

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/2023

PROMOSSA DA :

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

DOTT.SSA AMISANO PAOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PERITO ESTIMATORE :

ALLARME FABRIZIO

Fraz. Boglietto di Costigliole d'Asti – Via Alba 74 – 14056 Costigliole d'Asti

C.F. : LLRFRZ70H28A479X - P. IVA : 01309440053

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Asti posizione 375

Tel./fax. 0141.96.81.18 - Cell. 338.67.44.180

E-mail : arch.allarme@tin.it

INDICE DELLA PERIZIA DI STIMA

CONFERIMENTO INCARICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI	7
3. STATO OCCUPATIVO	9
4. PROVENIENZA	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	13
8. CONSISTENZA	15
9. STIMA	16
10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	18
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	18
ELENCO ALLEGATI	19

Il sottoscritto Allarme Arch. Fabrizio, iscritto all'Ordine degli Architetti di Asti pos. 375, con studio tecnico sito in Costigliole d'Asti – Via Alba n. 74, avendo ricevuto incarico dall'Ill.ma Dott.ssa Paola Amisano, Giudice per l'Esecuzione Immobiliare n. 183/2023, espone di seguito i quesiti , con le relative risposte :

CONFERIMENTO INCARICO

----- QUESITO -----

I) *Prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile ; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso*

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto successivamente ad aver concordato telefonicamente con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile ha provveduto ad avvisare il debitore mediante comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno numero 05267004779-5 del 21.10.2024 fissando la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 05 novembre 2024 alle ore 15.00.

Le operazioni peritali si sono quindi svolte regolarmente a partire dalle ore 15.00 del giorno 05 novembre 2024 e sono terminate alle ore 17.00 del medesimo giorno. Era presente oltre al sottoscritto, l'Arch. OMISSIS, in qualità di tecnico incaricato come redattore dell'Attestato di Prestazione Energetica, il Sig. OMISSIS (esecutato), il Funzionario IVG Sig. OMISSIS.

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha esaminato l'atto di pignoramento e verificato la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., trovandola idonea e completa in ogni sua parte.

Le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del

pignoramento, risultano complete. Sulla base della relazione notarile allegata all'atto di pignoramento ed all'aggiornamento effettuato dal sottoscritto in data 19 novembre 2024, da cui non risulta peraltro alcuna ulteriore formalità a carico dell'esecutato, si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come di seguito riportato :

TRASCRIZIONI

- 1) Nota numero 7 del 20-10-2023 Reg. Gen. 9186 Reg. Part. 7225

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 3647 del 06-10-2023

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS e OMISSIS

IMMOBILI : COMUNE DI ANTIGNANO (AT)

C.T. – FOGLIO 44 – PARTICELLA 760

C.T. – FOGLIO 44 – PARTICELLA 757

C.T. – FOGLIO 44 – PARTICELLA 759

C.F. – FOGLIO 44 – PARTICELLA 760

C.T. – FOGLIO 44 – PARTICELLA 328

C.F. – FOGLIO 44 – PARTICELLA 328 – SUB. 3

ISCRIZIONI

- 1) Nota numero del 21-05-2014 Reg. Gen. 3829 Reg. Part. 456

IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale NOTAIO OMISSIS

Repertorio 43188/20136 del 19-05-2014

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

Il sottoscritto ha inoltre verificato la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti.

III) provveda, nel suo elaborato a :

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

----- QUESITO -----

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso di segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà ad acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato /i e:

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

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

----- RISPOSTA -----

Gli immobili oggetto di perizia si trovano nel Comune di San Damiano d'Asti in Frazione Lavezzole n. 3.

Il compendio oggetto di stima è composto di terreni ed un fabbricato residenziale.

I confini catastali del compendio sono i seguenti: strada Provinciale, particelle 758, 318 e Strada Comunale.

