

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 184/2023

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTIE:

(OMISSIS)

(avv.to Lorenzo Scofone)

Contro

DEBITORE:

(OMISSIS)

G.E.: dott. Giuseppe Amoroso

C.T.U.: dott. arch. Cristina BALDI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
VERSIONE PRIVACY**

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina Baldi, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 29/11/2024 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 21/01/2025, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori 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, sentenza 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'art. 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 ultravventennale (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 matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove 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 diffomità: 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'identificazione 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 diffomità 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 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 Provinciale del Territorio;
- 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 Provinciale del Territorio) 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 Legge 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 pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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 invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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);
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 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 D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo

22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata in data **10/06/2025**, per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 C.P.C., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed intervenga all'udienza fissata ex art. 569 C.P.C. per l'emissione dell'ordinanza

di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- ✓ depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- ✓ allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- ✓ provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO 1:**Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a contattare il custode per organizzare il primo accesso all'immobile e, previa comunicazione scritta effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (codice 200436641447), ha avvisato il debitore dell'incarico ricevuto, con invito a consentire la visita dell'immobile.

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 11/02/2025, alla presenza del sig. (OMISSIS) dell'IVG e del sig. (OMISSIS), debitore esecutato, redigendo l'allegato verbale (all. 1).

QUESITO 2:**Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..****DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:**

- **Decreto Ingiuntivo n. 27742/2017 del 28/11/2017**, emesso dal Tribunale Ordinario di Milano R.G. 52518/2017 rep. 20558/2017 dichiarato immediatamente esecutivo in data 12/12/2017, notificato al sig. (OMISSIS) in data 02-04/01/2018;
- **Atto di precetto notificato in data 12/09/2023, Rep. 35154** con cui (OMISSIS) intima e fa precetto sig. (OMISSIS) di pagare la somma complessiva di € **81.998,31** oltre le spese.
- **Atto di pignoramento del 22/09/2023**, notificato in data 02/10/2023 trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo al Reg. Gen n. 8227 e part. N. 6479, con cui (OMISSIS) chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti immobili di proprietà 1/1 del **Sig.** (OMISSIS):
 - Comune di CASTELLETTO UZZONE (CN), Via Provinciale Fraz. Scaletta Uzzone n. 2 - Catasto Fabbricati Classe A3 - foglio: 6, particella: 51, subalterno: 3.
 - Comune di CASTELLETTO UZZONE (CN) Strada Provinciale 102 n. 2 - Catasto Fabbricati - Classe C2 - foglio: 6, particella: 51, subalterno: 6.
- **Nota di Iscrizione** relativa al decreto ingiuntivo del 28/11/2017, num. rep. 27742, a favore di (OMISSIS) contro Sig. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/1 degli immobili in comune di CASTELLETTO UZZONE (CN):
 - NCEU sez. urb. SCA, fg. 6, part. 51, sub. 3, nat. A/3, vani 9.

- NCEU sez. urb. SCA, fg. 6, part. 51, sub. 6, nat. C/2, mq. 328.

- **Istanza di vendita** del 25/10/2023, rep. 35154, con cui (OMISSIS) chiede al Giudice che venga disposta la vendita dei beni immobili pignorati.
- **Avviso ai creditori iscritti** ex art. 498 c.p.c. del 14/11/2023 con cui (OMISSIS) avvisa ai sensi e per gli effetti dell'art. 498 c.p.c. AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE di essere creditore ipotecario procedente nella presente procedura esecutiva immobiliare promossa ai sensi dell'art. 555 c.p.c. contro il Sig. (OMISSIS).
- **ATTO DI INTERVENTO** del 05/12/2023, con cui l'Agenzia delle entrate-Riscossione che dichiara di intervenire nella presente procedura in relazione al proprio credito ex art. 76 del D.P.R. 602/1973, oltre agli ulteriori interessi di mora che saranno determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti, determinandone l'ammontare distinguendo l'importo al privilegio ed al chirografo, per un totale di € 517.696,46 riservandosi di esercitare il diritto di surroga previsto dall'art. 51 del D.P.R. 29.09.1973, n. 602, ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 26.02.1999, n. 46.
- **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 07/11/2023 redatta dalla Dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo (CN) - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba relativamente agli immobili oggetto del pignoramento trascritto il 23 ottobre 2023 ai nn. 6479/8227 a favore (OMISSIS) Sede MILANO (MI) Codice fiscale (OMISSIS) e contro il signor (OMISSIS) nato a [REDACTED] Codice fiscale (OMISSIS),

