

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. xxxxxx

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 182/2018 R.G.E.



Creditore procedente:

xxxxxx

(Avv. xxxxxx - Avv. xxxxxx)

Debitore:

xxxxxx

(c/o Cancelleria)

Perito stimatore:

Ing. Massimo BOFFANO



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Massimo Boffano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al numero 426 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Asti, con Decreto di Fissazione d'Udienza in data 26.01.2019 veniva nominato dalla S.V. Ill.ma perito stimatore nella Procedura esecutiva in epigrafe e veniva invitato a comparire all'Udienza in data 26.02.2019 per ivi prestare il prescritto giuramento di rito e ricevere il conferimento dell'incarico. Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito e acquisiti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuava gli opportuni sopralluoghi e i rilievi sul posto, le necessarie indagini presso gli uffici competenti e si



Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

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



poneva così in grado di riferire alla S.V. Ill.ma quanto segue in risposta ai quesiti di cui al Verbale di Accettazione Incarico in data 26.02.2019 (vedere Allegato n. 1).

QUESITO N. 1

***Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo 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.*

Risposta al quesito n. 1:

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare il debitore, all'indirizzo risultante dagli atti di causa, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (fissata in data 20.03.2019 ore 10:00 sui luoghi) con raccomandata con ricevuta di ritorno nr. 15426800919-7 in data 01.03.2019 (vedere Allegato n. 2). La anzi detta comunicazione risultava inesitata e tornava al mittente per trascorsa giacenza. In data 20.03.2019 ore 10:00 sui luoghi il sottoscritto non poteva effettuare la visita presso i beni immobili pignorati a causa dell'irreperibilità del debitore. Il sottoscritto richiedeva pertanto alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione ad avvalersi della locale Forza Pubblica per l'accesso ai beni immobili oggetto del pignoramento in quanto il debitore esecutato risultava irreperibile. Richiedeva altresì l'autorizzazione ad avvalersi di un fabbro per l'eventuale accesso forzoso con i relativi costi da porre a carico della sopra indicata procedura. In data 10.04.2019 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso i beni immobili pignorati in presenza della locale Forza Pubblica (Carabinieri del Comando Stazione di Agliano Terme - AT) e del fabbro. Il sottoscritto in pari data provvedeva inoltre a depositare presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale Ordinario di Asti n. 2 chiavi del

nuovo lucchetto apposto sul cancello carraio e pedonale ubicato sulla Via Marconi unitamente al verbale di sopralluogo.



QUESITO N. 2

Verifichi, prima di ogni altra 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 i 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.**

Risposta al quesito n. 2:

Prima di ogni altra attività il sottoscritto ha riscontrato la presenza in atti della seguente documentazione:

- “certificazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 c.p.c. del 23.10.2018” (vedere Allegato n. 3). ;



Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

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



- *“Integrazione della certificazione notarile sostitutiva, ai fini della continuità delle provenienze ventennali (art. 2650 C.C.) con la trascrizione dell’accettazione tacita di eredità (art. 2648 C. 3 C.C.) di seguito riportata”* di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. a firma del Notaio xxxxxxx di xxxxxxx in data 13.11.2018 (vedere Allegato n. 4).

- *“estratto di mappa”* (vedere Allegato n. 5).

- *“nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 7.11.2018 (reg. gen. 981 e reg. part. 7663)”* (vedere Allegato n. 6). .

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, predisposto sulla base della sopra indicata *“Integrazione della certificazione notarile sostitutiva”* presente in atti (vedere Allegato n. 4) cui si rimanda integralmente per quanto qui di seguito non espressamente indicato, gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.

Trascrizioni.

- *“TRASCRIZIONE N. 8676/6694 DEL 28/09/2018 nascente da pignoramento n. 3271/2018 del 07/09/2018 – Ufficiali Giudiziari di Asti. A favore: xxxxxx con sede a xxxxxx cod. fisc. xxxxxx Contro: xxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx.”*

- *“SI SEGNALE: TRASCRIZIONE N. 5782/4397 del 17/07/1990 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento n. 852 del 10/04/1990 – Tribunale di Asti.vA favore: Massa dei creditori fallimento xxxxxx con sede in xxxxxx, Contro: xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx cod. fisc. xxxxxx, Gravante fra gli altri sugli immobili fg. 4 part. 175 sub 2 – 3”*

Iscrizioni.

- *“ISCRIZIONE N. 8562/1909 DEL 09/08/2005 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 165199/40560 in notar xxxxxx del 02/06/2005. A favore: xxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx (domicilio ipotecario eletto, xxxxxx). Contro xxxxxx con sede in xxxxxx) cod. fisc. xxxxxx – Mutuo di euro*



100.000, durata 25 anni, ipoteca di euro 200.000,00 – gravante sugli immobili in oggetto.

