

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 161/2021

Riunita con la procedura esecutiva R.G.E. n. 62/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

Procuratore:

[REDACTED]

CONTRO (esecutata):

[REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED]

in Via [REDACTED] n. [REDACTED], C.F. [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

FABBRICATO AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE

UBICATI NEL COMUNE DI MOMBERCELLI (AT)

VIA UMBERTO I N. 23/2

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Mauro SCIARPA, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Naviglio n. 8, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 02/07/2022 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

In data 12/09/2022, espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, è risultato che: l'esecutato [REDACTED] è proprietario esclusivo delle unità immobiliari, site nel Comune di [REDACTED], Via [REDACTED] n. [REDACTED].

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 28/12/2022, il sottoscritto perito inviava raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava al debitore la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la medesima a consentire la visita dell'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Mombercelli (AT), in data 14/01/2023 alle ore 10.00. Lo stesso esecutato contattava il C.T.U. e comunicava l'impossibilità di essere presente in tale data e rimandava la visita degli immobili al giorno 21/01/2023 alla medesima ora.

Nelle date del 21/01/2023, 30/01/2023 e 19/12/2024 il sottoscritto C.T.U. espletava le ricerche presso la piattaforma telematica SiSter dell'Agenzia dell'Entrate - Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, al fine di accertare eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e ne richiedeva copia al fine di rendere più completa la documentazione della procedura; inoltre sono stati richiesti visure catastali storiche ed estratti cartografici dell'immobile.

Inoltre il sottoscritto C.T.U.:

- in data 20/12/2022 riceveva copia dell'estratto di matrimonio dell'ufficio dello Stato Civile del comune di [REDACTED]
- In data 30/01/2023 richiede proroga per il deposito dell'elaborato peritale in quanto l'immobile si presenta difforme alla documentazione attualmente in possesso del C.T.U. e lo stesso si trovava impossibilitato nel proseguire le indagini in quanto non aveva ancora visionato tutti gli elaborati relativi alle Concessioni edilizie.
- in data 25/03/2023, si recava presso il preposto ufficio del settore Urbanistica Edilizia privata del comune di Mombercelli (AT) per il ritiro della documentazione edilizia precedentemente richiesta;
- Presa visione della documentazione Edilizia, si evince che nella procedura in essere risultano mancanti n. 2 autorimesse, facenti parte dello stesso lotto di proprietà su cui insiste il fabbricato oggetto di E.I., regolarmente autorizzate, mai accatastate e quindi sfuggite alla procedura.
- Con udienza del 18/04/2024 il sottoscritto C.T.U. riceve mandato per l'accatastamento sia al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati degli immobili in oggetto in conformità alle Licenze Edilizie depositate.
- Con udienza del 09/07/2024, si dà atto dell'estensione della procedura relativa alle due autorimesse, successivamente accatastate, avente procedura esecutiva R.G.E. n. 62/2024 e si autorizza al C.T.U. alla stesura della Dich. di Successione integrativa al fine di poter all'incare le ditte catastali e procedere alla stesura dell'elaborato peritale devinitivo;
- In data 06/11/2024 il C.T.U. deposita la Dich. di Successione Integrativa presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Asti;
- In data 06/11/2024 il C.T.U. trasmette domanda di Voltura ed in data 12/11/2024 riceve copia dell'avvenuta registrazione.

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

3.1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare l'esecutato con comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 28/12/2022, indicando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/01/2023 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Le operazioni peritali vengono svolte in un unico sopralluogo in data 21/01/2023, in quanto l'esecutato comunicava l'impossibilità di essere presente nel giorno prefissato, alla quale vengono riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la situazione Catastale attualmente depositata tramite l'archivio dell'Agenzia dell'Entrate – Territorio. A conclusione del sopralluogo viene redatto il verbale di accesso e lo stesso è stato firmato dall'esecutato. (*verbale di sopralluogo*).

Successivamente sono stati eseguiti altri sopralluoghi per la redazione delle pratiche di accatastamento.

3.2) *verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e nel verificarne la completezza ha riscontrate alcune anomalie nell'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento comunicandone tempestivamente al G.E.