I confini di ciascun mappale sono i seguenti:

mappale 328: strada comunale, 760, 318

mappale 760: strada comunale, 759, 758, 318, 328

mappale 759: strada comunale, 757, 758, 760

mappale 757: strada comunale, strada provinciale, 758, 759.

La tabella che segue riporta i dati catastali aggiornati alla data di redazione della presente relazione peritale:

CATASTO FABBRICATI Comune di San Damiano d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
44	328	3	A/7	1	7 vani	173 mq.	Euro 650,74
44	760	-	F/1	-	190 mq.	-	-

CATASTO TERRENI Comune di San Damiano d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	328	Ente Urbano	-	03 40	-	-
44	757	Bosco Alto	U	10 40	Euro 2,15	Euro 0,48
44	759	Bosco Alto	U	01 60	Euro 0,33	Euro 0,07
44	760	Ente Urbano	-	01 90	-	-

La proprietà degli immobili oggetto di stima è riassunta nella seguente tabella:

CATASTO FABBRICATI Comune di San Damiano d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
44	328	3	A/7	1	7 vani	173 mq.	Euro 650,74

Proprietà :

OMISSIS: piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS: piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

CATASTO FABBRICATI Comune di San Damiano d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
44	760	-	F/1	-	190 mq.	-	-

CATASTO TERRENI Comune di San Damiano d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	757	Bosco Alto	U	10 40	Euro 2,15	Euro 0,48
44	759	Bosco Alto	U	01 60	Euro 0,33	Euro 0,07

Proprietà :

OMISSIS: piena proprietà per l'intero

Tutti gli immobili sopra elencati sono stati pignorati per intero.

Siccome di un immobile è stata pignorata la quota di 1/2 a ciascuno dei due coniugi, si è provveduto a richiedere il Certificato di Matrimonio presso il Comune di Ceresole d'Alba da cui risulta che il matrimonio tra i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS fu celebrato in data 24-09-2006 e tra le annotazioni marginali è riportato quanto segue:

"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

----- **QUESITO** -----

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

----- **RISPOSTA** -----

Dall'esame della documentazione citata nel quesito, non si sono rilevate difformità, pertanto si ritiene che i dati riportati nelle certificazioni catastali corrispondano a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

Il compendio oggetto di stima si trova nel Comune di San Damiano d'Asti in Frazione Lavezzole n. 3 e risulta composto di terreni ed un fabbricato ad uso residenziale.

I terreni sono i seguenti : particella 757 di mq. 1040, particella 759 di mq. 160, particella 760 area urbana di mq. 190, oltre alla particella 328 su cui insiste il fabbricato, che al netto del fabbricato stesso risulta essere pari a circa mq. 215.

Le particelle 328 (escluso il sedime del fabbricato), 759 e 760, costituiscono di fatto il cortile del fabbricato residenziale che risulta interamente recintato.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su due piani. Entrambi misurano circa 125 mq. al lordo delle murature perimetrali.

Al piano terreno troviamo due locali di sgombero, una centrale termica, un w.c./lavanderia. Si precisa che il locale di sgombero indicato con il numero 2 in planimetria è di fatto utilizzato come locale abitativo ed al suo interno è presente una scala di accesso al piano primo.

Al piano primo, oltre che dallo sgombero, si accede anche da una scala esterna.

I locali sono i seguenti: soggiorno, cucina/pranzo, w.c., disimpegno, e due camere da letto oltre a due balconi che misurano in totale mq. 17.85 ed un terrazzo di arrivo della scala esterna che misura mq. 14.40.

Il fabbricato è una villetta costruita con licenza edilizia del 1964 che ha subito una importante riqualificazione energetica negli anni 2013 e 2014 con la posa di cappotto termico sulle murature perimetrali ed adeguamento dell'impianto di riscaldamento.

La tipologia costruttiva è tipica del periodo, trattasi infatti di villetta con struttura portante in cemento armato costituita da struttura verticale in pilastri o muratura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura anch'essa in latero-cemento con manto in tegole.