- “ISCRIZIONE N. 1511/185 DEL 17/02/2012 ipoteca volontaria derivante da ipoteca volontaria num. rep. 22395/9552 in notar xxxxxx del 01.02.2012. A favore: xxxxxx con sede in xxxxxx codice fiscale xxxxxx (domicilio ipotecario eletto c/o la propria Sede). Contro: xxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx – Mutuo di euro 40.000,00, ipoteca di euro 50.000,00 – gravante sugli immobili in oggetto.

- “ISCRIZIONE N. 715/84 DEL 24/01/2013 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 10798/2012 del Tribunale di Torino del 08/08/2012. A favore: xxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx (domicilio ipotecario eletto c/o Avv. xxxxxx di xxxxxx) Contro: xxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx – Sorte capitale di euro 48.666,49, ipoteca di euro 60.000,00 – gravante sugli immobili in oggetto.

Il sottoscritto provvedeva in data 05.03.2019 a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate di Asti Servizi Catastali le visure storiche per immobile (vedere Allegato n. 7), le schede catastali (vedere Allegato n. 8) e l’estratto di mappa (vedere Allegato n. 9) presenti in banca dati catastale. Il sottoscritto effettuava inoltre, presso l’Agenzia delle Entrate di Asti Servizio di pubblicità immobiliare, ispezioni sui titoli di provenienza nelle date 01.03.2019, 19.04.2019 e ispezione ipotecaria aggiornata per soggetto in data 30.05.2019 (vedere Allegato n. 6).

Atto di provenienza ultraventennale.

La provenienza ultraventennale dei beni immobili oggetto di pignoramento risulta documentata dal sopra indicato Certificato notarile presente in atti “integrazione della certificazione notarile sostitutiva” a firma del Notaio xxxxxx di xxxxxx in data 13.11.2018 (vedere Allegato n. 4) cui si rimanda integralmente per quanto qui di seguito non espressamente indicato:

Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

“- alla società xxxxxx (già xxxxxxxx.), per l'intera piena proprietà, giusto atto di vendita in Notar xxxxxx del 22/7/2005 rep. n. 165032/40500 trascritto il 2/8/2005 ai nn. 8199/5227 da potere di xxxxxx nata in xxxxxx il xxxxxx cod. fisc. xxxxxx.

- alla Signora xxxxxxx gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti giusto decreto di trasferimento immobili del 8/5/2001 rep. n. 464 trascritto il 29/5/2001 ai nn. 4547/3342 da potere di xxxxxx nato a xxxxxxx il 23/1/1938 cod. fisc. xxxxxx e xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx cod. fisc. xxxxxx.

- ai coniugi in regime di comunione legale dei beni xxxxxxx e xxxxxx gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti:

- in parte per successione legittima in morte di xxxxxx nato a xxxxxxx il 23/7/1906 ivi deceduto il xxxxxx (den. 47 vol 642 dell'Ufficio del Registro di Nizza Monferrato) trascritta il 22/10/1981 ai nn. 8605/6702.

Nota: risulta trascritta il 07/11/2018 ai nn. 9981/7663 accettazione tacita di eredità in morte di xxxxx da parte dell'erede xxxxxxxx, in atti del Notaio xxxxxx del 21/12/2017 rep. 1161.

- ed in parte giusto atto di cessione in notar xxxxxx del 12/9/1983 n. 6263 trascritto il 24/9/1983 ai nn. 6759/5317 da potere di xxxxxx nata a xxxxxx l'8/5/1909 e xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx cod. fisc. xxxxxx.”

QUESITO N. 3

Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione 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.).

Risposta al quesito n. 3:

In data 10.04.2019 il sottoscritto effettuava la visita in sito accompagnato dalla locale Forza Pubblica (Carabinieri del Comando Stazione di Agliano Terme - AT) e dal fabbro. Si allega alla presente relazione il relativo verbale di sopralluogo (vedere Allegato n. 11).

Le caratteristiche e le condizioni apparenti dei beni immobili pignorati sono esplicitamente riscontrabili dall'allegata documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto in sede del sopra indicato sopralluogo (vedere Allegato n. 12). Le superfici in metri quadrati sono state determinate sulla base della documentazione catastale esistente in atti e su rilievi in sito.

Ubicazione.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Castelnuovo Calcea (AT) in Via Marconi al numero civico 15 (già Via Regina Margherita n. 12) come risultante dagli atti di causa. La zona in cui risultano ubicati i beni immobili pignorati è centrale in un contesto prevalentemente residenziale tipico dei borghi dell'astigiano.

Dati catastali attuali.

Catasto Fabbricati: Comune di Castelnuovo Calcea - Provincia di Asti (Codice C230):

- **foglio 4, particella 175, subalterno 4 - categoria D/7**, rendita euro 1.601,02, Via Guercina n. 12, piano S1 -T ; intestato axxxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx, (1) Proprietà per 1/1;
- **foglio 4, particella 175, subalterno 5 - categoria A/4**, classe 2[^], consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq,

rendita euro 115,69, Via Guercina n. 12, piano 1; intestato axxxxxxx con sede in xxxxxx
cod. fisc. xxxxxx, (1) Proprietà per 1/1, (1) Proprietà per 1/1;

- **foglio 4, particella 175, subalterno 6 - categoria A/4**, classe 1[^], consistenza 4,5 vani,
superficie catastale totale 87 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq,
rendita euro 111,55, Via Guercina n. 12, piano 2-3; intestato axxxxxxx con sede in
xxxxxx cod. fisc. xxxxxx, (1) Proprietà per 1/1, (1) Proprietà per 1/1;

Confini attuali.

