

[REDACTED]

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.183/2018



CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



DEBITORI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

- NN



CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI

- NN

PERITO ESTIMATORE

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO:



[REDACTED]

[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com salvatore.manta@ingpec.eu

- [REDACTED]
- **che** per la procedura in epigrafe il **Giudice dell'Esecuzione** nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente I [REDACTED]

- **che** la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobili in [REDACTED]

- **che** il **Giudice dell'Esecuzione** ha formulato allo scrivente **C.T.U.** i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
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;*
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.);*
4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di

[REDAZIONE]
matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

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;
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;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
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;
10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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;
11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del

- [REDACTED]
- 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;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
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 valore per metro quadrato 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

[REDACTED]

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

- a) 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 o convenzionato (art.17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)

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

[REDACTED]

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito il sopralluogo in sito, gli accertamenti, le indagini e le sessioni al fine di reperire informazioni e documentazioni presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) – Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti (per locazioni)
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti (per successioni)
- Comune di Portacomaro – Ufficio Tecnico
- Comune di Portacomaro – Servizi Demografici
- Comune di Portacomaro – Polizia Locale
- Comune di Asti – Servizi Demografici
- Archivio di Stato di Asti (per successioni)
- Archivio Notarile di Asti

si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue.

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

* * * * *



QUESITO 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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile

RISPOSTA AL QUESITO 1):

In data 13/11/2019, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, è stata inviata ai Sigg. [REDACTED] all'indirizzo di residenza la comunicazione circa la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, fissata per il 20/11/2019.

In detta data si è svolta l'ispezione per la valutazione dello stato di fatto degli immobili, verificandone la consistenza ed effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici.



[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com salvatore.manta@ingpec.eu

Nessun ostacolo è stato posto allo svolgimento delle operazioni peritali ed al termine delle stesse lo scrivente perito ha potuto redigere il “verbale di accesso” (vedasi Allegato 01).

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 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 2):

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.

In seguito al conferimento dell'incarico ed alla lettura dei fascicoli di causa è stata constatata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. Essa infatti comprende l'atto di pignoramento immobiliare con relativa Nota di Trascrizione, l'Estratto di Mappa Catastale, il Certificato Catastale storico per Immobile ed il Certificato Ipotecario.

ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il Certificato Ipotecario contiene l'elenco delle formalità pregiudizievoli circa gli immobili

[REDACTED]

indicati; dalla sua lettura e dopo ulteriore ispezione per il periodo successivo al 11/09/2018 fino al 16/12/2019, è stato possibile accertare le seguenti formalità pregiudizievoli, limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

- **Nota di Iscrizione del 31/07/2012 nn. 6336/830**

ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto rogito Notaio Luciano Ratti di Asti del 24/07/2012 rep.51446 - a favore di Banca d'Alba s.c. - contro ALTERNIN FULVIO per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e ZHANG YONGMEI per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

- **Nota di Trascrizione del 11/09/2018 nn.8232/6348**

verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario del tribunale di Asti del 21/08/2018 rep.3181 - a favore di Banca d'Alba s.c. - contro ALTERNIN FULVIO per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e ZHANG YONGMEI per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nella documentazione ricevuta erano presenti l'Estratto di Mappa Catastale ed il Certificato Catastale per Immobile; nell'ambito delle operazioni peritali il CTU ha provveduto comunque ad acquisire nuovamente le visure catastali e l'estratto di mappa per verificarne l'aggiornamento all'attualità.

Poiché il compendio pignorato non comprende terreni liberi e poiché il mappale su cui insiste il fabbricato pignorato ha una superficie inferiore a 5.000 mq, non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E VERIFICA DELLA SERIE CONTINUA DELLE TRASCRIZIONI.

Al fine di poter individuare l'atto di provenienza ultraventennale e di valutare la serie continua delle trascrizioni sono stati analizzati il Certificato Ipotecario, le visure catastali e le provenienze notarili, da cui si evince l'esistenza dei seguenti titoli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

studiotecnicoingmanta@gmail.com salvatore.manta@ingpec.eu

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Per la determinazione dell'atto di provenienza ultraventennale occorre anticipare il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; esaminando i soprastanti titoli si individua quale provenienza ultraventennale l'atto rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Si ritiene verificata la serie continua delle trascrizioni.

