comunale "archiviate con la concessione originaria ossia la 186/83"; in relazione a tali istanze risulta rilasciata la Concessione edilizia 192/84.
In merito al fabbricato a destinazione abitativa, dalla comparazione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato sono emerse delle lievi difformità, alcune in parte riconducibili a tolleranze esecutive ai sensi degli Art. 34-bis. Tolleranze costruttive e Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.
Le restanti difformità riscontrate, come da colloqui col Tecnico comunale preposto, risultano essere regolarizzabili attraverso la presentazione di pratica di Sanatoria (Permesso di costruire ai sensi Art. 36 del DPR380/2001 o SCIA Art.37).
I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o Architetto) per la presentazione della pratica edilizia ed aggiornamento catastale di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 4.500,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Si segnala infine che oltre alla regolarizzazione urbanistica/edilizia dei presente immobili, ai fini dell'utilizzo degli stessi sarà necessaria la presentazione di istanza di agibilità completa dei necessari allegati di legge.

FABBRICATO ACCESSORIO

La costruzione del basso fabbricato accessorio a destinazione autorimesse/box auto, retrostante al fabbricato residenziale di cui alla presente procedura è stata autorizzata con:

- Concessione edilizia 199/1986 del 20/03/1986, istanza 17/12/1985 prot.6537/1985 per "Realizzazione di un basso fabbricato uso rimesse e locale di sgombero, quale pertinenza del fabbricato uso civile abitazione bifamiliare"

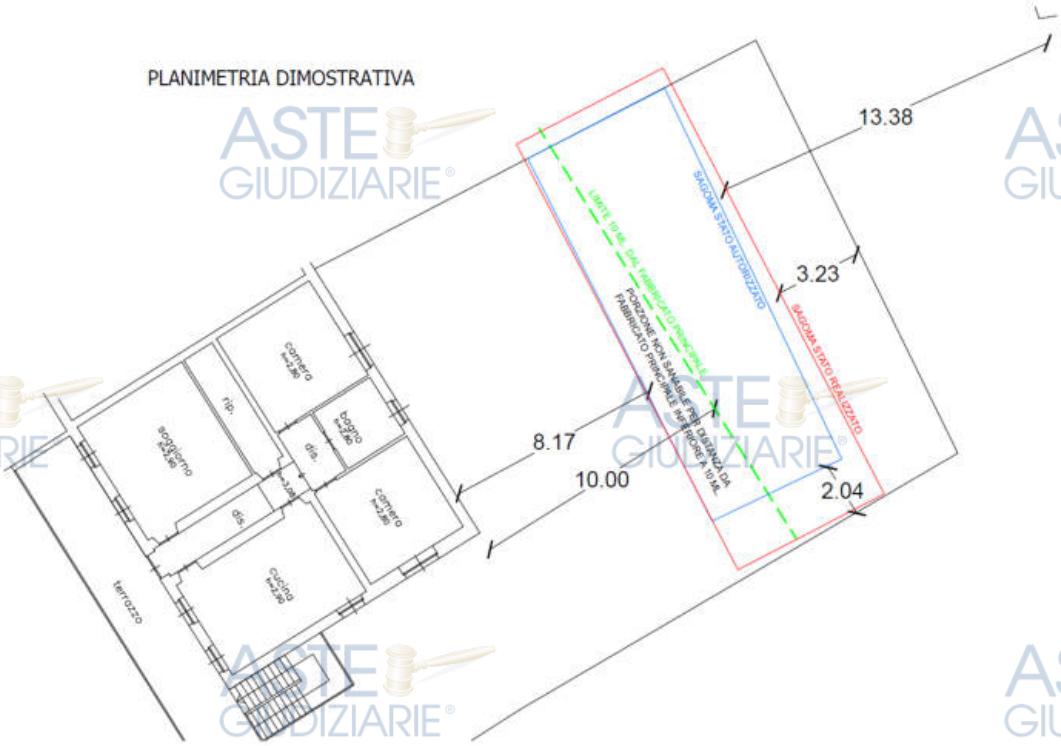
In merito al fabbricato accessorio retrostante si è riscontrato un maggiore dimensionamento dello stesso (ampliamento della superficie di circa 20 mq.) ed un maggiore volume determinato oltre che dalla maggiore superficie anche da una maggiore altezza dello stesso pari a circa 35/40 cmq.