L'intera costruzione pignorata sopra identificata catastalmente confina con: foglio 4
particella 174, foglio 4 particella 489, strada pubblica salvo altri e/o variati.

Descrizione dei beni immobili oggetto di pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano ubicati in Castelnuovo Calcea (AT) in
Via Marconi n. 15 (già Via Regina Margherita n. 12), entro stanti a terreno distinto al
Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 4 particella 175, ente urbano, are 03 ca 30, come
risulta dagli atti di causa. La zona in cui risultano ubicati i beni immobili pignorati è
centrale in un contesto prevalentemente residenziale tipico dei borghi dell'astigiano.

Si accede alla proprietà pignorata direttamente dalla strada pubblica tramite un accesso
sia carraio che pedonale dotato di cancellata in ferro e un accesso pedonale. Il fabbricato
pignorato che si presume in maggior parte di origine remota risulta essere attualmente
costituito da un'unica proprietà e identificato catastalmente da tre unità immobiliari
come sopra indicato. Il sottoscritto segnala che l'impianto storico del fabbricato in
questione, come indicato sullo strumento urbanistico vigente del Comune di
Castelnuovo Calcea (AT) di cui alla risposta al successivo quesito n. 7, risulta essere
catalogato dalla Soprintendenza. A tale riguardo si segnala che il futuro aggiudicatario,
in sede di istruttoria della pratica edilizia di recupero edilizio, dovrà ottenere specifica
autorizzazione ad effettuare le relative opere da parte della Commissione Locale per il

Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

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

Paesaggio fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni da parte della Soprintendenza e dall'Amministrazione competente e/o previste dalla Legge vigente in materia.

La porzione di fabbricato identificata catastalmente con il subalterno 4, apparentemente oggetto di alcune opere di epoca più recente (si è rilevata la presenza di setti e pilastri in c.a., ecc.), comprende un piano interrato e un piano terra, oltre alle superfici accessorie e all'area esterna di pertinenza. La porzione di fabbricato risulta collegata con il piano interrato tramite una scala interna a chiocciola e un montacarichi, quest'ultimo degradato per obsolescenza e incuria, di cui non si è potuto verificarne la funzionalità per l'assenza di forza motrice. Si segnala che una porzione del piano terra adibita a cantina risulta sottostante la porzione di fabbricato identificata catastalmente con i subalterni 5 e 6.

La porzione di fabbricato identificata catastalmente con i subalterni 5 e 6 apparentemente di costruzione remota (si è rilevata la presenza di strutture in muratura piena, impalcati lignei, ecc.) comprende le due sopra identificate unità immobiliari ubicate rispettivamente al piano primo e al piano secondo, quest'ultimo collegato al belvedere della torretta accessibile solamente tramite una botola con una scala a pioli sul muro, oltre alle superfici accessorie e all'area esterna di pertinenza adibita a terrazzo. La struttura portante risulta dall'esame apparente prevalentemente in muratura. Il sottoscritto segnala che la copertura della torretta appare visivamente in lastre ondulate in potenziale cemento amianto tipo Eternit. La pavimentazione interna è in prevalenza in piastrelle in graniglia e in ceramica. Gli infissi in maggior parte ammalorati, ove presenti, risultano prevalentemente in legno in stato ammalorato. Sono presenti alcuni convettori d'aria a muro in alcuni ambienti in stato di totale abbandono e di incuria (si precisa a tale riguardo che non risulta presente alcuna certificazione per poter identificare correttamente l'impianto). Le porzioni di fabbricato sopraindicate sono

attualmente prive nella quasi totalità di arredi fatti salvi materiali di risulta, attrezzi e rifiuti di vario genere sparpagliati negli ambienti in questione in particolare nelle aree del piano terra come si evince inequivocabilmente dalla allegata documentazione fotografica. Si segnala la presenza, sopra l'androne di accesso alla scala interna, di un vano aperto sul fronte apparentemente accessibile solo con una scala a pioli ubicata sul paramento esterno del contiguo fabbricato di proprietà di terzi (vedere Allegato n. 12 pag. 16).

Stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato pignorato dall'esame apparente si trova in stato di totale abbandono e in uno stato pessimo di manutenzione e di conservazione. Al riguardo il sottoscritto segnala che in alcune area del fabbricato in questione non si è potuto accedere per ragioni di sicurezza (ad esempio il belvedere della torretta, le coperture, il locale ubicato sopra l'androne di accesso del vano scala, ecc.) Si segnala la presenza di evidenti tracce di umidità sulle murature e sui solai del fabbricato in argomento. Si segnalano altresì evidenti infiltrazioni d'acqua piovana sulle strutture causate verosimilmente dal degrado in cui versano estese porzioni di immobile e da possibili rotture e/o discontinuità del manto di copertura. Si segnala inoltre la presenza di diffuse fessurazioni sulle strutture anche rilevanti per la sicurezza statica tali da comportare urgenti interventi di ristrutturazione e di consolidamento anche strutturale del fabbricato in questione. Il sottoscritto segnala che in predetta sede di recupero edilizio il fabbricato in questione dovrà essere pertanto adeguato alle normative previste dalla vigente Legge materia in particolare, a mero titolo di esempio, con riferimento alla sicurezza strutturale, alla sicurezza degli impianti tecnologici e al risparmio energetico. A tale riguardo si segnala che il Comune di Castelnuovo Calcea (AT), con formale segnalazione in data 23.08.2018 avente ad oggetto "*fabbricato in stato di degrado statico*" (vedere Allegato

n. 13), ha intimato alla proprietà oggi eseguita di “ *intraprendere tutte le iniziative ritenute opportune per la messa in sicurezza dell’immobile. Con particolare riguardo alla torretta ed alle parti prospicienti spazi pubblici*” . Tuttavia a tutt’oggi la sopra indicata istanza da parte del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) è rimasta senza effetto.

In ordine a quanto sopra evidenziato e in particolare tenuto conto della anzi detta segnalazione del 23.08.2018 da parte del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) il sottoscritto ritiene che nello stato di fatto attuale il fabbricato pignorato possa essere considerato inagibile in quanto versa in uno stato di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Al riguardo il sottoscritto segnala che normalmente si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati nei quali ricorrano, a mero titolo di esempio, le seguenti condizioni: “a) *strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo; b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), con gravi lesioni, che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo; c) edifici che non siano compatibili all’uso per i quali erano destinati, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza quali la vetustà delle costruzioni accompagnata dalla mancanza delle parti di finitura del fabbricato.*”

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari pignorate previste dalle Leggi attualmente vigenti (es. Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37). Il sottoscritto segnala che non è stata rinvenuta la documentazione prevista dalla Legge vigente in materia di sicurezza degli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari pignorate.



Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

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



Restano salve le eventuali ulteriori passività presenti in sito anche ambientali non apparenti. Il sottoscritto non esclude la presenza nell'area di sedime e di cortile del fabbricato pignorato, di ulteriori eventuali impianti e/o manufatti interrati e non apparenti tra cui a titolo indicativo e non esaustivo vasche e/o serbatoi interrati.

Superfici calpestabili.

Le seguenti superfici calpestabili afferiscono ai soli vani principali della costruzione di antico impianto (identificate catastalmente con il subalterno 5 e 6 parte del subalterno 4) escluse pertinenze e accessori: piano terra (vano scala compreso): mq. 57,50 circa; piano primo (vano scala escluso): 61,50 mq. circa; piano secondo (vano scala escluso): 55,50 mq. circa.

Millesimi di parti comuni.

Non vi sono apparenti oneri di natura condominiale in quanto trattasi di una singola proprietà.

QUESITO N. 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.

Risposta al quesito n. 4:

Il debitore risulta essere dagli atti una società commerciale dotata di personalità giuridica.

QUESITO N. 5

accerti 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 in pignoramento 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.

Risposta al quesito n. 5:

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedere Allegato n. 14) hanno in precedenza individuato la costruzione pignorata la cui storia catastale è esplicitamente desumibile dalle visure storiche catastali allegate. Si allega l'attestazione in data 28.05.2019 Prot. n. 0001842 (vedere Allegato n. 15) da parte del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) attestante la corretta toponomastica e cioè Via Guglielmo Marconi n. 15 (anziché Via Guercina n. 12 come erroneamente indicato sulle visure catastali presenti in banca dati) che risulta conforme a quella indicata sull'atto di pignoramento in questione.

QUESITO N. 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.*

Risposta al quesito n. 6:

Non sono state rilevate particolari difformità rispetto alle schede catastali presenti in banca dati tali da comportare conseguenti atti di aggiornamento catastale.

Si segnala che dal confronto tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa presente in banca dati una porzione della particella 175 è verosimilmente da intendersi graffata alla particella 174 sub.2. Si segnala inoltre che sull'estratto di mappa presente in banca dati la particella 175 risulta interamente edificata mentre nella realtà una porzione di area risulta scoperta come si può evidentemente evincere dalla documentazione fotografica allegata (vedere Allegato n. 12 - pag. 47).

Si segnala che all'esito della pratica di regolarizzazione urbanistico edilizia di cui alla risposta al successivo quesito n. 8 nonché a seguito delle urgenti opere di recupero edilizio, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli eventuali conseguenti aggiornamenti catastali.

