



TRIBUNALE DI ASTI
Sezione civile

G.E. Dott.ssa Paola Amisano

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto arch. Andrea Morando con studio in Asti Via Arò 7 nominato esperto nella procedura R.G.E. 170/2024 dal GE dott.ssa Paola Amisano, riporto di seguito i vari punti del questo formulato con le relative risposte.

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;

Risposta

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del custode incaricato IVG-IFIR Piemonte. Il proprietario esecutato era presente ed ha consentito il regolare accesso all'immobile.

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

Risposta

I documenti agli atti risultano completi e idonei a identificare i beni oggetto di pignoramento.

Acquisiti i documenti richiesti ed allegati alla presente relazione

III) provveda, nel suo elaborato ai seguenti adempimenti

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI



1) 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;
- 2) 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;

Risposta

Punto 1)

Il bene immobile oggetto di esecuzione è costituito da una casetta che si sviluppa su due livelli oltre a portico pertinenziale situata nel concentrico della frazione Pratomorone del Comune di Tigliole (AT) al civico n. 51.

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati di Asti Comune di Tigliole al foglio 36 particella 107:

magazzino adiacente la casa – sub 5 cat. C/2 classe U, mq 85 Rendita € 131,70

abitazione e accessori - sub 4 cat A/4 classe U vani 13,5 rendita € 411,36

Essa confina con: a nord mappale 108, a est mappale 111, a sud su strada di accesso, a ovest mappale 106.

Il bene sopra descritto è di proprietà esclusiva degli esecutati in proprietà di ½ e in proprietà di ½

Gli esecutati sono di stato civile coniugati tra loro con matrimonio celebrato in il (allegato estratto) in regime di separazione dei beni.

Punto 2)

Esiste corrispondenza tra certificazioni catastali e atto di pignoramento.

Non occorrono regolarizzazioni.

DESCRIZIONE DEI BENI

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

Risposta

Punto a)

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carraio direttamente dalla viabilità pubblica ovvero Loc. Pratomorone 51.

Varcato il cancello si entra in una corte privata sulla quale insistono sia la casa di abitazione sia il porticato ed il magazzino. La casa è sul fondo del cortile, il porticato risulta sinistra del cancello con muro perimetrale su confine stradale ed il magazzino è posto adiacente alla casa lungo il confine est.

Il tutto ben identificato nell'estratto mappa allegato.

La casa si sviluppa su quattro livelli: cantina, piano terra e piano primo ad uso abitazione collegati internamente e piano sottotetto ad uso sgombero anch'esso collegato da scala interna.

Il portico si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) entrambi destinati a sgombero.

Il magazzino si sviluppa al solo piano terra e non è collegato internamente con la casa.

Le finiture della casa sono molto semplici con pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato.

Il sottotetto è pavimentato ed ha il tetto a vista con struttura in legno non coibentato. etto a vista.

La struttura dell'immobile è in muratura portante e finiture ad intonaco.

Pavimenti e rivestimenti bagni in piastrelle di ceramica di qualità sufficiente.

Sanitari e rubinetterie di tipo corrente.

I serramenti sono del tipo in legno alcuni a vetro semplice ed altri a vetro doppio e gli impianti sono ormai datati e senza certificazioni.

Il riscaldamento è realizzato con stufe a pellet.

L'accesso dal piano terra al piano superiore avviene con scala interna che costituisce barriera architettonica superabile solo con un cospicuo intervento di montaggio di un servoscala.

In merito alle superfici si rimanda al paragrafo delle consistenze

Il magazzino adiacente la casa ha pavimento in battuto cementizio e di fatto è grezzo internamente con t

Le finiture del portico sono di fatto al grezzo sia per le murature sia per le finiture in genere.

Punto b)

La posizione degli immobili è di tipo frazionale essendo nel nucleo della frazione Pratomorone del Comune di Tigliole.

Punto c)

Si allega APE della parte abitativa

Punto d)

Il certificato di idoneità statica non è presente agli atti

Punto e)

Non sono state reperite certificazioni degli impianti dell'immobile

Punto f)

Allegata documentazione fotografica degli immobili descritti

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.

Risposta

Gli immobili sono occupati da gli esecutati.

PROVENIENZA

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

Risposta

In data con atto notaio di Asti rep. n. i signori vendono a

Allegato atto di provenienza ultraventennale

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.1) 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.);

1.2) 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.);

1.3) 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;

Risposta

Punto 1.1

Oltre a quanto indicato al punto II e come già risultante dalla certificazione notarile agli atti non sono stati rinvenuti atti o limitazioni ulteriori gravanti sugli immobili

Punto 1.2

Oltre a quanto indicato al punto II e come già risultante dalla certificazione notarile agli atti non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli e oneri da cancellare in sede di trasferimento

Punto 1.3

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di alcun convenzionamento di edilizia pubblica o privata agevolata

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.

Risposta

Il fabbricato non si trova in regime di condominio

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.

Risposta

Punto a)

Gli immobili risultano non completamente conformi alle schede catastali in quanto si riscontrano alcune difformità.

Nello specifico, nel piano interrato sono presenti quattro bocche di lupo non rappresentate negli elaborati, al piano terra non è stata realizzata la tramezza che crea l'anti-bagno tra soggiorno e bagno mentre al piano primo è presente una tramezza che separa il corridoio dalla scala e nel locale sottotetto risulta tamponata un'apertura nel prospetto nord.

Sono state depositate nuove planimetrie catastali aggiornate allo stato di fatto dei luoghi che si allegano.

