

Studio Tecnico

Roggero geom. Gabriele
Via XX Settembre n° 82
14100 Asti (AT)
Tel/fax: 0141/351346
@mail: gabriele.roggero@geopec.it
geom.roggero@gmail.com
P.I.: 01449880051
C.F.: RGGGRL84A21A479N



TRIBUNALE DI ASTI
RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 163/2023

ASTE GIUDIZIARIE
Contro



.....



Io sottoscritto Roggero geom. Gabriele, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Asti alla posizione n° 1509, con studio in Asti, Via XX Settembre n° 82, in data 20/08/2024, prestavo giuramento di rito per lo svolgimento dell'incarico professionale conferitomi relativo alla procedura esecutiva pendente avanti il Tribunale di Asti N.R.G. 163/2023.

In tale occasione il mandato conferitomi era il seguente:

ESPERTO CONFERIMENTO INCARICO

Il Giudice conferisce all'esperto nominato il seguente incarico:

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 riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)*

a tal fine provvederà a acquisire:

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

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

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;*

- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*

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

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

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

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

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

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

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

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

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza

di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

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

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

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

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

8. CONSISTENZA

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

9. STIMA

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

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

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

- decurtazioni relative a:

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

• bonifiche da eventuali rifiuti,

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

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

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

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

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

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

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

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

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

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

1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

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

4) documentazione edilizia reperita

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

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

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

PROVVEDA a:

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

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO CONFERITO

“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;”

In data 03/09/2024, il sottoscritto inviava al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, raccomandata con ricevuta di ritorno, comunicando l'incarico ricevuto e contestualmente presi contatti con il custode designato al fine di organizzare il primo accesso all'immobile.

“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;”

Esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale/relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., non si sono riscontrati atti mancanti o inidonei e l'individuazione del bene oggetto dell'espropriazione è correttamente individuabile.

Si provvede quindi ad acquisire l'atto di provenienza ultra ventennale presso lo studio del Notaio Luciano Ratti in Asti che a seguito si riporta integralmente.

In data 24/03/2025 il sottoscritto si recava presso l'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Asti, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di esperire ispezione ordinaria finalizzata al reperimento dell'elenco delle formalità relative a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che a seguito si riporta integralmente.



Direzione Provinciale di ASTI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 24/03/2025 Ora 11:31:47
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Richiedente ROGGERO GABRIELE

Protocollo di richiesta AT 8795 del 2025
Ricevuta di cassa n. 1907
Ispezione n. AT 8796/3 del 2025
Inizio ispezione 24/03/2025 11:31:18

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASTI (AT)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 78 - Particella 313

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 21/03/2025

Elenco immobili

Comune di ASTI (AT) Catasto Fabbricati
21. Sezione urbana - Foglio 78 Particella 313 Subalterno 49
Comune di ASTI (AT) Catasto Fabbricati
53. Sezione urbana AT Foglio 78 Particella 313 Subalterno 49

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 12/08/1999 - Registro Particolare 5488 Registro Generale 7743
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14/1633 del 05/06/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/09/2002 - Registro Particolare 7486 Registro Generale 9821
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 36263 del 16/09/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 23/09/2002 - Registro Particolare 1548 Registro Generale 9822
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 36264 del 16/09/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 1. Comunicazione n. 1139 del 09/11/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 01/12/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Richiedente ROGGERO GABRIELE

Protocollo di richiesta AT 8795 del 2025
Ricevuta di cassa n. 1907
Ispezione n. AT 8796/3 del 2025
Inizio ispezione 24/03/2025 11:31:18

4. ISCRIZIONE del 03/07/2012 - Registro Particolare 691 Registro Generale 5483
Pubblico ufficiale GILI GIORGIO Repertorio 40136/17947 del 28/06/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 03/09/2015 - Registro Particolare 5045 Registro Generale 6622
Pubblico ufficiale GILI GIORGIO Repertorio 45021/21526 del 05/08/2015
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 6422 Registro Generale 8089
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 3029 del 03/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

In ultimo, non è stato necessario acquisire mappe censuarie per l'identificazione del bene.

III) provveda, nel suo elaborato a:

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 riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;
- qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

Il bene oggetto della presente è sito nel Comune di Asti, C.so Milano n°40, facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Magnolia".