QUESITO N. 7

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta al quesito n. 7:

La costruzione pignorata ricade all'interno dell'area identificata dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C) del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) in "CENTRO STORICO - art. 21 N.T.A." di cui si allega l'estratto della cartografia del vigente P.R.G.C. (vedere Allegato n. 16) e cui afferiscono i relativi parametri normativi delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (vedere Allegato n. 17). I sopraindicati allegati sono stati estratti dal: "Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del Comune di Castelnuovo Calcea (AT)". Si segnala che l'impianto storico del fabbricato in questione risulta essere catalogato dalla Soprintendenza (LOTTI DI TIPO B - art. 21 N.T.A.). Al riguardo si segnala, come già indicato nella risposta al precedente quesito n. 3, che il futuro aggiudicatario, in sede di istruttoria della pratica di recupero edilizio, dovrà ottenere specifica autorizzazione ad effettuare le relative opere da parte della



Commissione Locale per il Paesaggio fatte salve le ulteriori prescrizioni da parte della Soprintendenza e/o previste dalla vigente Legge in materia. Restano comunque salve le eventuali ulteriori e/o variate prescrizioni del vigente P.R.G.C. e del vigente Regolamento del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) nonché della Legge vigente in materia.

QUESITO N. 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 al 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.

Risposta al quesito n. 8:

Con comunicazione in data 04.04.2019 Prot. 0001113 il Comune di Castelnuovo Calcea (AT) in persona del responsabile del servizio tecnico xxxxxx (vedere Allegato n. 18) comunicava al sottoscritto : *“In riferimento alla Sua del 18 marzo u.s., pari oggetto, si trasmette copia dell'unico provvedimento rintracciato negli archivi comunali (C.E. 4/83), relativa planimetria e ordinanza sospensione lavori al quale non è susseguito alcun atto.”* Sulla base della comunicazione anzi citata sono stati rinvenuti negli archivi del Comune Castelnuovo Calcea (AT) - Settore Urbanistica e Archivio storico - i seguenti titoli abilitativi e/o provvedimenti di cui il sottoscritto ne acquisiva copia in stralcio. Al riguardo il sottoscritto precisa che restano comunque salvi eventuali ulteriori titoli abilitativi afferenti alle unità immobiliari pignorate ad oggi non rinvenuti presso gli Enti competenti.

Titoli abilitativi.

- Concessione edilizia n. 4 in data 28.03.1983 per *“lavori di consolidamento statico e risanamento conservativo di strutture”* (vedere Allegato n. 19);
- Ordinanza sospensione lavori in data 20.10.1983 (vedere Allegato n. 20);

Certificato di agibilità.

Non sono stati rinvenuti i certificati di agibilità.

Verifica della regolarità urbanistica.

Il sottoscritto premette che la presente disamina non può che essere ritenuta parziale in quanto svolta in assenza di idonei elaborati grafici di confronto rispetto allo stato di fatto.

Per quanto riguarda la costruzione di antico impianto (identificate catastalmente con il subalterno 5 e 6 parte del subalterno 4) non sono stati rintracciati i relativi titoli abilitativi nonché il certificato di agibilità. Tuttavia il sottoscritto ha condiviso l'ipotesi con il responsabile del servizio tecnico xxxxxx che la costruzione sia stata ragionevolmente edificata anteriormente al 1942 (anno di entrata in vigore della Legge 1150/42 “Fondamentale” del 17 agosto 1942) e che pertanto, ancorché in assenza di titolo abilitativo, possa ritenersi legittima fatte salve le ulteriori e/o variate vigenti determinazioni in merito da parte del Comune di Castelnuovo Calcea (AT).

Per quanto riguarda la costruzione identificata catastalmente con il subalterno 4 dalla verifica degli elaborati grafici allegati al sopra indicato titolo abilitativo, che tuttavia riguardano solamente una limitata porzione di fabbricato posta all'incrocio tra la Via Marconi e la Via Roma, con lo stato di fatto rilevato in sito dal sottoscritto in sede di sopralluogo e dopo una accurata disamina con il tecnico del Comune Castelnuovo Calcea (AT) sono emerse le seguenti difformità:

- la porzione di fabbricato rappresentata sui parziali elaborati grafici anzi indicati (ndr. non quotati) risulta essere difforme rispetto allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni, diversa destinazione d'uso (tettoia anziché cantina, ecc.), diversi prospetti della costruzione, salve le eventuali ulteriori difformità che potrebbero emergere in sede di istruttoria della pratica edilizia in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario con il Comune di Castelnuovo Calcea (AT) a seguito del Decreto di trasferimento.

Procedura di regolarizzazione.

Le difformità ad oggi riscontrate sulla costruzione identificata catastalmente con il subalterno 4 dovranno essere oggetto di idonea procedura di regolarizzazione a cura e spese del futuro aggiudicatario nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente P.R.G.C. del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) e nel rispetto della vigente Legge in materia. Il sottoscritto precisa che la regolarizzazione o meno delle difformità rilevate dei beni immobili oggetto di pignoramento potrà essere definita con esattezza solamente in sede di futura istruttoria con il Comune di Castelnuovo Calcea (AT) sulla base delle opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi e precisa altresì che la relativa spesa complessiva a carico dell'aggiudicatario sarà determinata con esattezza solamente in sede di futura istruttoria ovvero in sede di conclusione della stessa. Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto presentare nei termini stabiliti dalla vigente Legge una idonea istanza di regolarizzazione urbanistico edilizia ai sensi e agli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - e nel rispetto dei vigenti parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente P.R.G.C. del Comune di Castelnuovo Calcea (AT). L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a propria cura e spese, avvalendosi altresì di un professionista abilitato, la domanda di permesso in sanatoria entro



centoventi giorni dalla notifica del Decreto di aggiudicazione emesso dall'Autorità Giudiziaria come previsto dall'art. 46 comma 5 del D.P.R 6 giugno 2001 n. 380.