* * * * *

QUESITO 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 3):

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato è catastalmente identificato come segue:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

studiotecnicoingmanta@gmail.com salvatore.manta@ingpec.eu

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

A seguito dell'accertamento di alcune difformità è stato necessario presentare delle pratiche di aggiornamento catastale (meglio descritte in risposta al successivo Quesito 06), all'esito delle quali si indica la seguente **identificazione catastale aggiornata**:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Si specifica che la rendita catastale indicata a seguito dell'aggiornamento è da intendersi "proposta" e che la stessa potrà essere validata o variata d'ufficio nei successivi 12 mesi dalla registrazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com salvatore.manta@ingpec.eu

DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE

La presente procedura esecutiva ha per oggetto un intero fabbricato residenziale con relativa area esterna pertinenziale (mappale 249), suddiviso in due unità immobiliari (abitazione ed autorimessa) il tutto posto in Portacomaro (AT) ed identificato catastalmente come sopra.

Dall'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03 si desumono le seguenti coerenze:

- a nord-ovest: mappale 708 stesso foglio
- ad nord-est: 242-245-246-247 stesso foglio
- a sud-est: mappale 248 stesso foglio
- ad sud-ovest: Via Pubblica (Via Maestra).

Il lotto è collocato nel nucleo frazionale denominato Migliandolo e posto a sud-est rispetto al centro del paese di Portacomaro, in Via Maestra n.13; si rileva che sui luoghi sono visibili i civici 9 e 11 ma che da indagine presso i competenti uffici comunali l'identificativo ufficiale è il 13. La distanza approssimativa dal centro paese è pari a circa 3,2 km in linea d'aria ed a circa 4,5 km su strada.

Il fronte sud-ovest del lotto e del fabbricato su di esso insistente prospettano direttamente sulla via pubblica denominata Via Maestra, dalla quale hanno perciò accesso diretto; nello specifico sono visibili cancelletti d'accesso all'area scoperta pertinenziale, accesso pedonale all'abitazione (su vano scala) e due accessi carrai all'autorimessa.

Come detto il lotto è collocato in una zona frazionale e periferica, comprendente pochi fabbricati con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed edificazione non recente.

La zona è collinare ed il lotto su cui insiste l'edificio pignorato è posto in zona di sopravalle (serra), sulla destra della Strada denominata Via Maestra (strada non avente sbocco). La giacitura del lotto è in pendenza media tra il piano stradale ed il piano seminterrato del fabbricato, dove è collocata una modesta porzione pianeggiante destinata a cortile (accessibile solo pedonalmente); la restante area in direzione nord è invece in forte pendenza, quasi impraticabile anche a piedi.

Il fabbricato è di prima edificazione risalente all'incirca al 1960/1961, successivamente modificato all'incirca nel 1965 (come dichiarato nelle pratiche di Condono Edilizio del 1985) ed



oggetto di modesti interventi in epoca successiva al 2012 (data di acquisto da parte degli attuali intestatari). Si presenta di buona fattura ma in stato manutentivo scarso. È libero sui quattro lati, per un lato prospettante sulla strada pubblica e circondato dall'area scoperta pertinenziale per i restanti tre lati.



L'edificio è distribuito su n.3 piani, di cui due totalmente fuori terra (piano terreno e piano primo) ed uno seminterrato, collegati internamente da vano scala a rampa unica. L'area scoperta è sistemata in parte a verde privato ed in parte a cortile/camminamento per la porzione semipianeggiante (posta a livello del piano seminterrato) mentre è totalmente boscata per la restante maggiore superficie.