Ad un esame visivo, gli impianti sembrano realizzati in epoca recente, sicuramente successiva alla costruzione dell'immobile. La caldaia è del tipo a condensazione, installata nel 2014 e viene alimentata da serbatoio di GPL interrato posto nel terreno di proprietà. Sulla copertura, sempre nello stesso periodo sono stati installati pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, sarebbe possibile installare un servoscala sulla scala esterna consentendo così l'accesso al piano primo anche a persone con ridotta capacità motoria.

L'area circostante il fabbricato è interamente recintata e si accede al cortile mediante un cancello pedonale ed uno carraio posti lungo la strada comunale.

La particella 757 è interamente esterna alla recinzione, risulta accessibile con automezzi sia dalla strada comunale che da quella provinciale. Essa è gravata da vincolo di asservimento ad uso pubblico a favore del Comune di San Damiano d'Asti con atto Notaio OMISSIS Rep. 42004 del 27-07-2013 come indicato in risposta a successivi quesiti.

Non risulta necessità di bonifica da rifiuti tossici o nocivi.

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

Il compendio oggetto di esecuzione si trova nel Comune di San Damiano d'Asti, ed in particolare in Frazione Lavezzole n. 3 a circa 1,5 Km. dal centro del Comune di San Damiano d'Asti lungo la Strada Provinciale S.P 19 Villanova Govone, in prossimità della Borgata San Luigi.

Arrivando dal centro di San Damiano, dalla Strada Provinciale, è necessario svoltare a sinistra nella strada comunale posta sul lato opposto a quella che conduce alla Borgata San Luigi. Dopo circa 50 metri si giunge al cancello di accesso al fabbricato oggetto di esecuzione.

Mentre la strada provinciale si sviluppa nel fondovalle, il fabbricato risulta leggermente rialzato.

Si ritiene che il compendio oggetto di stima, essendo così vicino al centro del Comune di San Damiano, sia comodo a tutti i servizi essenziali.

----- QUESITO -----

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

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

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

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 che viene fornito in allegato alla presente relazione e da cui risulta che tutti i terreni, ossia le particelle 757, 759, 760 ricadono in zona B-B.1 – aree a capacità insediativa esaurita di cui all'art. 37 delle NTA del vigente Piano Regolatore del Comune di San Damiano d'Asti.

Il fabbricato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha richiesto la presenza del proprio Certificatore di fiducia, Arch. OMISSIS, durante il sopralluogo.

L'Arch. OMISSIS ha effettuato tutti i rilievi necessari alla redazione dell'APE, ma il documento non è stato redatto come richiesto nel quesito.

Qualora si dovesse redigere l'APE nel corso della procedura di vendita, non sarà più necessario effettuare un accesso all'immobile, in quanto il Certificatore ha già acquisito tutte le informazioni necessarie.

E' stato reperito presso gli uffici del Comune di San Damiano d'Asti, collaudo statico dell'immobile da parte dell'Ing. OMISSIS rilasciato in data 15-04-1965.

L'esecutato ha fornito copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti che sono allegate alla presente relazione.

Sono state effettuate riprese fotografiche dell'immobile. Le fotografie sono fornite in allegato alla relazione.

3. STATO OCCUPATIVO

----- QUESITO -----

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi- del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia) ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

----- RISPOSTA -----

Durante il sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, l'accesso è stato consentito da uno degli esecutati, il quale ha riferito che il fabbricato di abitazione e relative pertinenze era utilizzato dalla propria famiglia.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Questura di Asti non sono stati rilevati contratti di affitto in essere, quindi l'immobile è da considerarsi libero.