Oneri di regolarizzazione urbanistica.

In via subordinata e al fine di poter apportare un prudentiale adeguamento della stima nella risposta al successivo quesito n. 15, il sottoscritto ipotizza un costo prudentiale pari al 5,00 % del valore di stima, fatte salve le eventuali opere di adeguamento, demolizioni e rimozioni ove richieste dall'Ente Pubblico. Il sottoscritto al riguardo e per maggior chiarezza precisa che i costi afferenti alla procedura di regolarizzazione nonché le relative sanzioni amministrative oltre agli eventuali oneri, bolli, diritti di segreteria e al costo dell'onorario del professionista abilitato incaricato, ecc. a carico dell'aggiudicatario saranno determinati con esattezza solo in sede di successiva istruttoria della pratica edilizia in sanatoria ovvero in sede di conclusione della stessa e che pertanto il sopra indicato costo ipotizzato deve qui intendersi meramente indicativo e di massima in quanto non preventivabile oggi in modo assoluto e che perciò potrà subire modifiche e variazioni anche sensibili sulla base dell'esito dell'anzidetta istruttoria. Il sottoscritto ribadisce che l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere a propria cura e spese agli eventuali conseguenti aggiornamenti catastali.

QUESITO N. 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.

Risposta al quesito n. 9:

Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

Tenuto conto che la costruzione pignorata risulta di fatto una proprietà indipendente, sebbene ad oggi identificata catastalmente in più unità immobiliari, e che dovrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistico edilizia nonché di urgenti opere di ristrutturazione e di adeguamento anche strutturale a carico del futuro aggiudicatario, come espressamente indicato nelle precedenti risposte al quesito, il sottoscritto ritiene che oggi sia opportuno vendere la costruzione pignorata e le relative pertinenze in un LOTTO UNICO, identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Castelnuovo Calcea - Provincia di Asti (Codice C230):

- **foglio 4, particella 175, subalterno 4 - categoria D/7**, rendita euro 1.601,02, Via Guercina n. 12, piano S1 -T ; intestato a: xxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx, (1) Proprietà per 1/1;

- **foglio 4, particella 175, subalterno 5 - categoria A/4**, classe 2[^], consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita euro 115,69, Via Guercina n. 12, piano 1; intestato a: xxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx, (1) Proprietà per 1/1;

- **foglio 4, particella 175, subalterno 6 - categoria A/4**, classe 1[^], consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 87 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita euro 111,55, Via Guercina n. 12, piano 2-3; intestato a: xxxxxx con sede in xxxxxx cod. fisc. xxxxxx, (1) Proprietà per 1/1.

QUESITO N. 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)

Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

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

indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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.

Risposta al quesito n. 10:

Sull'atto di pignoramento i beni immobili in argomento risultano pignorati per l'intero. Il sottoscritto fa presente che i beni immobili pignorati risultano potenzialmente divisibili in natura, tuttavia tenuto conto della tipologia del bene, dello stato di degrado e di pessima conservazione e manutenzione della costruzione, delle rilevate difformità urbanistico edilizie oggetto di futura regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario, delle urgenti e necessarie opere di recupero edilizio, si ritiene che allo stato attuale non sia opportuno procedere alla formazione di singoli lotti.

QUESITO N. 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 del 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.*

Risposta al quesito n. 11:

Il fabbricato pignorato in sede di sopralluogo è risultato disabitato e in stato di totale abbandono. Presso l'Ufficio del Registro di Asti (AT) non risultano atti o contratti di locazione opponibili alla procedura (vedere Allegato n. 35). Presso la Questura di Asti (AT) non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione fabbricato (vedere Allegato n. 36).

QUESITO N. 12

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

Risposta al quesito n. 12:

Il debitore risulta dagli atti di causa una società commerciale dotata di personalità giuridica.

QUESITO N. 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, ovvero 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.*

Risposta al quesito n. 13:

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano essere sottoposti ai regolamenti urbanistico edilizi di zona e ai relativi vincoli e prescrizioni imposti dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e dai Regolamenti del vigente P.R.G.C. del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) nonché dalla vigente Legge in materia. Si segnala al riguardo

che l'impianto storico del fabbricato in questione risulta essere catalogato dalla Soprintendenza.



QUESITO N. 14

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

Risposta al quesito n. 14:

I beni immobili pignorati non risultano in regime di condominio in quanto trattasi di una proprietà individuale.