La storia ventennale risulta completa alla data di Certificazione Notarile del 02/11/2020, la quale viene allegata alla presente Perizia e, più precisamente, viene integrata con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;
- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:2000 e Planimetria delle u.i.u.

a) Formalità pregiudizievoli

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Asti, sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate in data 19/12/2024, che fanno parte integrante della presente relazione di stima.

1) TRASCRIZIONE CONTRO

- n. [REDACTED] del [REDACTED] Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento relativo agli immobili del 28/07/2021 Numero di repertorio 2361 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);

- n. [REDACTED] del [REDACTED] Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento relativo agli immobili oggetto di Successione Integrativa Numero di repertorio [REDACTED] del [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);

2) ISCRIZIONE CONTRO

- n. [REDACTED] del [REDACTED] Ipoteca Giudiziaria, nascente da Decreto Ingiuntivo del [REDACTED]
Numero di repertorio [REDACTED] emesso dal Tribunale di Asti, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (CN) (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) capitale € [REDACTED]
[REDACTED];

- n. [REDACTED] del [REDACTED] Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del [REDACTED], Numero di repertorio [REDACTED] Rog. Notaio [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) capitale € [REDACTED]
[REDACTED];

b) Mappe censuarie

Come già precedentemente specificato, la mappa censuaria risulta depositata dal Creditore Procedente; ai fini dell'alienazione, non si ritiene necessario l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica per le disposizioni di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in quanto le parti esclusive dell'immobile sono rappresentate all'interno della planimetria catastale.

c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

L'immobile risulta per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopraindicato, avvenuta in data 11/08/2021, di proprietà dell'Esecutata in forza del seguente titolo:

N.C.E.U. F. 12 particella 381 (ex 638) sub. 4-5-6-7-8

- **Denuncia di Successione Integrativa** in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] reg. presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Registro di [REDACTED] n. [REDACTED]

- **Denuncia di Successione** in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] reg. presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Registro di [REDACTED] n. [REDACTED] trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED]. Accettazione dell'eredità trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] mediante atto Rog. Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED].

CRONISTORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato censito nella banca dati catastale in data 17/10/1985 con prot. n. 26/85 ed era identificato con i seguenti numero di mappa:

- Foglio di mappa 12 particella n. 638 cat. A/7 cl. 2 vani 17,5 Rendita Catastale € 1.491,27 - piano S1 – T – 1°

Lo stesso era individuato sull'estratto di Mappa al Catasto Terreni:

- Foglio di mappa 12 particella n. 381 qualità Ente Urbano di sup. 2.300 mq

A seguito delle anomalie riscontrate in fase di sopralluogo, della documentazione depositata presso l'Archivio dell'ufficio tecnico comunale, previa autorizzazione del G.E., gli immobili vengono nuovamente accatastati:

1. Al Catasto Terreni, con Pratica Pregeo vengono inseriti in mappa i fabbricati mancanti e inoltre viene correttamente rappresentato il corpo di fabbrica già pre-esistente, Tipo Mappale prot. n. 2023/43576 del 27/10/2023;
2. Al Catasto Fabbricati, pratica di Variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, Docfa prot. n. AT0047659 del 28/11/2023 nella quale viene soppresso l'immobile identificato al Foglio di mappa 12 particella n. 638 e vengono costituiti i seguenti immobili:

- Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 4 cat. A/2 cl. 2 vani 6,0 Rendita Catastale € 309,87 - piano T
- Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 5 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 Rendita Catastale € 284,05 - piano 1°

- Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 6 cat. C/2 cl. 1 cons. mq 107 Rendita Catastale € 149,20 - piano S1
- 3. Al Catasto Fabbricati, pratica di Nuovo Accatastamento, Docfa prot. n. AT0047826 del 29/11/2023 nella quale vengono inseriti all'interno del cortile le due autorimesse:
 - Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 7 cat. C/6 cl. 1 cons. mq 25 Rendita Catastale € 43,90 - piano S1
 - Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 8 cat. C/6 cl. 1 cons. mq 25 Rendita Catastale € 43,90 - piano S1