4. PROVENIENZA

----- QUESITO -----

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

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

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere i seguenti atti di provenienza che sono forniti in allegato alla presente relazione peritale:

- Atto di donazione accettata del 22-06-2013 repertorio n. 41825/19152 Notaio OMISSIS trascritto in Asti in data 17-07-2013 ai numeri 5913/4296
- Atto di donazione accettata del 22-05-2007 repertorio n. 29541/9808 Notaio OMISSIS trascritto in Asti in data 16-06-2007 ai numeri 7649/4772

Ha inoltre richiesto copia del seguente atto in quanto le obbligazioni rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

- Atto di costituzione vincolo del 27-07-2013 repertorio n. 42004/19298 Notaio OMISSIS trascritto in Asti in data 08-08-2013 ai numeri 6755/4907

Nel ventennio anteriore al pignoramento non vi sono casi di acquisto a titolo ereditario.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere copia di tutti i passaggi di proprietà entro il ventennio al fine di poter correttamente verificare la presenza di eventuali vincoli tra quelli citati nel quesito successivo.

L'ultimo passaggio proprietà anteriore al ventennio è l'Atto di donazione accettata del 18-12-1981 repertorio n. 15346/5680 Notaio OMISSIS trascritto in Asti in data 06-01-1982 ai numeri 118/100.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

----- QUESITO -----

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

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es fondo patrimoniale) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dalla eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art 540 secondo comma c.c. Anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitu', diritti di uso frutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai R.R.II.),

----- RISPOSTA -----

Si evidenzia la presenza di uno dei vincoli citati nel quesito, il quale deriva dall'atto di Atto di costituzione vincolo del 27-07-2013 repertorio n. 42004/19298 Notaio OMISSIS trascritto in Asti in data 08-08-2013 ai numeri 6755/4907.

Tale vincolo è stato costituito a seguito della pratica SUAP prot. 9061 presentata presso il Comune di San Damiano d'Asti in data 27-06-2013 per l'avvio di una attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande presso un immobile limitrofo ma non oggetto di esecuzione.

Nell'atto in oggetto veniva asservito a parcheggio ad uso pubblico la particella 757 specificando quanto segue:

"Il presente vincolo non potrà essere annullato, revocato o modificato senza il consenso del Comune di San Damiano d'Asti e dovrà intendersi comunque revocato nel caso in cui venga cessata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande".

Il vincolo derivante da tale atto di asservimento rimarrà a carico dell'aggiudicatario, il quale, come riportato nell'atto stesso, potrà però chiedere che sia revocato nel caso venga cessata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

----- QUESITO -----

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

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le verifiche richieste nel quesito e ha inoltre richiesto l'aggiornamento dei certificati ipotecari da cui non risultano ulteriori formalità a carico dell'esecutato.

----- QUESITO -----

5.3) Verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'Art 1 commi 376 ss. L. 178/ 202:

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le verifiche richieste rilevando che non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

----- QUESITO -----

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

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

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

----- RISPOSTA -----

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un complesso condominiale, quindi non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

----- QUESITO -----

Verificare, anche con controlli presso l'ufficio Tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa);

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004 ;
- b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art 36 del D.P.R. 380/2001 eventualmente nel termine di cui all'Art 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;
- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'Art 39 della L.724/94 o dell'Art 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha effettuato la ricerca presso gli archivi del Comune di San Damiano d'Asti allo scopo di reperire le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

A tale scopo ha fornito all'Ufficio Tecnico, l'elenco dei proprietari che si sono susseguiti dalla costruzione del fabbricato stesso sino ad oggi.

A seguito della ricerca sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 20/1964 del 20-05-1964 : nuova costruzione di casa di civile abitazione
- Concessione Edilizia n. 369 prot. 5082 del 07-12-1977 : Costruzione muro di sostegno
- Autorizzazione Edilizia n. 349/93 del 29-11-1993 : Autorizzazione Edilizia per installazione deposito GPL
- CAEL prot. 14557 del 06-09-2010 : Rifacimento copertura
- S.C.I.A. 4269 Prot. n.8764 del 21/06/2013 : opere di restauro e risanamento conservativo fabbricato residenziale.
- S.C.I.A. prot. 4520-2014 prot. 5510 del 18-04-2014 : variante alla SCIA 4269 del 21-06-2013.