QUESITO N. 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 provvedimento 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



Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu



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;

Risposta al quesito n. 15:

Procedimento di valutazione.

Il metodo di stima adottato dal sottoscritto è rappresentato dal metodo sintetico-comparativo, con il quale si giunge alla valutazione dei beni immobili confrontandoli, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, ad altri beni immobili simili, in modo da soddisfare al principio di ordinarietà. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima. Il valore medio unitario attribuibile al bene oggetto di stima cioè il più probabile valore di mercato unitario è l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto occorre tenere conto di tutti gli aspetti esaminati nella presente relazione.

Valutazione.

Per la valutazione dei beni immobili pignorati il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione e del contesto del territorio del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) ove sono ubicati i beni immobili pignorati, dello sviluppo attuale della zona ove sono ubicati i beni immobili pignorati, dell'epoca della costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, in particolare dello stato di conservazione e manutenzione rilevato dall'esame apparente nel corso del sopralluogo effettuato nella data sopra indicata, dello stato di possesso, dei dati ricavati dalle indagini di mercato



della zona, in particolare dei dati di mercato disponibili presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate che per il secondo semestre del 2018 ha rilevato, per i beni immobili siti in Comune di Castelnuovo Calcea (AT) in: - fascia/zona "Centrale/CENTRO ABITATO"; - codice zona: B1; - microzona: 1; - tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; i seguenti valori di mercato: - tipologia: "abitazioni civili", *stato conservativo: normale*, superficie lorda: min: euro/mq. 460,00 – max: euro/mq. 680,00"; - tipologia: "abitazioni di tipo economico", *stato conservativo: normale*, superficie lorda: min: euro/mq. 415,00 – max: euro/mq. 540,00". Il sottoscritto ha tenuto conto altresì dell'andamento attuale del mercato immobiliare contraddistinto sia a livello locale che nazionale da una perdurante contrazione dei valori (prezzi correnti) e del numero delle compravendite. Il sottoscritto rileva inoltre un perdurante allungamento dei tempi di vendita. Tenuto conto di quanto sopra evidenziato il sottoscritto ritiene di poter attribuire ai beni immobili pignorati il seguente valore medio unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale ragguagliata all'unità principale pari a €/mq. 300,00. Si precisa che il valore medio unitario sopra stimato tiene conto in particolare del pessimo stato di manutenzione e di conservazione della costruzione e altresì del sedime, dell'area esterna di pertinenza e delle superfici accessorie della costruzione.

Superficie commerciale ragguagliata.

Per il calcolo della consistenza si fa riferimento alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (fonte: *"Osservatorio del mercato immobiliare"* - Agenzia delle Entrate). Il principio utilizzato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che

adotta come unità di misura il metro quadrato quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Si considera la superficie lorda commerciale ragguagliata all'unità abitativa principale calcolata considerando la superficie coperta al lordo dei muri divisorii e dei muri perimetrali verso spazi aperti ed il 50% dei muri di separazione da altre unità immobiliari o di servizio comune; la superficie dei balconi, delle terrazze o similari è conteggiata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25; la superficie delle pertinenze accessorie è conteggiata al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali e al 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata in metri quadrati calcolata sulla base delle superfici ricavate dalle planimetrie in atti e da rilievi in sito.

Fabbricato (foglio 4, particella 175, subalterno 4 - categoria D/7):

- piano interrato (esclusa nel computo la proiezione orizzontale della scala a chiocciola e del montacarichi): mq. 80,50 circa x 0,50 = mq. 40,25 circa;

- piano terra:

 - porzione adibita a cantina: mq. 98,50 circa x 0,50 = mq. 49,25 circa;

 - porzione adibita a ufficio, wc, ecc.: mq. 31,00 circa x 1,00 = mq. 31,00 circa;

 - porzione coperta non tamponata sul lato cortile (compresa nel computo la proiezione orizzontale della scala a chiocciola e del montacarichi): mq. 141,50 circa x 0,50 = mq. 70,75 circa;

Fabbricato (foglio 4, particella 175, subalterno 5 - categoria A/4):

- piano primo (compresa nel computo la proiezione orizzontale del vano scala): mq. 96,00 circa;

- terrazzo sup. tot. 132,50 mq. circa:

- terrazzo (sup. < 25 mq.) : mq. 25 circa x 0,30 = mq. 7,50 circa;

- terrazzo (sup. > 25 mq.): mq. 107,50 circa x 0,10 = mq. 10,75 circa;

Fabbricato (foglio 4, particella 175, subalterno 6 - categoria A/4):

- piano secondo (esclusa nel computo la proiezione orizzontale del vano scala): mq. 84,00 circa;

- belvedere della torretta: mq. 9,00 circa x 0,50 = mq. 4,50 circa;

Totale superficie commerciale ragguagliata: mq. 394,00 circa.

Stima dei beni immobili pignorati.

Superficie commerciale ragguagliata: mq. 394,00 x €/mq. 300,00 = € 118.200,00;

Totale: € 118.200,00;

Al sopraindicato importo totale vanno detratti gli importi di seguito indicati per tenere conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima, in quanto qui trattasi di vendita forzata conseguente a Procedura esecutiva.