3.3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

L'immobile oggetto di stima attualmente risulta così censito nella banca dati catastale:

a) Individuazione Catastale - Comune di Mombercelli (AT)

CATASTO FABBRICATI:

- Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 4 cat. A/2 cl. 2 vani 6,0 Rendita Catastale € 309,87 - piano T
- Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 5 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 Rendita Catastale € 284,05 - piano 1°
- Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 6 cat. C/2 cl. 1 cons. mq 107 Rendita Catastale € 149,20 - piano S1
- Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 7 cat. C/6 cl. 1 cons. mq 25 Rendita Catastale € 43,90 - piano S1
- Foglio di mappa 12 particella n. 381 sub. 8 cat. C/6 cl. 1 cons. mq 25 Rendita Catastale € 43,90 - piano S1

CATASTO TERRENI:

- F. 12 particella n. 381 Natura Ente Urbano di 2.300 mq;

COERENZE:

su strada Comunale Via Umberto I, strada comunale Fernaio, particelle n. 545, 191, 417, 194 del Foglio di Mappa 12

b) Natura e Consistenza

L'immobile è pervenuto all'esecutato nella quota 1/1 di proprietà tramite **Dichiarazione di Successione in morte** di ██████ nato il ██████, deceduto in data ██████ reg. presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Registro di ██████ il ██████ n. ██████ trascritta il ██████ al n. ██████. Accettazione dell'eredità trascritta il ██████ al n. ██████ mediante atto Rog. Not. ██████ di ██████ del ██████ rep. n. ██████ e **Denuncia di Successione Integrativa** in morte di ██████ nato il ██████, deceduto in data ██████ reg. presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Registro di ██████ il ██████ n. ██████.



Estratto di Mappa F. 12 n. 381

A seguito di quanto appena esposto sarebbe opportuno effettuare le opportune Variazioni Catastali al fine di rappresentare secondo le normative catastali le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato ed estendere la procedura esecutiva anche a quelle che sono state realizzate e mai accatastate.

- Alloggio al piano terreno composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, oltre a balconi e terrazzi esclusivi.

- Alloggio al piano primo, mansardato: composto da: soggiorno/cucina, cucina, due camere da letto, due bagni, due locali accessori, oltre a balconi e terrazzi esclusivi.

- al piano interrato, nello stesso corpo di fabbrica dell'abitazione: locali accessori e di sgombero, tavernetta, cantina e locale tecnico.

- al piano interrato: n. due autorimesse.

Il conteggio della superficie commerciale degli immobili viene calcolato dalle misure prese in loco in fase di sopralluogo e viene allegato alla perizia l'Elaborato Grafico in scala 1:100, con la quale è stata conteggiata la superficie.

Abitazione:

a) Piano terra: $(11,50 \times 5,30) + (9,80 \times 9,20) - (3,90 \times 2,00) - (2,00 \times 4,30)/2 =$ **Totale 139,01 mq**

b) Piano primo: $(11,50 \times 5,30) + (9,80 \times 9,20) - (3,90 \times 2,00) - (2,00 \times 4,30)/2 - (5,30 \times 2,50)/2 - (1,90 \times 7,00)/2 =$ **Totale 125,74 mq**

Accessori al piano interrato:

c) Piano interrato: $(12,90 \times 10,30) + (2,20 \times 5,30) =$ **Totale 144,53 mq**

Cortile esclusivo e strada di accesso - (mappale n. 381):

d) Tot sup. Catastale = 2.300,00 mq

d.1 10% sup fabbr. = 13,90 mq

d.2 2% rimanenza = 43,22 mq

d.3 Sup. aree esclusive = 57,12 mq

Autorimesse:

a) $((0,30 + 5,80 + 0,15) \times (0,30 + 7,90 + 0,30)) / 2 = 26,56 \text{ mq} = \text{Totale } 26,50 \text{ mq}$

b) $((0,30 + 5,80 + 0,15) \times (0,30 + 7,90 + 0,30)) / 2 = 26,56 \text{ mq} = \text{Totale } 26,50 \text{ mq}$

Riepilogo:

Foglio	particella	Sub.	Qualità	Sup. immobile	Ripartizione cortile	Sup. Commerciale
12	381	4	A/2	139,01 mq	21,30 mq	160,31mq >>> 160,00 mq
12	381	5	A/2	125,75 mq	19,52 mq	145,27mq >>> 145,00 mq
12	381	6	C/2	144,53 mq	10,25 mq	154,78mq >>> 155,00 mq
12	381	7	C/6	26,50 mq	3,02 mq	29,52mq >>> 29,50 mq
12	381	8	C/6	26,50 mq	3,02 mq	29,52mq >>> 29,50 mq

c) Descrizione dell'immobile

Vista satellitare ubicazione immobile

Lo scrivente precisa che la descrizione è riferita alla situazione reale rilevata in loco, alla quale sarà allegata una esaustiva documentazione fotografica ed il verbale di sopralluogo.

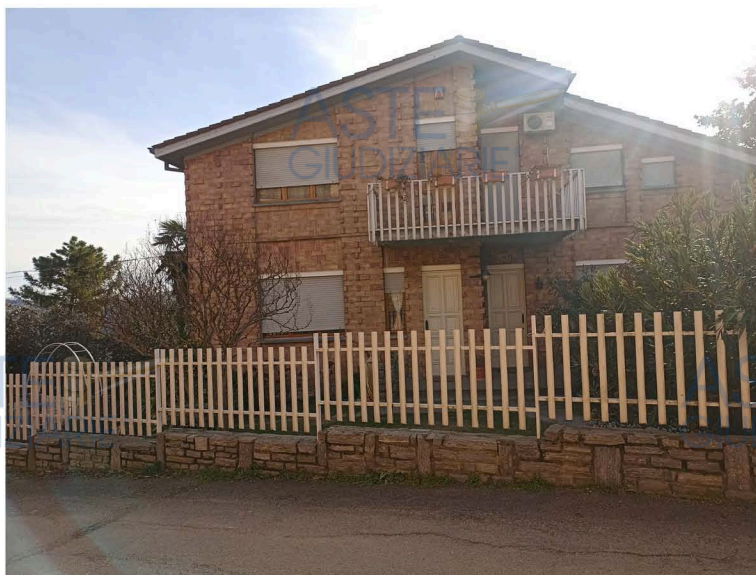
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune Mombercelli, in Via Umberto I, la quale strada che porta al piccolo centro cittadino.

I fabbricati circostanti sono destinati quasi esclusivamente ad uso residenziale.

La zona è completamente urbanizzata ed il centro è servito da negozi e infrastrutture, quali scuole di vario grado, posta, ecc. ed è dotata di collegamenti viari.

Il fabbricato è stato costruito nel 1970 articolata sui 2 piani fuori terra, oltre ai locali accessori di pertinenza quali cantine ed autorimesse al piano semi interrato. Lo stesso fabbricato nel corso degli anni ha avuto diversi interventi di ristrutturazione l'ultimo risale nel 1987 dove è stato recuperato il sottotetto.

L'area esterna adibita a corte è posta sui quattro lati del fabbricato, e vi si accede mediante cancello pedonale e carraio in ferro. Il fabbricato oggetto di stima è costituito da n. 2 unità immobiliari adibite ad abitazione oltre a locali accessori posti al piano semi-interrato accessibile dall'interno del fabbricato mediante scala interna e dal cortile esterno mediante rampa.



Le caratteristiche tipologiche e le finiture esterne risultano di forme architettoniche semplici e lineari, tipiche dei fabbricati storici insediati nel centro cittadino, di aspetto uniforme su tutte le facciate, realizzate con l'impiego di materiali di discreta qualità posati con tecnica ordinaria, attualmente in buono stato di conservazione. Tutti i prospetti hanno particolari e rilievi effettuati con rivestimento in mattone faccia. Il tetto è costituito da due falde inclinate in cemento e successiva copertura in coppi. I serramenti esterni per le finestre e portefinestre sono uniformi su tutto il fabbricato, e sono costituiti da elementi in legno tenero con vetro singolo, e protetti da persiane in legno. Soglie e davanzali esterni sono in Pietra di Luserna.