La parte destinata a cortile si sviluppa in parte sul lato nord-ovest del fabbricato ed in parte sul lato sud-est, con “striscia” di collegamento lungo il lato nord-est; gli unici manufatti a delimitazione/recinzione dell'area pertinenziale sono rappresentati dal muro con soprastante cancellata posto lungo la Strada Pubblica e dai muretti/recinzioni intorno all'area cortilizia. Si rileva la presenza di due scalinate esterne a collegamento di detta area cortilizia con la strada pubblica. Inoltre sulla porzione di cortile a sud-est è presente un manufatto a struttura precaria di legno avente funzione di piccola tettoia che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzato.

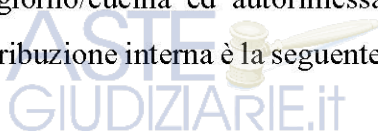
L'edificio ha struttura portante verticale in cemento armato (muri, setti e pilastri), struttura portante orizzontale in solai di laterocemento e struttura di copertura presumibilmente in legno (non è stato possibile appurarne la qualità ed il grado di conservazione poiché inaccessibile e poiché dotato di cornicione perimetrale in cemento. Le murature di tamponamento sono in mattoni e le facciate sono intonacate e tinteggiate; in corrispondenza del piano terreno, sul solo lato prospiciente la strada, vi è rivestimento in lastre di pietra.



Non è stato possibile accertare o verificare la presenza di cassavuota nella muratura perimetrale né tantomeno di isolamento termico e/o acustico; per l'epoca di edificazione del fabbricato e per la tipologia edilizia si reputa con ogni probabilità che siano assenti.



L'edificio comprende un'unica unità residenziale distribuita sui tre piani (sub.3) ed un locale uso autorimessa al piano terreno (sub.4), collegati internamente per mezzo di due porte tra soggiorno/cucina ed autorimessa stessa; la conformazione complessiva è quella del villino. La distribuzione interna è la seguente (con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06):



ABITAZIONE:

- al piano seminterrato: sgombero 1 (di circa 10,50 mq), sgombero 2 (di circa 37,50 mq), sgombero 3 (di circa 16,00 mq), sgombero 4 (di circa 10,50 mq), sgombero 5 (di circa 13,00 mq), sgombero 6 (di circa 10,00 mq), sgombero 7 (di circa 15,00 mq)
- al piano terreno: disimpegno 1 (di circa 11,50 mq), soggiorno/cucina (di circa 52,50 mq), WC (di circa 2,00 mq), oltre a vano scala
- al piano primo: disimpegno 2 (di circa 10,00 mq), bagno 1 (di circa 6,50 mq), bagno 2 (di circa 4,00 mq), camera 1 (di circa 13,00 mq), camera 2 (di circa 20,00 mq), camera 3 (di circa 13,00 mq), camera 4 (di circa 21,50 mq), terrazzo coperto (di circa 14,00 mq), balcone coperto (di circa 4,50 mq), oltre a vano scala

AUTORIMESSA:

- al piano terreno: locale autorimessa (di circa 35,50 mq).

Le altezze interne rilevate sono variabili. Al piano seminterrato una parte ha altezza netta di circa 3,00 ml e la rimanente parte di circa 3,45 ml; al piano terreno l'altezza è di circa ml 2,05; al piano primo l'altezza netta è di circa 3,20 ml.

Internamente si rilevano:

- *al piano seminterrato*, la porzione avente altezza interna maggiore con piano di calpestio in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti esterni con telaio metallico e specchiatura a vetro singolo; la porzione con altezza interna minore con piano di calpestio in battuto di cemento, pareti e soffitti al grezzo, serramento esterno con telaio metallico e specchiatura vetro singolo; scala verso il soprastante piano terreno in struttura metallica
- *al piano terreno*, piano di calpestio pavimentato con piastrelle, rivestimento verticale nel locale WC in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in parte con telaio metallico e specchiature a vetro singolo, in parte con telaio in legno e specchiature a vetro doppio (queste ultime in corrispondenza delle tre finestre più ampie); vano scala verso il soprastante piano primo con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e con rampa rivestita in lastre di pietra lucidata; aperture del locale autorimessa dotate di serrande scorrevoli nel senso orizzontale.
- *al piano primo*, piano di calpestio pavimentato con piastrelle di ceramica in corrispondenza dei bagni e dei balconi, con marmette di graniglia in corrispondenza del disimpegno e delle camere 1 e 4, con rivestimento in legno in corrispondenza delle camere 2 e 3, rivestimento

verticale nei bagni in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti esterni con telaio in legno e specchiature a vetro doppio dotati di tapparelle avvolgibili.