Adeguamenti e correzioni della stima.

- *riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:*

€ 11.820,00 (pari al 10% di € 118.200,00);

- *oneri di regolarizzazione urbanistica:* € 5.910,00 (pari al 5,00% di € 118.200,00);

(vedere risposta al precedente quesito n. 8);

- *stato conservazione e manutenzione* : si è tenuto conto del pessimo stato di manutenzione e di conservazione nella stima del valore medio unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il più probabile valore attuale dei beni immobili pignorati al netto degli adeguamenti e correzioni della stima risulta pertanto pari a € 100.470,00 (pari a € 118.200,00 - € 11.820,00 - € 5.910,00) arrotondato a € 100.500,00.

Riepilogo della stima.

Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

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

LOTTO UNICO: € 100.500,00.

Il sottoscritto ribadisce che l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi complessivi relativi alla regolarizzazione urbanistico edilizia dei beni immobili pignorati come già espressamente indicato nella risposta al precedente quesito n. 8 nonché dei conseguenti eventuali atti di aggiornamento catastale.

QUESITO N. 16

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

Risposta al quesito n. 16:

Trattandosi di trasferimento di beni immobili di proprietà di persona giuridica, come risultante dagli atti di causa, la vendita sarà soggetta a I.V.A. in misura prevista dalla Legge vigente, fatta salva qualunque diversa eventuale disposizione tributaria prevista dalla vigente Legge in materia.

QUESITO N. 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 D.Lgs. 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 18 del 10/07/2009) 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 28/05/2007 e alla

Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

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

disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4211965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a) immobili ricadenti 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 una 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 e convenzionato (art . 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n 431).

- **Predisponga l'attestato di certificazione 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

Risposta al quesito n. 17:

Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

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

Il sottoscritto segnala che le unità immobiliari pignorate identificate catastalmente al foglio 4, particella 175, subalterno 4 - categoria D/7, al foglio 4, particella 175, subalterno 5 - categoria A/4 e al foglio 4, particella 175, subalterno 6 - categoria A/4 appartengono alle categorie sopra indicate lettere da a) a f) e precisamente alle lettere b ed e. Il sottoscritto ribadisce che in sede di recupero edilizio il fabbricato in questione dovrà essere adeguato alle normative previste dalla vigente Legge in materia ivi compresi gli adeguamenti in materia di risparmio energetico.

Quanto sopra esposto il sottoscritto si pregia di riferire alla S.V. Ill.ma a compimento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza.

Asti, 31 Maggio 2019

Ing. Massimo Boffano

ALLEGATI.

Allegato n. 1 - quesito peritale allegato al Verbale di Accettazione Incarico in data 26.02.2019;

Allegato n. 2 - raccomandata con ricevuta di ritorno nr. 15426800919-7 in data 01.03.2019 ;

Allegato n. 3 - certificazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 c.p.c. del 23.10.2018;

Allegato n. 4 - Integrazione della certificazione notarile sostitutiva in atti del 13.11.2018;

Ing. Massimo Boffano - Via G. Carducci n. 76, 14100 Asti - cell.: 335.213991 - email: massimo@boffano.it
pec: massimo.boffano@ingpec.eu

Allegato n. 5 - estratto di mappa in atti del 23.10.2018;

Allegato n. 6 - nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 7.11.2018 (reg. gen. 981 e reg. part. 7663)

Allegato n. 7 - visure storiche per immobile in data 05.03.2019;

Allegato n. 8 – schede catastali in data 05.03.2019;

Allegato n. 9 - estratto di mappa esistente in data 05.03.2019;

Allegato n. 10 - ispezione ipotecaria per soggetto in data 30.05.2019;

Allegato n. 11 - copia verbale di sopralluogo in data 10.04.2019;

Allegato n. 12 - documentazione fotografica;

Allegato n. 13 – comunicazione in data 23.08.2018 del Comune di Castelnuovo Calcea (AT);

Allegato n. 14 - atto di pignoramento immobiliare depositato in atti trascritto in data 28/09/2018;

Allegato n. 15 – Attestazione in data 28.05.2019 Prot. n. 0001842 da parte del Comune di Castelnuovo Calcea (AT);

Allegato n. 16 - stralcio di estratto di cartografia del vigente P.R.G.C.;

Allegato n. 17 - schede normative delle N.T.A del vigente P.R.G.C.;

Allegato n. 18 comunicazione in data 04.04.2019 Prot. 0001113 il Comune di Castelnuovo Calcea;

Allegato n. 19 - copia in stralcio della Concessione edilizia n. 4 in data 28.03.1983;

Allegato n. 20 - copia Ordinanza sospensione lavori in data 20.10.1983 del Comune di Castelnuovo Calcea;

Allegato n. 21 - comunicazione Ufficio del Registro di Asti (AT) in data 14.04.2019;

Allegato n. 22 - comunicazione Questura di Asti (AT) in data 12.04.2019.