Le finiture interne dell'unità in oggetto sono di discreta qualità, non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota, e si presentano in buono stato d'uso e di manutenzione.

La pavimentazione dell'immobile sia al piano terreno ed al piano primo risulta completamente piastrellata in ceramica di varie dimensioni, alcune zone risulta posato il parquet. I bagni con pavimenti e rivestimenti in gres di colore chiaro; essi sono dotati dei comuni sanitari quali: lavandino, water e bidet e doccia. Le pareti sono finite con intonaco civile liscio con soprastante idropittura.

All'alloggio al piano terreno si accede direttamente dal vano scala comune.

Le porte interne sono di semplice fattura, realizzate in legno tamburato con pannello cieco ed in vetro.

Gli impianti tecnologici quali: idrosanitario, elettrico ed antenna TV, sono stati realizzati sottotraccia ed attualmente non risultano in possesso dell'esecutato le conformità degli stessi.

L'impianto idrico trae approvvigionamento dall'acquedotto comunale e le condotte di scarico confluiscono, con le acque nere, nella fognatura pubblica presente.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo e vengono alimentati da caldaie a gas metano, posta nel locale tecnico al piano interrato.

Alla data del sopralluogo gli impianti risultano tutti funzionanti.

Non si individuano danni né processi in corso dovuti a infiltrazioni o umidità e non vi sono segni di cedimenti o lesioni della struttura rilevabili a vista.

Al piano semi interrato con accesso tramite il cortile è stato riscontrato una autorimessa realizzata nel 1999 con struttura in cemento armato.



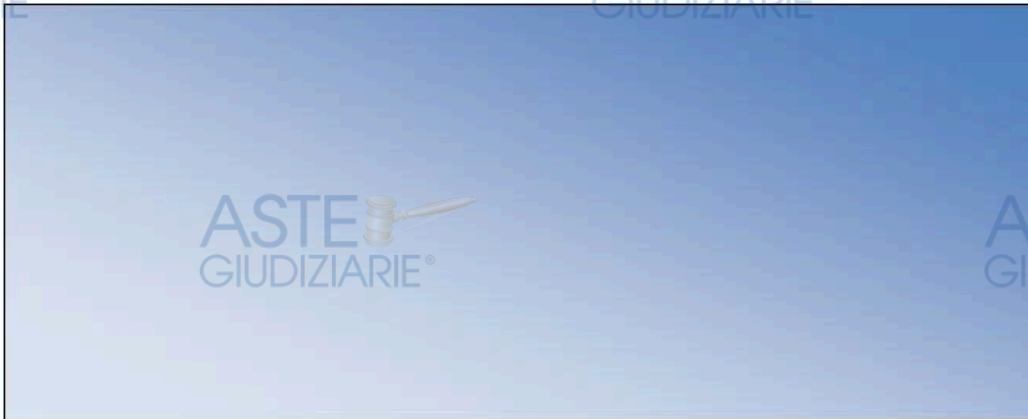
3.4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito in data 28/12/2022, presso l'ufficio dello Stato Civile del comune di [REDACTED] ([REDACTED]), l'estratto atto di matrimonio dell'esecutato e, dall'esame della documentazione, risulta quanto segue:

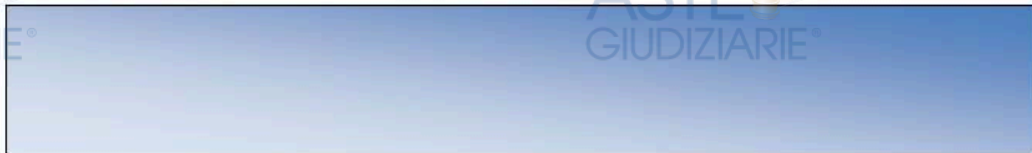


COMUNE DI COSTIGLIOLE D'ASTI

Provincia di Asti

Via Roma n. 5/9 - C.A.P. 14055 - ☎ 0141962220 FAX 0141961825
E-MAIL anagrafe@costigliole.itESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO
ATTI DI MATRIMONIO

ANNOTAZIONI MARGINALI



3.5) *accertù la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Nella prima descrizione contenuta nell'atto di pignoramento dei beni oggetto di stima, viene riportato una unica unità immobiliare.