Trattasi di unità immobiliare posta al piano quinto fuori terra (sottotetto), raggiungibile dal piano terreno (piano pilotis) per mezzo di vano scala condominiale o ascensore condominiale.

Il compendio immobiliare, di cui l'unità oggetto della presente è parte, si erige sulla particella censita all'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio – N.C.T. al foglio 78, particella 313.

ESTRATTO DI MAPPA



Tale particella confina a NORD con la strada comunale denominata C.so Milano, a EST con la particella 2153, a SUD con le particelle 2533, 2534 e 2531 e a OVEST con la particella 311.

In riferimento all'unità immobiliare oggetto di interesse essa confina esclusivamente con il vano scala condominiale e il vano ascensore condominiale.

Il bene pignorato (Comune di Asti, foglio 78, particella 313, subalterno 49) riguarda la piena proprietà.

Trattandosi di bene immobile intestato a società il sottoscritto non ha provveduto a reperire certificato di stato civile e contratto di convivenza in quanto inesistenti.

MODULARIO
n. 10/1986 - 40/1



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

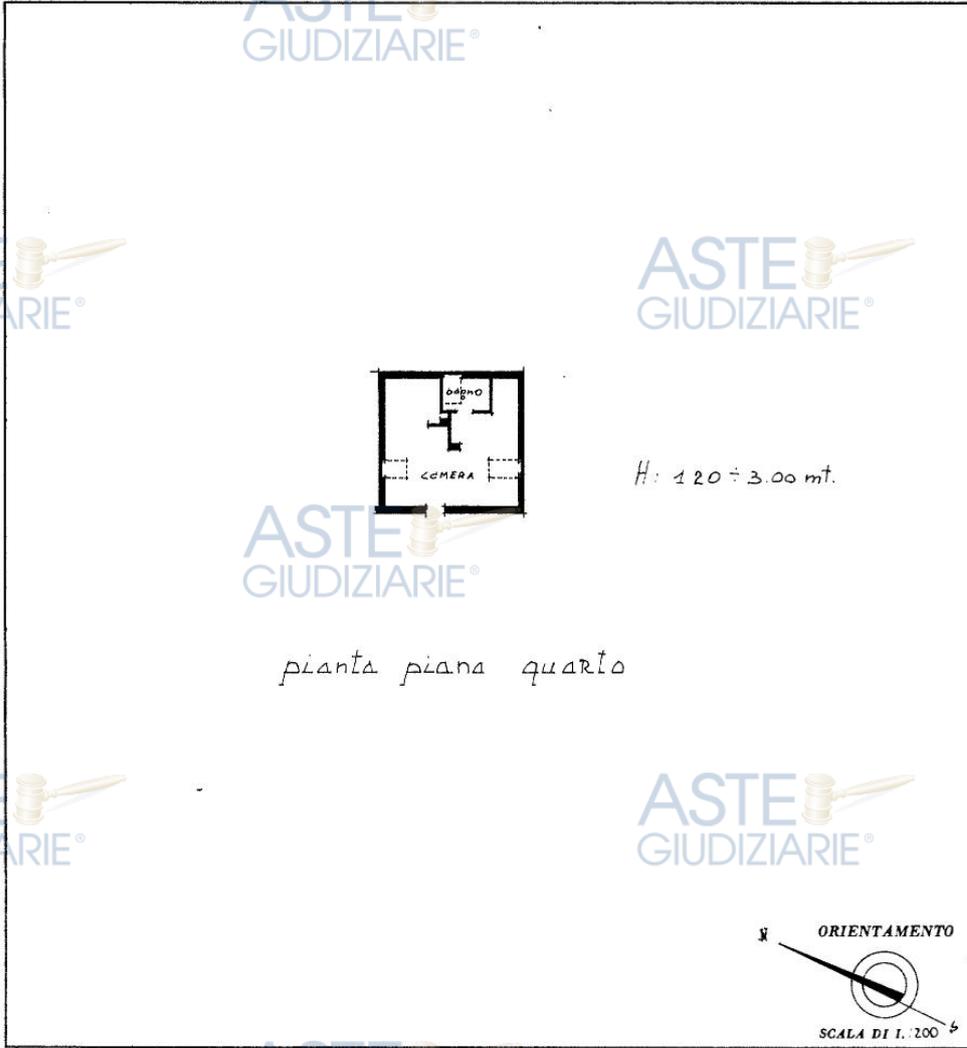
25 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASTI Via C.so MILANO 40