Sono presenti e funzionanti i principali impianti tecnologici. L'impianto di riscaldamento era originariamente servito da generatore di calore alimentato a metano ora scollegato, sostituito da termostufa a pellet; la distribuzione del calore avviene a mezzo di termosifoni; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici dei locali si intendono lorde):

ABITAZIONE:

• p. seminterrato	sgomberi	mq 129,87 x 0,25 (sup. accessoria)	= mq 32,47
• p. terreno + p. primo	porz. abitativa	mq 187,54 x 1,00 (sup. principale)	= mq 187,54
• p. primo	balc./terrazzo	mq 19,73 x 0,30 (sup. principale)	= mq 5,92

		totale sup. commerciale	= mq 225,93

AUTORIMESSA:

• p. terreno	autorimessa	mq 41,62 x 1,00 (sup. principale)	= mq 41,62

		totale sup. commerciale	= mq 41,62

In ultimo si precisa che il fabbricato non presenta alcuna valenza dal punto di vista storico e/o architettonico, né particolari caratteristiche di pregio. Pur essendo abitato, il livello manutentivo è in linea generale scarso, con finiture per lo più risalenti a circa 50 anni fa (fatta eccezione per alcune innovazioni più recenti).

* * * * *

QUESITO 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 4):

In seguito ad indagini presso i Servizi Demografici del Comune di Portacomaro prima e di Asti poi, è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che gli eseguiti sono coniugati in regime di separazione dei beni, senza ulteriori annotazioni.

* * * * *

QUESITO 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 5):

È stata accertata la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed è perciò stato possibile identificare facilmente sui luoghi i beni sottoposti a pignoramento; come già indicato sui luoghi sono visibili i civici 9 ed 11 mentre l'ufficio comunale ha indicato il civico 13 effettivo.

* * * * *

QUESITO 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 6):

Il sopralluogo in sito ha permesso di evidenziare alcune difformità tra quanto riportato sui

[REDACTED]

documenti catastali agli atti e quanto visibile sui luoghi.

Principalmente si segnalano:

- al piano seminterrato (piano interrato in planimetria catastale), una porzione con altezza interna di circa cm 345 e la rimanente con altezza interna di circa cm 300, con alcuni scalini tra l'una e l'altra
- al piano terreno, l'assenza della tramezza dell'ex cucinino
- al piano primo, balcone e terrazzo dotati di copertura, ex tinello trasformato in camera (camera 1 in planimetria esplicativa) e piccolo locale collegato all'ex tinello trasformato in bagno
- errata indicazione dell'orientamento cardinale delle planimetrie catastali.

Per gli aggiornamenti di cui sopra sono state perciò depositate le pratiche di cui all'Allegato 09:

[REDACTED]
[REDACTED]

* * * * *

QUESITO 7):

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

RISPOSTA AL QUESITO 7):

In seguito ad indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portacomaro sono state assunte le informazioni urbanistiche circa l'area su cui insiste l'immobile pignorato. Si evince quindi che l'immobile ricade per la parte prossima alla strada comunale (fabbricato) in "Area edificata di Ristrutturazione – R" e per la restante parte (terreno) in "Area Agricola – E". L'intero immobile è assoggettato a "vincolo idrogeologico".