Urbanisticamente sono stati reperiti i seguenti titoli:

- CONCESSIONE n. 4 prot. 146 del 14/01/1993 per recupero struttura ex rurale a destinazione abitativa
- CONCESSIONE n. 29 prot. 1000 del 09/03/1993 per recupero portico ad uso autorimessa
- CONCESSIONE n. 8 prot. 450 del 03/02/1994 in variante alla Conc. N. 4/93
- D.I.A. n. 98 prot. 3387 del 11/09/1996 per rifacimento tetto e facciate
- CONCESSIONE n. 45 prot. 1649 02/04/2003

L'immobile abitativo non risulta pienamente conforme con le pratiche sopra citate mentre il locale deposito risulta conforme.

Punto b)

Non è stata reperita agibilità degli immobili

Punto c)

Non sono presenti vincoli urbanistici propedeutici a futura espropriazione.

Punto d)

Rispetto ai suddetti titoli edilizi si riscontrano le seguenti difformità

Abitazione

1. a piano interrato, facendo riferimento al catasto in quanto non rappresentato in alcuna pratica edilizia, si rilevano difformità sulle bocche di lupo poiché non graficamente rappresentate anche se di vecchia realizzazione e coeve al fabbricato; detta difformità può rientrare nel disposto dell'art. 34bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e pertanto non necessita di sanatoria;
2. a piano terra diversa distribuzione interna, in particolare non è stata realizzata la tramezza che crea l'antibagno con il soggiorno; l'antibagno su locali adibito a zona giorno è obbligatorio per legge e pertanto l'antibagno va realizzato; il costo di realizzazione delle tramezzature necessarie in mattoni con relativa intonacatura e tinteggiature oltre porta interna di separazione si stima pari a € 3.500,00 IVA compresa;
3. a piano primo modifiche interne, realizzazione tramezza che separa corridoio e scala;
4. a piano sottotetto, analogamente al piano interrato si fa riferimento al catasto e si rileva il tamponamento di una delle aperture a nord.

Sono presenti alcune difformità nelle dimensioni interne dei locali ma, trattandosi di muri portanti, si possono classificare come errori grafici.

Le difformità sopra evidenziate ai punti da 3 e 4 possono essere sanate con SCIA in sanatoria il cui costo si stima pari a € 4.500,00 che comprendono sanzioni, onorari professionali del tecnico incaricato compresa Cassa e IVA.

Cortile

- presenza di una tettoia posticcia di circa mq 18 con ancoraggio fisso al terreno che costituisce di fatto ampliamento della superficie coperta non ammissibile

La tettoia ed il telone vanno rimossi ed il costo si stima pari a € 1.000,00 IVA inclusa

Le planimetrie corrette che rappresentano lo stato di fatto attuale sono quelle del nuovo accatastamento allegate alla presente.

CONSISTENZA

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

Risposta

Le consistenze dell'alloggio rilevate sul posto (valutate al lordo dei muri perimetrali ad uso esclusivo, a $\frac{1}{2}$ i muri di confine, a $\frac{1}{3}$ i balconi) sono:

- mq 464,96 per la casa di civile abitazione che include la parte abitativa di mq 391,12 oltre alla cantina di mq 85,00, il sottotetto di mq 95,87, i locali di sgombero e deposito adiacenti alla casa di mq $19,52+94,97=$ mq 114,49 valutati a $\frac{1}{4}$
- mq 57,38 per il portico

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.

Risposta

Punto a)

Viste le condizioni degli immobili si ritiene che il criterio di stima più adatto sia quello a valore venale di mercato utilizzando le superfici al lordo dei muri perimetrali ad uso esclusivo, a ½ i muri di confine, a 1/3 i balconi.

I valori base di riferimento sono stati presi dall'OMI edito dall'Agenzia delle Entrate per quanto attiene la parte abitativa.

In particolare il valore OMI delle abitazioni di tipo economico zona Pratomorone preso nella misura minima in base alle condizioni dell'immobile risulta essere di €/mq 330,00 al quale, visto lo stato d'uso dell'immobile, si può applicare un coefficiente di riduzione del 35% portando il valore a €/mq 220,00.

Non disponendo nelle valutazioni OMI di valori dedicati al portico si applica un coefficiente di riduzione rispetto al valore abitativo che tiene conto dello stato d'uso attuale pari al 60% circa, risultando quindi un valore di €/mq 95,00.

Punto b)

Si può quindi procedere alla stima del compendio immobiliare:

- abitazione e accessori - mq 464,96 x €/mq 220,00 = € 102.291,20
- portico - mq 57,38 x €/mq 95,00 = € 5.451,10

Totale del compendio € 107.742,30

Punto c)

Dai valori sopra esposti vanno decurtati gli importi evidenziati per sanatorie e interventi vari pari a complessivi € 9.000,00 risultando quindi un valore netto del compendio immobiliare in esecuzione di € 98.742,30 arrotondabile a € 98.700,00 (novantottomilasettecento/00)

Punto d)

I valori sono già stati espressi per l'intero

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;

Risposta

**L'immobile è occupato dagli esecutati,
Non si determina quindi canone di locazione**

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 -

Risposta

Il compendio immobiliare non risulta divisibile in modo tale da ottenere porzioni indipendenti e vendibili autonomamente e pertanto non si possono formare lotti di vendita separati.

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.

Allegati

- 1 - Visura catastale
- 2 - Planimetrie catastali aggiornate
- 3 - Estratto mappa
- 4 - Certificato di stato civile
- 5 - APE
- 6 - Titoli edilizi (1)
- 7 - Titoli edilizi (2)
- 8 - Titoli edilizi (3)
- 9 - Titoli edilizi (4)
- 10 - Titoli edilizi (5)
- 11 - Atto ultraventennale
- 12 - Documentazione fotografica

Asti, li 21/05/2025

II CTU