Tali maggiori dimensioni superano i limiti stabiliti dalle tolleranze costruttive; inoltre, gli ampliamenti planimetrici risultano svilupparsi verso i lotti di terreno intestati a proprietà di terzi.

Il presente manufatto allo stato attuale, per come realizzato, non risulta regolarizzabile.

Lo stesso risulta infatti edificato a meno di 10 ml. rispetto al fabbricato abitativo oggetto della presente procedura.

Vedi planimetria dimostrativa:



Un'eventuale messa in pristino dello stato autorizzato non porterebbe in ogni caso ad una regolarità edilizia a causa dell'errata rappresentazione grafica della posizione del fabbricato abitativo allora esistente sulle tavole allegate alla Concessione edilizia 199/1986 del 20/03/1986.

Una eventuale sanatoria di parte del presente manufatto sarebbe possibile solo a seguito di modifiche edilizie dello stesso (tra cui l'arretramento della parete frontistante il fabbricato abitativo), in ogni caso molto complesse.

Tale ipotetica sanatoria dovrebbe in ogni caso:

- ottenere l'autorizzazione da parte dei vicini confinanti per costruzioni a confine;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

- ottenere il parere favorevole e quindi la compatibilità ambientale paesaggistica da parte della soprintendenza, clp, commissione edilizia ecc…

Le opere edilizie di modifica fisica al fabbricato e successivamente la sanatoria per le difformità andrebbero autorizzate con pratica di Sanatoria (Permesso di costruire ai sensi Art. 36 del DPR380/2001 o SCIA Art.37) completa di denuncia strutturale postuma e relativo collaudo strutturale finale.

Il costo per l'ottenimento delle pratiche autorizzative per le modifiche fisiche necessarie da apportare al manufatto, sommato al costo delle opere edilizie per la modifica fisica dello stesso e del relativo progetto a parere dello scrivente di fatto rendono nullo il valore del presente manufatto e pertanto nella valutazione si terrà conto del solo valore dell'area di sedime.

PORZIONE DI AREA ADIBITA A PARCHEGGIO COMUNALE

Si segnala, come già ribadito in precedenza che la porzione di corte oggetto di pignoramento e prospiciente la strada comunale, che risulta ricompresa in ambito "di completamento a prevalente destinazione residenziale b.3", sebbene formalmente risulti essere di proprietà privata della parte esecutata (ed oggetto della presente procedura), la stessa di fatto risulti essere adibita a parcheggio pubblico della frazione, con accesso libero dalla strada comunale.

Il Comune su esplicita indagine dello scrivente ha confermato che tale area risulta adibita ad uso pubblico, ed in effetti lo stesso ente ne sostiene i costi di manutenzione, sgombero neve, pulizia ecc.. sebbene non risultino mai essere stati formalizzati atti di cessione e/o asservimento ed in loco sia presente un cartello stradale che definisce tale area come "PIAZZA GIOVANNI FASSIO, 1901 – 1985, PROPRIETA' PRIVATA".

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%);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

- 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%;

La superficie commerciale del presente lotto risulta essere la seguente:

LOTTO 1

LOTTO 1

APPARTAMENTO P.T.

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento	T	129,52	1,00	129,52
Portico	T	26,94	0,35	9,43
Cantina	PS1	49,28	0,20	9,86
Corte sub.4 (Giardino antistante) fino a 25 mq. 15%	T	25,00	0,15	3,75
Corte sub.4 (Giardino antistante) oltre i 25 mq. 5%	T	256,00	0,05	12,80
BCNC-Area comune sub.7 (50% LOTTO 1)	T	25,00	0,15	3,75
BCNC-Area comune sub.7 (50% LOTTO 1)	T	278,50	0,05	13,93
Totale superficie commerciale mq.				**183,03**

LOTTO 2

LOTTO 2

APPARTAMENTO P.1.