A seguito delle varie Udienze nella quale vengono trattati tutti gli aspetti tecnici, successivamente è stato depositato dal Creditore Procedente un'estensione della procedura esecutiva con nuovo R.G.E. n. 62/2024 nella quale vengono identificati anche gli immobili riscontrati in fase di sopralluogo e di svolgimento delle operazioni peritali del sottoscritto C.T.U..

3.6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

In fase di sopralluogo si riscontra una situazione differente rispetto a quella attualmente presente nella banca dati catastale e pertanto a seguito dell'autorizzazione del G.E. sono state eseguiti le seguenti pratiche di accatastamento:

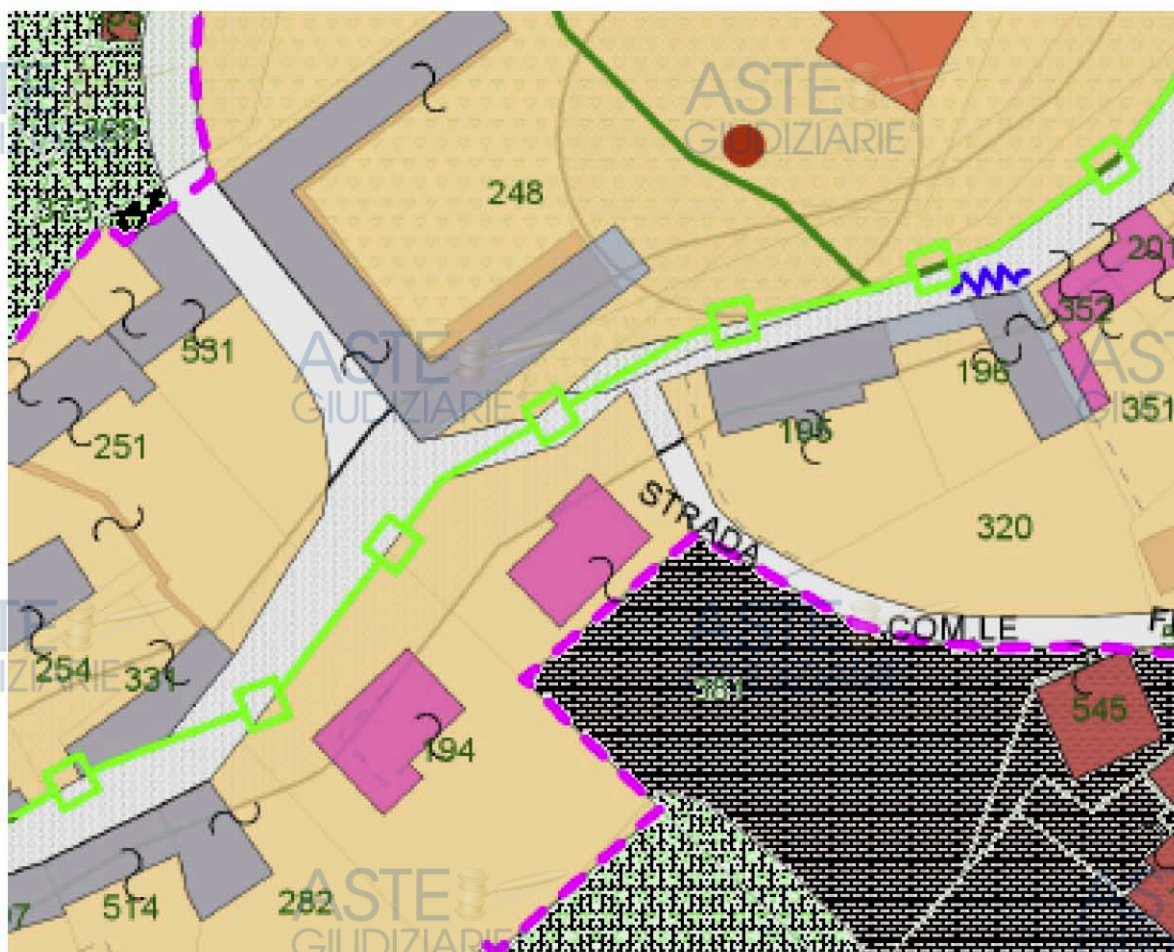
- a) Al Catasto Fabbricati, pratica di Variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, Docfa prot. n. AT0047659 del 28/11/2023 nella quale viene soppresso l'immobile identificato al Foglio di mappa 12 particella n. 638 e vengono costituiti i seguenti immobili:
- Foglio 12 particella n. 381 sub. 4 cat. A/2 cl. 2 vani 6,0 Rendita Catastale € 309,87 - p.T
 - Foglio 12 particella n. 381 sub. 5 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 Rendita Catastale € 284,05 - p.1°
 - Foglio 12 particella n. 381 sub. 6 cat. C/2 cl. 1 cons. mq 107 Rendita Catastale € 149,20 - p.S1
- b) Al Catasto Fabbricati, pratica di Nuovo Accatastamento, Docfa prot. n. AT0047826 del 29/11/2023 nella quale vengono inseriti all'interno del cortile le due autorimesse:
- Foglio 12 particella n. 381 sub. 7 cat. C/6 cl. 1 cons. mq 25 Rendita Catastale € 43,90 - p.S1
 - Foglio 12 particella n. 381 sub. 8 cat. C/6 cl. 1 cons. mq 25 Rendita Catastale € 43,90 - p.S1