Ditta COMPAGNI ALFREDO n. ASTI n. 1.771/2 - FERRETTI GIOVANNA n. CASTELNUOVO n. 25.1.43/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASTI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 8 LUG. 1986

PROT. N° 199/1986

F. 78 n. 313 sub 49

Compilata dal GEOM. CARLO QUERIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI
della Provincia di ASTI

DATA 1.7.86

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2025 - Comune di ASTI(A479) - < Sez. urbana AT - Foglio 78 - Particella 313 - Subaltemo 49 >
Inquadratura
CORSO MILANO n. 40 Piano 4

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;

le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati in pignoramento pertanto non sono necessarie regolarizzazioni.

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;

Il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte, denominato condominio "MAGNOLIA", risulta essere stato costruito verso la metà degli anni '70, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato e copertura eseguita sempre in stessa tipologia della struttura portante verticale.

L'unità immobiliare, posta al piano quinto fuori terra (sottotetto), è raggiungibile dal piano terreno (piano pilotis), per mezzo di vano scala condominiale o per mezzo di ascensore condominiale (sino al piano sottostante (quarto fuori terra).

Internamente si compone di un unico ambiente ove sono presenti zona giorno e zona notte oltre a un servizio igienico con accesso diretto dal predetto unico ambiente, provvisto di tutti gli elementi sanitari previsti dal Decreto 05/07/1975 sanità (lavandino, bidet, w.c. e doccia) e il piano di calpestio così come le verticalizzazioni sono rivestiti mediante piastrelle in materiale ceramico smaltato.

Internamente si presenta intonacato sulle verticalizzazioni e sull'intradosso del solaio di copertura, pavimentato sul piano di calpestio e dotato di impianto elettrico, termico (collegato all'impianto condominiale) e gas.

L'aerazione/illuminazione è fornita da tre lucernari apribili a vasistas di cui due al servizio della zona giorno/notte mentre il terzo al servizio del servizio igienico ove i primi due non garantiscono il requisito dell'1/8 della superficie di calpestio come prescritto dal Decreto 05/07/1975 sanità ma comunque la situazione attuale risulta condonata come a seguito verrà specificato.

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

il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di interesse è parte è situata in Asti, C.so Milano n° 40.

La zona ove il compendio e quindi l'unità sono ubicati, risulta essere in zona semicentrale del Comune di Asti, con prevalente carattere residenziale.

Presenta comodità ai servizi primari quali autobus per il raggiungimento del centro cittadino e della stazione ferroviaria nonché per il raggiungimento di centri commerciali o esercizi commerciali di qualsiasi natura, il tutto in tempi rapidi.

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;

trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale e non di terreno non è necessaria l'acquisizione del CDU.

Per quanto concerne l'attestazione di prestazione energetica essa è allegata alla presente relazione.

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

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso i competenti uffici comunali copia del Permesso di Abitazione (allegato 7) ove sul verbale di sopralluogo dell'Ufficio Igiene e Sanità allegato allo stesso è indicato Collaudo Statico c.a. n° 871 del 10/06/1974.

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

non è stato possibile reperire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici.

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.

La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione di perizia (allegato 4).

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.*

Alla data attuale l’immobile risulta essere libero.

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);*

- Atto Notaio Luciano Ratti del 16/09/2002 Rep. n. 36263 Racc. n. 18469 registrato in Asti il 24/09/2002 n. 2474 (allegato 3);

- Atto Notaio Giorgio Gili del 05/08/2015 Rep. n. 45021 Racc. n. 21526 registrato in Asti 03/09/2015 al n. 5227 s. 1T (allegato 3).

*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;*

Il caso in fattispecie non sussiste.

*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*

i passaggi di proprietà sono i seguenti:

- Atto Notaio Luciano Ratti del 16/09/2002 Rep. n. 36263 Racc. n. 18469 registrato in Asti il 24/09/2002 n. 2474;

- Atto Notaio Giorgio Gili del 05/08/2015 Rep. n. 45021 Racc. n. 21526 registrato in Asti 03/09/2015 al n. 5227 s. 1T.