Dal confronto tra la situazione rilevata in loco e quella desunta dai titoli edilizi reperiti, si sono evidenziate alcune difformità. In particolare tali difformità riguardano la costruzione stessa del fabbricato, infatti, confrontando le tavole grafiche allegate alla Licenza Edilizia n. 20/1964 del 20-05-1964 con quelle allegate a titoli edilizi successivi, il fabbricato risulta essere diverso sia da un punto di vista planimetrico che volumetrico. In planimetria la sagoma risulta essere differente da quella autorizzata con un conseguente aumento di superficie, mentre l'incremento di volume è dovuto anche alla maggiore altezza interna del piano terreno che è passato da metri 2,35 a metri 2,71.

A seguito della costruzione del fabbricato, i cui lavori sono iniziati nel 1964 e terminati nel 1965, i proprietari, OMISSIS e OMISSIS, hanno richiesto al Comune di San Damiano d'Asti, il rilascio del Certificato di Abitabilità, in data 27-12-1965.

A seguito di tale richiesta, ai fini del rilascio del Certificato stesso, vi è stato un sopralluogo da parte dell'incaricato dell'Ufficio Tecnico e da parte dell'Ufficiale Sanitario, entrambi in data 13-05-1966 con esito positivo.

Il Certificato di abitabilità fu pertanto rilasciato in data 12-05-1966.

Le circostanze sopra descritte consentono al fabbricato di rientrare nella fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 34-ter del DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), di cui si riporta di seguito un breve estratto:

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Pertanto le difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori ed accertate nel corso dei sopralluoghi per il rilascio dell'agibilità, sono da considerarsi come "tolleranze costruttive" ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e non sono pertanto soggette a sanatoria e neppure a sanzione.

A tale proposito si fa presente quanto segue: dal confronto tra la volumetria licenziata con Licenza Edilizia n. 20/1964 e la volumetria effettivamente realizzata e misurabile oggi in loco, potrebbe risultare una differenza tale da non consentire di rientrare nei parametri imposti dal comma 4 sopra citato.

Si fa presente però che con S.C.I.A. 4269 Prot. n.8764 del 21/06/2013 e S.C.I.A. prot. 4520-2014 prot. 5510 del 18-04-2014 sono stati effettuati lavori di efficientamento energetico che hanno comportato l'installazione di un cappotto termico.

Ai sensi del D.M. 73/2020, la maggiore volumetria dovuta all'installazione del cappotto termico, non è da conteggiare nel computo della volumetria totale, pertanto l'intervento rientra nei disposti del sopra citato comma 4 in quanto trattasi di parziale difformità dal titolo e non di variazione essenziale.

Il certificato di abitabilità viene allegato alla presente relazione, mentre non ricorrono le fattispecie di cui ai punti c) e d) del quesito.

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

Al fine di rispondere al presente quesito, si procede al calcolo della consistenza degli immobili, seguendo i criteri di seguito specificati :

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: **a)** il 100% delle superfici calpestabili; **b)** 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); **c)** il 100% delle pareti portanti interne e perimetrali sino ad un massimo del 10% della superficie di cui ai punti a) + b); oltre al 25% di balconi e terrazzi scoperti ed al 35% di balconi e terrazzi coperti così come previsto dalla norma UNI 10750.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPENSIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPENSIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
FABBRICATO			
PIANO TERRENO	mq. 97,03	mq. 124,25	mq. 106,73
PIANO PRIMO	mq. 102,80	mq. 125,72	mq. 113,08
BALCONI	mq. 17,85	mq. 17,85	mq. 17,85
TERRAZZI	mq. 14,40	mq. 14,40	mq. 14,40
AREA CORTILIZIA			
PARTICELLA 328	mq. 215,00	mq. 215,00	mq. 215,00
PARTICELLA 759	mq. 160,00	mq. 160,00	mq. 160,00
PARTICELLA 760	mq. 190,00	mq. 190,00	mq. 190,00
TERRENO ESTERNO AL CORTILE			
PARTICELLA 757	mq. 1.040,00	mq. 1.040,00	mq. 1.040,00