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore disciplinano l'utilizzazione urbanistica delle aree e dei fabbricati siti sul territorio comunale. Si rimanda perciò a queste per una chiara comprensione delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi ammessi; a titolo puramente informativo e non esaustivo si allegano gli stralci di cui all'Allegato 07.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

QUESITO 8):

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

RISPOSTA AL QUESITO 8):

ACCERTAMENTO PRECEDENTI EDILIZI

In seguito ad indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portacomaro è stato altresì appurato che per il fabbricato oggetto di procedura esecutiva risultano archiviati i seguenti titoli edilizi, riportati in stralcio nell'Allegato 10:

- Licenza di Costruzione n.92 del 15/03/1960 (per costruzione fabbricato)
- Permesso di Abitabilità del 04/06/1961
- Concessione in Sanatoria ex Legge 47/1985 (Condominio Edilizio) n.178/1 del 27/06/1994 (per realizzazione piano seminterrato con annessi accessori di pertinenza all'abitazione)
- Concessione in Sanatoria ex Legge 47/1985 (Condominio Edilizio) n.178/2 del 27/06/1994 (per trasformazione di locale di sgombero in locale residenziale al piano terreno)
- Concessione in Sanatoria ex Legge 47/1985 (Condominio Edilizio) n.178/3 del 27/06/1994 (per modifiche interne e di facciata).

ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'elencazione soprastante risulta quale ultimo titolo edilizio l'unione delle tre concessioni a seguito di Condominio Edilizio, rispetto alle quali la situazione riscontrata sui luoghi presenta alcune minime difformità, rappresentate principalmente dall'avvenuta demolizione della tramezza tra cucinino e soggiorno al piano terreno, dalla trasformazione del tinello in camera al piano primo, dalla trasformazione del cucinino in bagno al piano primo. Si evidenzia che al piano seminterrato sono presenti alcuni scalini a superamento del dislivello tra i due piani di calpestio che sugli elaborati progettuali non sono indicati; trattasi evidentemente di mero errore di restituzione grafica e non di

[REDACTED]

difformità edilizia.

Per quanto elencato, non vi è quindi conformità edilizia.



REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Per la natura e tipologia delle opere difforme accertate, di concerto con l'ufficio tecnico comunale, si ritiene l'unità immobiliare regolarizzabile mediante il deposito di una Sanatoria Edilizia sottoforma di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) a Sanatoria con obbligo di eseguire preventivamente alcune modificazioni in maniera tale da rendere "disimpegnato" il bagno al piano primo ricavato abusivamente dall'ex cucinino; occorrerà perciò chiudere l'attuale porta d'ingresso ed aprirne una nuova dall'adiacente disimpegno/corridoio. Come già indicato precedentemente in risposta al Quesito 3, dovrà essere rimosso anche il manufatto a struttura precaria di legno avente funzione di piccola tettoia posto sulla porzione di cortile a sud-est.

Con tale pratica (a cura e spese dell'aggiudicatario) potranno essere così sanate tutte le opere difforme rilevate. Trattandosi di interventi abusivi rientranti nella "manutenzione straordinaria" non valutabili in termini di superficie o volume, che non interessano parti strutturali dell'edificio, **la sanzione amministrativa conseguente verrà applicata a forfait in € 1.000,00.**

Circa l'agibilità dello stabile si rileva che il certificato esistente (Permesso di Abitabilità del 04/06/1961) non può essere ancora ritenuto valido poiché, a seguito degli interventi regolarizzati con il successivo Condono Edilizio, è stata modificata parzialmente la volumetria e la destinazione d'uso del fabbricato; nello specifico è stato tamponato l'intero piano seminterrato a formazione di nuovi locali accessori ed è stato trasformato parte del piano terreno in porzione abitativa. Sarà quindi necessario a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile incaricare un proprio tecnico di fiducia per la presentazione della relativa **Segnalazione Certificata di Agibilità** ed un perito od un impiantista (per la verifica di rispondenza di tutti gli impianti tecnologici presenti ed a servizio del fabbricato). Trattandosi di denuncia tardiva, occorrerà versare la sanzione prevista dall'articolo 24 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 che recita *"Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi*

[REDAZIONE]

sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464”.