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento	1	129,76	1,00	129,76
Terrazzo fino a 25 mq.	1	25,00	0,35	8,75
Terrazzo oltre a 25 mq.	1	10,44	0,10	1,04
Corte sub.3 (Orto) fino a 25 mq. 15%	T	25,00	0,15	3,75
Corte suib.3 (Orto) oltre i 25 mq. 5%	T	135,93	0,05	6,80
BCNC-Area comune sub.7 (50% LOTTO 2)	T	25,00	0,15	3,75
BCNC-Area comune sub.7 (50% LOTTO 2)	T	278,50	0,05	13,93
Totale superficie commerciale mq.				**167,78**

9. STIMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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

Il primo passo verso la formulazione di una stima del valore di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta le perizia e conseguente mente la scelta della metodologia di stima da applicare.
L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.
Nel presente caso si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello più probabile prendendo a riferimento quotazione minime e massime a metro quadro delle compravendite di immobili effettuati in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengono alla medesima categoria di destinazione d'uso.
Determinata la consistenza del compendio oggetto di valutazione si procede all'individuazione del suo più probabile valore a mq.
Lo scrivente ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell' A.d.E. (Valori OMI), i valori della piattaforma Borsino immobiliare (versione PRO), sono stati ricercati possibili comparabili di immobili realmente compravenduti e quindi riportanti il reale prezzo di compravendita attraverso il software professionale di BorsinoPRO, si è proceduto alla compilazione di una stima di verifica con il software professionale – valutometroPRO, oltre ad effettuare una ricerca di immobili comparabili (simili o paragonabili) sui market place in uso in zona.
In relazione a questi ultimi è stata 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.

A titolo indicativo la banca dati dell'O.M.I. risulta essere i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: CASTELL ALFERO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE CALLIANETTO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	720	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	620	910	L	1,7	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori

- Ottimo
- Normale
- Scadente

I valori delle quotazioni immobiliari in zona editi da borsino immobiliare, nella zona in oggetto risultano essere i seguenti:

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni

QUOTAZIONI VENDITA €URO / M² — QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE

La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.

	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	
Abitazioni in stabili 1ª Fascia (Di qualità SUPERIORE allo standard di zona)	611	758	906	Valutometro PROFESSIONAL
Abitazioni in stabili Fascia Media (Di qualità nello STANDARD di zona)	494	615	736	Valutometro PROFESSIONAL
Abitazioni in stabili 2ª Fascia (Di qualità INFERIORE allo standard di zona)	326	388	450	Valutometro PROFESSIONAL
Ville e Villini	553	717	881	Valutometro PROFESSIONAL

I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente.

Analizzati i dati sui reali valori di compravendita, effettuate le opportune comparazioni e valutazioni con le informazioni acquisite tramite una indagine condotta presso le primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale ed operatori del settore, assunte tutte le informazioni del caso e confrontate le informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario di partenza a metro quadro pari ad Euro 620,00.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura si è optato per una stima parametrica; le linee guida utilizzate dallo scrivente si rifanno alla pratica professionale ed alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – MI ed a testi tecnici di estimo immobiliare (es. "Manuale di Estimo" di Simonotti).

La scala parametrica adottata è la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Stato d'uso - Ottimo	1,05
Stato d'uso - Buono (base)	1
Stato d'uso - Normale	0,97
Stato d'uso – Mediocre	0,92
Stato d'uso - Scarso	0,87
Stato d'uso - Degradato	0,8

Valori inferiori per immobili fatiscenti, necessità di ristrutturazione totale ecc...

Note:

Il valore di riferimento base è "Buono" = 1,00.

Il coefficiente si applica al valore unitario di mercato o al valore comparabile (€/mq).

In presenza di condizioni particolarmente degradate (immobile fatiscente, necessità di ristrutturazione totale), si può arrivare anche a 0,80 o meno.

In caso contrario, immobili particolarmente curati, recenti o con materiali di pregio (in contesti coerenti), possono superare 1,05 (es. 1,10), ma con cautela.