Tali costi di accatastamento sono stati autorizzati mediante preventivo accettato dal Creditore Procedente in data 02/05/2024.

3.7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il fabbricato è inserito nel contesto urbano di Mombercelli, individuato dalla Cartografia del P.R.G.C.

in area Centro storico - CS2 Lotto di tipo D Buffer Zone Unesco



3.8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;*

Il sottoscritto perito, in data 22/01/2023 ha richiesto di visionare la documentazione relativa la verifica della regolarità edilizia degli immobili oggetto di stima, dove in data 25/03/2023 ha preso visione degli

atti dall'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Mombercelli (AT).

I provvedimenti autorizzativi per la realizzazione del fabbricato di civile abitazione risultano:

- L.E. per costruzione di edificio per abitazione n. 33/1971 del 14/09/1971;
- Condono n. 161/1987 del 31/03/1987 Trasformazione del sottotetto in abitazione e modifica di prospetti;
- Autorizzazione n. 132/1987 del 31/10/1987 per sistemazione interna di sottotetto;
- C.E. n. 84/1999 del 13/10/1999 per costruzione di autorimessa interrata;
- Scia in sanatoria n. 84/2019 del 11/12/2019 per difformità relative all'autorimessa;
- S.C.I.A. in Sanatoria n. 83/2019 del 11/12/2019 per difformità alla L.E. n. 33/1971
- S.C.I.A. per Cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso magazzino n. 27/2017 del 15/05/2019

archiviata. In fase di sopralluogo il sottoscritto C.T.U., riscontra alcune opere di suddivisione interna eseguite in cartongesso relative alla suddetta pratica, essendo la stessa archiviata sarebbe opportuno ripristinare i locali come l'ultima pratica presentata: cioè la SCIA n. 83/2019, diversamente effettuare una sanatoria per modifica della distribuzione interna.

Tali costi verranno stimati in fase di valutazione degli immobili e tali abusi risultano sanabili con una sanzione amministrativa ai sensi dell'art 6-bis comma 5 del DPR 380/01 di € 1.000,00.

Le suddette divisioni interne allo stato attuale risultano non completate ed eseguite principalmente in cartongesso.

Il sottoscritto C.T.U. a seguito della visione delle pratiche edilizie depositate, riscontra che ad oggi non risulta nessuna pratica di Agibilità presentata a seguito delle pratiche di Sanatoria depositate.

3.9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile oggetto di stima è attualmente censito come più unità immobiliare.

Seppur individuate catastalmente in modo individuali, quindi suscettibili di fornire reddito proprio, per le quali sarebbe tecnicamente possibile effettuare vendite separate, ciò premesso, lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita i beni in **un unico lotto**, al fine di poter rendere più appetibile l'immobile sul mercato, senza costituire servitù che potrebbe deprezzarne il valore.