Pur non essendo quantificabili a priori in tale sede, poiché variabili soggettivamente, si ritiene corretto e doveroso informare che l'aggiudicatario dovrà verosimilmente anche sostenere i costi derivanti dagli onorari tecnici professionali (per le pratiche edilizie e per la pratica di agibilità) nonché quelli per le certificazioni impiantistiche; dovranno anche essere versati i diritti di segreteria vigenti all'epoca della presentazione delle pratiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

QUESITO 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 9):

Il compendio pignorato corrisponde a fabbricato comprendente una unità uso autorimessa ed una unità uso abitazione. Pur essendo dette unità catastalmente individuate da due distinti subalterni e l'autorimessa direttamente accessibile dalla strada pubblica, si ritiene poco conveniente suddividere i beni in due lotti di vendita. La porzione abitativa priva dell'autorimessa verrebbe fortemente deprezzata (non essendo possibile sostare gli autoveicoli nell'area scoperta pertinenziale a causa del forte dislivello); inoltre attualmente l'autorimessa è internamente collegata al soggiorno dell'abitazione attraverso due porte e non è escluso che parte degli impianti tecnologici a servizio di una delle due unità attraversi l'altra. Per tali motivi si ritiene che il compendio debba essere considerato come unico lotto di vendita.

* * * * *

QUESITO 10):

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDAZIONE]

caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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 10):

Entrambi gli immobili facenti parte del compendio sono intestati al Sig. [REDAZIONE] per l'intero diritto di usufrutto ed alla [REDAZIONE] per l'intero diritto di nuda proprietà ed entrambi i soggetti sono stati esegutati. Il compendio non è perciò da intendersi pignorato pro quota.

* * * * *

QUESITO 11):

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 11):

Il sopralluogo in sito ha permesso di constatare che l'abitazione è arredata ed utilizzata in modo non continuativo.

Dall'indagine presso i Servizi Demografici comunali è risultato che l'immobile corrisponde ufficialmente al luogo di residenza degli esegutati, sebbene la [REDAZIONE]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non hanno lasciato emergere l'esistenza di regolari contratti di affitto/locazione a terzi soggetti delle unità pignorate.

Il possesso (proprietà) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



* * * * *

QUESITO 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 12):

Dalla lettura dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che i [REDACTED]

[REDACTED] sono coniugati; non ricorre perciò il caso.

* * * * *

QUESITO 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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto



RISPOSTA AL QUESITO 13):

Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale, né tantomeno diritti demaniali od usi civici.



* * * * *

QUESITO 14):



[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com salvatore.manta@ingpec.eu

[REDACTED]

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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato



RISPOSTA AL QUESITO 14):

Trattasi di unità abitativa ed autorimessa non inserite in contesto condominiale, per cui non ricorre il caso.



* * * * *

QUESITO 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 valore per metro quadrato 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

RISPOSTA AL QUESITO 15):

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI



[REDACTED]

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali.

Per i **fabbricati** si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 25%.

Con riferimento al precedente Quesito 3, si indica la **superficie commerciale di:**

- **mq 225,93 per l'abitazione**
- **mq 41,62 per l'autorimessa.**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice “il più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovvero sia quello statisticamente più probabile.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato comparativo. Esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali.

La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato

[REDACTED]

in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato.

Per i **FABBRICATI** validi strumento di comparazione sono sia la “**Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**” pubblicata dall’“Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I.” dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), sia i dati del “**Borsino Immobiliare**”, unitamente all’indagine conoscitiva ed informativa presso le **principali agenzie immobiliari** operanti in zona. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per coefficienti di riduzione che consiste nel moltiplicare per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi. Nell’insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi. Per ciascuna caratteristica viene attribuito il coefficiente 1 al grado migliore e coefficienti inferiori ad 1 ai gradi via via più scadenti, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali dei prezzi dei beni meno dotati rispetto al prezzo del bene più dotato, a parità di tutte le altre caratteristiche. Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell’immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all’immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
- prodotto del valore unitario per la consistenza dell’immobile

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell’immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di

strutture;

- Caratteristiche intrinseche (Ki): tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
- Situazione giuridica (Kg): conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita (Kc): livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

L'ispezione della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 610-890 €/mq (per ville e villini)
- NN (per autorimesse)

La consultazione del **Borsino Immobiliare** indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 585-863 €/mq (per ville e villini)
- NN (per autorimesse)

L'indagine presso **agenzie immobiliari** operanti in zona ha permesso di accertare, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 500-800 €/mq
- 200-500 €/mq.