LOTTO 1

STIMA DEL VALORE

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	620,00 €
Riduz. valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto = coeff. 0,95 (5%)	0,95
Stato d'uso	0,97
Calcolo valore a mq.	571,33 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	183,03
Valore (valore a mq. x sup. commerciale)	104.570,53 €
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale (quota parte)	2.250,00 €
TOTALE	**102.320,53 €**

In merito all'area urbana la stima è la seguente:

	mq.	€./mq.	TOT. €.
Area urbana retrostante Sub. 6 (sedime fabbricato accessorio)	99	25,00 €	**2.475,00 €**

TOTALE FABBRICATO + AREA URBANA	**104.795,53 €**
Deprezzamento in relazione al titolo di occupazione opponibile alla procedura	0,85
VALORE LOTTO 1	**89.076,20 €**

Al valore ottenuto del presente lotto deve essere applicato un deprezzamento in relazione alle spese da sostenere per la rimozione del fabbricato abusivo la cui quota parte è quantificabile in circa € 8.000,00, pertanto:

89.076,20€ - 8.000,00€ = 81.076,20€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

Alla luce di quanto sopra il valore di stima del presente LOTTO 1 risulterà essere il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 1	1/1	€. 81.000,00

dicasi Ottantunomila/00

LOTTO 2
STIMA DEL VALORE

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	620,00 €
Riduz. valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto = coeff. 0,95 (5%)	0,95
Stato d'uso	0,97
Calcolo valore a mq.	571,33 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	167,78
Valore (valore a mq. x sup. commerciale)	95.855,18 €
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale (quota parte)	2.250,00 €
TOTALE	**93.605,18 €**

In merito all'area urbana la stima è la seguente:

	mq.	€./mq.	TOT. €.
Area urbana retrostante Sub. 5 (sedime fabbricato accessorio)	121	25,00 €	**3.025,00 €**

TOTALE FABBRICATO + AREA URBANA	**96.630,18 €**
VALORE LOTTO 2	**96.630,18 €**

Al valore ottenuto del presente lotto deve essere applicato un deprezzamento in relazione alle spese da sostenere per la rimozione del fabbricato abusivo la cui quota parte è quantificabile in circa € 8.000,00, pertanto:
96.630,18€ - 8.000,00€ = 88.630,18€

Alla luce di quanto sopra il valore di stima del presente LOTTO 2 risulterà essere il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 2	1/1	€. 88.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

dicasi Ottantottomila/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.

LOTTO 1 e LOTTO 2

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;

LOTTO 1

L'immobile a piano terreno risulta occupato con regolare contratto di affitto dalla signora ***OMISSIS*** , in qualità di erede legittima del signor ***OMISSIS*** (deceduto il 04/10/2016), il quale era intestatario del contratto di locazione registrato presso l'ufficio del registro di Asti in data 02/03/1999, con decorrenza dal 01/03/1999, si precisa che come da ricerca in Agenzia Entrate il contratto risulta fermo alla scadenza del 28/02/2023, ma senza disdette espresse è tacitamente rinnovato al 28/02/2027. Si precisa ancora che non è mai stato comunicato il decesso del precedente locatore ***OMISSIS*** , avvenuto in data 15/02/2018 in favore di ***OMISSIS*** (esecutata).

Si allega pertanto il contratto a nome ***OMISSIS*** e l'esito negativo di ricerca di contratti in essere eseguito presso Agenzia Entrate a nome ***OMISSIS*** .

LOTTO 2

L'immobile a piano primo risulta sfitto, libero da contratti di locazione, a disposizione della parte esecutata, ma non occupato.

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

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 –

LOTTO 1 e LOTTO 2

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 – CONTRATTI LOCAZIONE
ALLEGATO 6 – COPIA PERIZIA VERSIONE PRIVACY
ALLEGATO 7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
ALLEGATO 8 – VERBALE DI SOPRALLUOGO ED ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI
ALLEGATO 9 - STATO CIVILE

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 30/10/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlevaris Andrea
(firmato digitalmente)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARLEVARIS ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f211a