----- QUESITO -----

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

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

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative a :
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
 - bonifiche da eventuali rifiuti
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro)
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp.att. c.p.c.
 - Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

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

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto decide di adottare il metodo di stima sintetico utilizzando come strumento di calcolo i parametri dettati dall'Osservatorio Immobiliare riferiti al Comune di San Damiano d'Asti.

I valori medi utilizzati sono quelli della Zona R1 (Zona extraurbana/rurale) per immobili residenziali: da Euro 700,00 ad Euro 1.000,00 al metro quadro.

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- a) Euro 700,00 per i locali a piano terreno
- b) Euro 1.000,00 per i locali a piano primo
- c) Euro 15,00 per l'area cortilizia
- d) Euro 5,00 per l'area esterna al cortile

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENTUALE CONSIDERATA (%)	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
FABBRICATO				
PIANO TERRENO	mq. 106,73	100 %	700,00	74.711,00
PIANO PRIMO	mq. 113,08	100 %	1.000,00	113.080,00
BALCONI	mq. 17,85	25 %	1.000,00	4.462,50
TERRAZZI	mq. 14,40	35 %	1.000,00	5.040,00
AREA CORTILIZIA				0
PARTICELLA 328	mq. 215,00	100 %	15,00	3.225,00
PARTICELLA 759	mq. 160,00	100 %	15,00	2.400,00
PARTICELLA 760	mq. 190,00	100 %	15,00	2.850,00
TERRENO ESTERNO AL CORTILE				0
PARTICELLA 757	mq. 1.040,00	100 %	5,00	5.200,00
			TOTALE = Euro	210.968,50

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato di una quota stimata pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, mentre non si ritiene di apportare altre decurtazioni tra quelle elencate nel quesito.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE : Euro 210.968,50
- Assenza garanzia vizi (5%) : Euro 10.548,43

VALORE A BASE D'ASTA : Euro 200.420,07

arrotondati ad Euro 200.000,00

Il sottoscritto ha valutato pertanto in **Euro 200.000,00** (diconsi **Euro duecento mila/00**) il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di stima.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

Non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

----- QUESITO -----

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità*
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio*
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato*

----- RISPOSTA -----

Non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Costigliole d'Asti, lì 04 gennaio 2025

IL PERITO - ARCH. ALLARME FABRIZIO

- 1) Incarico peritale.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Planimetrie immobile.
- 4) Atti di provenienza e vincolo.
 - a) Atto Notaio OMISSIS Rep. 41825 del 2013.
 - b) Atto Notaio OMISSIS Rep. 42004 del 2013.
 - c) Atto Notaio OMISSIS Rep. 29541 del 2007.
- 5) Aggiornamento certificato ipotecario.
- 6) Documentazione catastale.
 - a) Visure catastali.
 - b) Mappa catastale.
 - c) Planimetria catastale.
- 7) Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Damiano d'Asti :
 - a) Estratto cartografia PRG
 - b) Estratto delle Norme di Attuazione del PRG
 - c) Frontespizi titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico
 - d) Certificato di Destinazione Urbanistica
 - e) Collaudo statico
 - f) Certificato di agibilità con verbali di sopralluogo
- 8) Ricerca contratti di locazione :
 - a) Risposta Agenzia Entrate di Asti.
 - b) Risposta Questura di Asti.
- 9) Varie :
 - a) Verbale accesso effettuato in data 05 novembre 2024.
 - b) Estratto atto di matrimonio
 - c) Dichiarazioni di conformità impianti