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;

non si sono riscontrate trascrizioni diverse dal pignoramento

- 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;

il caso in fattispecie non sussiste.

- 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;

non si è riscontrato asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, 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;

non si sono riscontrati altri pesi o limitazioni d'uso e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è 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.)

non si sono riscontrate pendenze di cause relative a domande trascritte.

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.);

dagli accertamenti esperiti non si è riscontrato nulla di quanto richiesto al presente punto.

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;

esperito l'accertamento, l'unità immobiliare oggetto di interesse e il complesso immobiliare di cui essa è parte, il compendio e l'unità immobiliare non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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.

In riferimento a quanto sopra riportato il sottoscritto ha provveduto a contattare l'amministratore condominiale a mezzo mail domandandogli quanto richiestomi dal mandato.

Per tramite dell'Avv. Vittorio Arcadio mi venivano comunicate le risposte alle domande poste (allegata mail di domanda e risposta – allegato 6)):

“Egregio Geometra, riscontro per conto del Geom. Canta, la Sua sottoriportata:

l'unità pignorata è titolare di 29,24 millesimi;

le spese ordinarie ammontano a circa € 1.100,00 annui mentre quelle per il riscaldamento a circa € 1.250,00 annui;

sono state deliberate nel 2024 spese straordinarie per € 1.203,81 a carico dell'unità pignorata;

*Il debito dell'unità immobiliare per gli anni 2024 e 2025 ammonta ad € 5.900,00 complessivi per spese ordinarie, straordinarie e di riscaldamento;
non sono pendenti altri procedimenti giudiziari al oggi ad eccezione dell'esecuzione in oggetto;
allego copia del regolamento di Condominio;
non sussistono allo stato problematiche strutturali;
non ho certificazioni di conformità.”*

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;

Alla data attuale l'unità immobiliare risulta essere conforme ai titoli abilitativi rilasciati.

Tali titoli sono:

- Permesso di Costruzione n° 180 del 22/03/1973;
- Concessione Edilizia a Sanatoria n° 5774 del 09/05/1991 ai sensi della L. 28/02/1985 n° 47;

Con tale ultima concessione l'unità veniva regolarizzata ad uso ufficio quindi con categoria direzionale.

Successivamente, in data 10/09/2002, venne presentata Comunicazione di mutamento della destinazione d'uso senza opere edilizie ai sensi della L.R. 08/07/1999 n° 19, art. 8.

Per tale destinazione d'uso, comunicata in data 10/09/2002 non sono state reperite motivazioni ostative.

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

Il compendio immobiliare è dotato di Permesso di Abitazione n° 2783 prot. 1974 n. 33 del 17/06/1974.

Allegato a tale Permesso di Abitazione vi è relata dell'UFFICIO IGIENE E SANITA' accertante, all'epoca, che il sottotetto non era abitabile.

Nonostante le ricerche effettuate non sono emersi nuovi certificati di agibilità specifici dell'unità oggetto di interesse, pertanto, la stessa, ad oggi, è priva di certificato di abitabilità/agibilità.

c) *eventuali vincoli tesi ad espropriazione;*

Per tale casistica nulla è emerso.

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.*

Il caso in fattispecie non sussiste.

8. CONSISTENZA

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

Al fine del calcolo della superficie dell'immobile oggetto di interesse, il sottoscritto ha provveduto ad esperire rilievo in loco.

Successivamente alla restituzione grafica del rilievo è emerso che l'unità immobiliare presenta superficie di 6,35 mt x 6,30 mt = 40,00 mq

9. STIMA

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

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto eseguirà due diverse stime: una sintetica cioè basata sulle metrature commerciali al lordo della metratura esterna, moltiplicate per un prezzo medio di mercato €/mq reperita dall'OMI della zona e l'altra, analitica, cioè basata sulla formula sotto indicata:

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K2$$

ove:

- Va = valore attuale;
- S = superficie lorda commerciale (mq);
- Vum = valore unitario di mercato (€/mq);

- K1 = coefficiente di età, qualità del fabbricato e stato di conservazione (da 0,5 a 1,00);

- K2 = coefficiente di P.R.G.C. (da 1 a 1,4);

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,

1° Metodo di stima:

Stima sintetica, basata sulle metrature commerciali al lordo della metratura esterna, moltiplicate per un prezzo medio di mercato €/mq reperita dall'OMI:

Comune di Asti, fgl. 78, part. 313, sub. 49

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA NORD, V.CONTEVERDE, C.SO MILANO, MATERNITA'

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

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	920	1150	L	4,6	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	3	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	590	880	L	2,6	3,7	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1900	L	3,5	5	L

Piano quinto

Abitazione: 40,00 mq x 850,00 €/mq = 34.000,00 €

2° Metodo di stima:

Stima basata sulla metratura al netto della muratura esterna (SIp – superficie lorda di pavimento ovvero la superficie calpestabile dell'alloggio comprensiva delle tramezzature interne ed esclusa la muratura di tamponatura) del fabbricato moltiplicata per un valore €/mq che il sottoscritto ritiene congruo, eseguita una indagine di mercato per immobili simili nella zona, moltiplicando altresì per due coefficienti, facenti riferimento il primo allo stato di conservazione dell'immobile e il secondo alla zona di P.R.G.C. in cui sorge.

La formula è la seguente: $Va = S \times Vum \times K1 \times K2$

ove:

- Va = valore attuale;
- S = superficie lorda commerciale (mq);
- Vum = valore unitario di mercato (€/mq);
- K1 = coefficiente di età, qualità del fabbricato e stato di conservazione (da 0,5 a 1,00);
- K2 = coefficiente di P.R.G.C. (da 1 a 1,4);

per cui il valore di ciascuna unità dell'immobile risulta dalla ($Va = S \times Vum \times K1 \times K2$)

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K2$$

- S = è la superficie commerciale riferita a ciascun piano dell'edificio (allegato disegno)
- Vum = è il valore medio di mercato riferito al prezzo commerciale della destinazione d'uso dei locali.
- K1 = è il coefficiente che viene applicato a seconda dello stato di conservazione della struttura dell'immobile e di ogni sua parte.
- K2 = è il coefficiente che viene applicato a seconda della zona del P.R.G.C. e, in particolare, va considerata la viabilità e ogni altra componente che possa influire sull'ubicazione dell'immobile.

Comune di Asti, fgl. 78, part. 313, sub. 49

Piano quinto:

$$\text{Abitazione: } 40,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 0,7 \times 1,2 = 32.760,00 \text{ €}$$

Al fine di giungere al più probabile valore di commerciale lo scrivente a questo punto procederà eseguendo la media dei due valori ottenuti relativamente al primo e al secondo metodo di stima:

$$(34.000,00 \text{ €} + 32.760,00 \text{ €}) : 2 = 33.380,00 \text{ €} \text{ dicono } 33.500,00 \text{ €}$$

All'importo sopra riportato viene decurtata la percentuale, 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 addivenendo quindi al valore di:

$$33.500,00 \text{ €} - 5\% = 31.825,00 \text{ €}$$

A tale importo sono ulteriormente da decurtare le spese per la variazione catastale in conformità alla pratica edilizia del 10/09/2002, per mutamento della destinazione d'uso senza opere edilizie ai sensi della L.R. 08/07/1999 n° 19, art. 8 che si stima sia pari a 500,00 € oltre add. di legge comprensivo di spese di presentazione.

Altresì sono da decurtare le spese insolute relative agli ultimi due anni pari a 5.900,00 € (come da mail pervenuta al sottoscritto dall'Avv. Vittorio Arcadio per conto del Geom. Canta – allegata alla presente relazione).

Esperate quindi le sopra riportate decurtazioni, a parere del sottoscritto, il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di interesse è pari a:

$$33.500,00 \text{ €} - 1.675,00 \text{ € (5\%)} - 500,00 \text{ € (variazione catastale)} - 5.900,00 \text{ €} = 25.425,00 \text{ €}$$

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

Il caso in fattispecie non sussiste.

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

Il caso in fattispecie non sussiste.

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;

All'attualità l'immobile è libero, pertanto il caso in fattispecie non sussiste.

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 -

L'immobile oggetto della presente è pignorato per la quota dell'intero e non può essere comodamente diviso.

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

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

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;

- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;

- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando di aver ottemperato.

Tanto doveva il sottoscritto a completa evasione dell'incarico conferitogli.

Asti li 09/05/2025

Roggero Geom. Gabriele