Inoltre si fa presente che gli impianti risultano tutti gestiti con una unica utenza e collegati tra di loro come fosse uno soltanto, la suddivisione degli stessi potrebbe generare una spesa considerevole ed inficiare ulteriori costi nella concreta realizzazione secondo le normative attuali.

3.10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che l'immobile è stato pignorato per intero a capo dei debitori. Lo scrivente, come anzidetto in risposta al quesito precedente, ritiene opportuno porre in vendita il bene in un unico lotto.

3.11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutato ed, ai fini della procedura, non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

3.12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ove saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dall'esame dei luoghi, in particolare dell'immobile in oggetto, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di immobile indipendente. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti all'esecutato ed ai suoi danti causa.

3.14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio, pertanto non vi sono importi già deliberati di spese fisse, straordinarie o di altra natura.

3.15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del procedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Dall'analisi di mercato immobiliare, lo scrivente ha riscontrato che nell'ultimo periodo si è verificata una significativa riduzione delle transazioni, derivante soprattutto dalla diminuzione della domanda di acquisto. Tale situazione è causata dalla difficoltà ad ottenere mutui bancari con conseguente calo del numero delle compravendite in tutti i settori immobiliari.

Nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare "il più probabile valore di mercato" che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di un valore; esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. si è basato sul procedimento sintetico - comparativo che tiene conto, oltre che dei prezzi desunti dalle indagini svolte, assumendo informazioni presso Professionisti ed Agenzie Immobiliari della zona, anche delle caratteristiche peculiari del bene, tra cui: le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato d'uso, dell'epoca di costruzione oltre che della consistenza e dell'esposizione.

Le fonti di informazione dei dati alle quali si è fatto riferimento sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Asti;
- prezzi medi di mercato applicati per immobili simili dalle agenzie immobiliari della zona.

Da tale esame sono emersi i seguenti prezzi unitari:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (primo semestre 2024)

Provincia di Asti - Comune di Mombercelli

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 590,00 - max € 770,00

Valore medio di Mercato €/mq € 680,00

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'unità immobiliare può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (Va), da applicare sul Valore Unitario Medio (Vum) che sono i seguenti:

K₁) è contemplato un deprezzamento del valore del 5%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

$$Va = € 680,00 - 5\%$$

$$Va = € 680,00 - € 34,00 = \text{€/mq } \mathbf{646,00}$$

Tipologia: Box

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 335,00 - max € 470,00

Valore minimo di Mercato €/mq € 335,00 per il magazzino

Valore massimo di Mercato €/mq € 470,00 per le autorimesse esterne

Foglio	particella	Sub.	Qualità	Sup. Commerciale	€/mq	Va
12	381	4	A/2	160,00 mq	646,00 €/mq	103.360,00 €
12	381	5	A/2	145,00 mq	646,00 €/mq	93.670,00 €
12	381	6	C/2	155,00 mq	335,00 €/mq	51.925,00 €
12	381	7	C/6	29,50 mq	470,00 €/mq	13.865,00 €
12	381	8	C/6	29,50 mq	470,00 €/mq	13.865,00 €
TOTALE						276.685,00 €

Riepilogo Valore ARROTONDATO - Lotto Unico

Lotto Unico di € 275.000,00**(Duecentosettantacinquemila/00)**

3.16) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Persona Fisica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

3.17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2006 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

- a) immobile ricadente nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) fabbricati isolati con superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)*

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

Lo scrivente ha provveduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica a firma dell'Ing.

Sara Baronetto e gli stessi vengono depositati con il presente elaborato peritale.

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), li 20/12/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro

Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali RR n. 20047977722-5 del 30/12/2022;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento del 21/01/2023;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornate e visure storiche dell'immobile;
- Planimetrie Catastali degli immobili;
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000;
- Estratto atto di matrimonio dell'esecutata;
- Licenze Edilizie, elaborati grafici dell'immobile;
- Documentazione Fotografica;
- Atto di provenienza Successione

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.