Tenendo in considerazione la media dei valori massimi sopra indicati, si ottiene un Valore Unitario di Riferimento pari a **850 €/mq per l'abitazione** e pari a **500 €/mq per l'autorimessa**.

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

LOTTO UNICO

ABITAZIONE [FOGLIO 11 – MAPPALE 249 – SUBALTERNO 3]

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq **850 (valore massimo)**

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq **225,93**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,75**

Kg = situazione giuridica = **0,90**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,99**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,6014**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 850 x 0,6014 = €/mq **511,19**

Va = S x Vus = mq 225,93 x €/mq 511,19 = € 115.493,16 che in funzione dell'incidenza dell'area scoperta pertinenziale e degli opportuni arrotondamenti è attestabile in € **120.000,00 (euro centoventimila/00)**

LOTTO UNICO

AUTORIMESSA [FOGLIO 11 – MAPPALE 249 – SUBALTERNO 4]

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq **500 (valore massimo)**

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq **41,62**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,80**

Kg = situazione giuridica = **0,99**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,99**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,7057**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 500 x 0,7057 = €/mq **352,85**

Va = S x Vus = mq 41,62 x €/mq 352,85 = € 14.685,62 che in funzione degli opportuni arrotondamenti è attestabile in € **14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00)**

RIEPILOGO VALORI

ABITAZIONE = € 120.000,00

AUTORIMESSA = € 14.500,00

LOTTO UNICO = (120.000,00 + 14.500,00) = € 134.500,00 (€
centotrentaquattromilacinquecento/00.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 16):

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

RISPOSTA AL QUESITO 16):

L'immobile costituente il compendio pignorato è pervenuto agli esecutati per acquisto ai fini residenziali. Si può perciò affermare che, in caso di vendita, lo stesso sarà soggetto esclusivamente all'Imposta di Registro.

* * * * *

QUESITO 17):

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

- a) 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;*

- [REDACTED]
- 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 o convenzionato (art.17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)*
Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

RISPOSTA AL QUESITO 17):

Il fabbricato pignorato è composto da autorimessa (esclusa dalla presente normativa) e da unità abitativa che, essendo dotata di impianto di riscaldamento, finiture, serramenti, superficie utile superiore a 50 mq, è perfettamente utilizzabile ed utilizzata quale residenza e perciò soggetta a certificazione energetica. Dalla lettura dell'atto di acquisto rogito Notaio Ratti del 24/07/2012 – rep.51445 si evince che è già stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica n.2012_100873_0001 in data 07/05/2012.

Tuttavia, rilevato in sede di sopralluogo che, rispetto al 2012, il generatore di calore è stato modificato/sostituito, ai sensi di Legge è necessaria nuova certificazione energetica. Il sottoscritto CTU perciò, avendone le competenze, ha prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 2019 104396 0017 del 23/01/2020 Allegato 11).

* * * * *

Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Asti, 23/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
studiotecnicoingmanta@gmail.com salvatore.manta@ingpec.eu

[REDACTED]

Allegati:

- 01- verbale di accesso
- 02- documentazione fotografica
- 03- estratto di mappa catastale
- 04- planimetrie catastali:

A ANTE aggiornamento

B POST aggiornamento (attuali)

- 05- visure catastali storiche (attuali)
- 06- Planimetria esplicativa

-07- [REDACTED]
[REDACTED]

-08- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-09- Pratiche di aggiornamento catastale:

A [REDACTED]

B [REDACTED]

-10- Precedenti edilizi:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
• [REDACTED]

-11- [REDACTED]

-12- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] studiotecnicoingmanta@gmail.com salvatore.manta@ingpec.eu