CERTIFICA CHE

"gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

in comune di **CASTELLETO UZZONE (CN)**

NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 3 nat. A/3 cl. 2 vani 9.5 piano T-1 Via Provinciale Fraz. Scaletta Uzzone n. 2

NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 6 nat. C/2 cl. U mq. 328 piano T-1 Strada Provinciale 102 n. 2

alla data di statuenza del **30 ottobre 2023** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario:



(OMISSIS) **nato a CORTEMILIA (CN) il** (OMISSIS) **Codice fiscale** (OMISSIS) per il diritto di intera piena proprietà

STORIA CATASTALE

Il bene NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 3 è stato originato giusta VARIAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. CN0381683 in atti dal 22/06/2007 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 28360.1/2007) dal seguente bene:

- NCEU fg. 6 part. 51 sub. 3 nat. A/3

Il bene NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 6 è stato originato giusta DIVISIONE del 23/06/2010 Pratica n. CN0222952 in atti dal 23/06/2010 DIVISIONE (n. 14989.1/2010) dal seguente bene:

- NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 4 nat. D/10

A sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. CN0381687 in atti dal 22/06/2007 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 28361.1/2007) dal seguente bene:

- NCEU fg. 6 part. 51 sub. 4 nat. D/10

A loro volta i beni NCEU fg. 6 part. 51 sub. 3 e sub. 4 sono stati originati giusta VARIAZIONE del 22/09/2003 Pratica n. 316289 in atti dal 22/09/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 9176.1/2003), dai seguenti beni:

- NCEU fg. 6 part. 51 sub. 1 nat. A/4

- NCEU fg. 6 part. 51 sub. 2 nat. D/1

- NCEU fg. 6 part. 257 e part. 258 graffate nat. D/1

a loro volta originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT - partita 1 sezione SCALETTA UZZONE fg. 6 part. 51 ente urbano di mq. 4660.

Il mappale 51 di originari mq. 1509, a seguito Tipo Mappale del 20/05/2003 Pratica n. 175717 in atti dal 20/05/2003 (n. 2486.2/2003), ha incorporato la part. 53 di mq. 1940, la part. 64 di mq. 1510, la part. 257 di mq. 81, la part. 292 di mq. 186 e la part. 340 di mq. 935 (ex part. 67).

Si segnala il bene comune non censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 5 piano T.



PROVENIENZE STORICHE



Gli immobili di cui trattasi pervennero al signor (OMISSIS) nato a [REDACTED] (CN) il (OMISSIS) Codice fiscale (OMISSIS) (celibe), in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Paolo Viglino di Ceva in data 22 maggio 2015 numero 30803/19020 di repertorio, trascritto ad Alba il 27 maggio 2015 ai numeri 3115/4047, con il quale acquistava dal signor (OMISSIS) nato a LEVICE (CN) il (OMISSIS) Codice fiscale (OMISSIS), il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di CASTELLETTO UZZONE (CN) censiti al NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 3 nat. A/3 vani 9.5 piano T-1 Via Provinciale n. 2 e NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 6 nat. C/2 mq. 328 piano T-1 Via Provinciale n. 2.



Al signor (OMISSIS) nato a (OMISSIS), gli immobili di cui sopra pervennero, nella loro originaria consistenza, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 22 febbraio 1978 numero 4786 di repertorio, trascritto ad Alba il 20 marzo 1978 ai numeri 1255/1501.



GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 1432/10402 del 28 dicembre 2017 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 28 novembre 2017, numero 27742 di repertorio



Per complessivi euro 80.000,00 di cui euro 62.100,00 per capitale

A favore:

- (OMISSIS) Sede MILANO (MI) Codice fiscale (OMISSIS) Domicilio ipotecario eletto AVV. STEFANO IGOR CURALLO GALLERIA ARGENTA, 2 AT

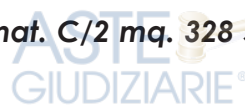
Contro

- (OMISSIS) nato [REDACTED] il (OMISSIS) Codice fiscale (OMISSIS)

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **CASTELLETTO UZZONE (CN)**

NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 3 nat. A/3 vani 9.0 Via Provinciale 102



NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 6 nat. C/2 mq. 328 Strada Provinciale 102

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 1108/8781 del 28 ottobre 2021 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione



ipoteca derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in data 27 ottobre 2021, numero 2007/3721 di repertorio

Per complessivi euro 803.993,28 di cui euro 401.996,64 per capitale

A favore:

- **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto CORSO DANTE, 36 – CUNEO**

Contro:

- (OMISSIS) nato [REDACTED] il (OMISSIS) **Codice fiscale** (OMISSIS)

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **CASTELLETTO UZZONE (CN)**

NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 3 nat. A/3 vani 9.5

NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 6 nat. C/2 mq. 328

...omissis... numerosi altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 6479/8227 del 23 ottobre 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Asti in data 2 ottobre 2023, numero 3631 di repertorio

A favore:

- (OMISSIS) **Sede MILANO (MI) Codice fiscale** (OMISSIS)

Contro:

- (OMISSIS) nato a [REDACTED] il (OMISSIS) **Codice fiscale** (OMISSIS)

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **CASTELLETTO UZZONE (CN)**

NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 3 nat. A/3 vani 9.5 Via Provinciale Fraz.

Scaletta Uzzone n. 2

NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 6 nat. C/2 mq. 328 Strada Provinciale

102 n. 2

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI PRECISAZIONI

A nome dei soggetti ispezionati risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati."





Lo Scrivente C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti ed ha predisposto sulla base degli stessi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 1432/10402 del 28 dicembre 2017**
Ipoteca giudiziale per Decreto ingiuntivo;
- **ISCRIZIONE nn. 1108/8781 del 28 ottobre 2021**
Ipoteca conc. amministrativa/riscossione;
- **TRASCRIZIONE 6479/8227 del 23 ottobre 2023**
Verbale di pignoramento immobili.



Il sottoscritto CTU ha richiesto a mezzo posta certificata in data 24/03/2025 all'archivio notarile distrettuale di Savona l'atto di provenienza ultraventennale (compravendita), a rogito notaio Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 22/02/1978 n. 4786 di rep. ma non è stato fornito, ha comunque provveduto ad acquisire, l'atto di provenienza (compravendita), a rogito notaio Paolo Viglino di Ceva in data 22/05/2015 n. 30803/19020 di repertorio che si allega (all.2).



Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto sopra esposto e dall'esame dei documenti acquisiti, non rileva omissioni fiscalmente rilevanti da segnalare circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore il pignoramento.



QUESITO 3:**Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Castelletto Uzzone(CN) in Via Provinciale, Fraz. Scaletta Uzzone n. 2, e censiti al NCEU sez. urb. SCA, fg. 6, part. 51, sub. 3 e 6 in capo, per la piena proprietà, al sig. (OMISSIS) nato a [REDACTED] il (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS).

DESCRIZIONE DEI BENI**Breve descrizione complessiva del contesto**

"...Il comune di Castelletto Uzzone è un piccolo Comune in provincia di Cuneo (Piemonte) nelle Langhe Orientali, ai confini della provincia di Savona, e il suo territorio si trova tra i 405 e i 741 metri di altitudine.

Prende il nome dal castello risalente al XII secolo ed allora conosciuto con il nome "Turre de Uzone", citato nel 1209 tra i beni dei marchesi di Saluzzo succeduti a Ottone del Carretto e al Vescovo di Asti.

Nel secolo XVI era dei Visconti, che con Gian Galeazzo lo diedero in dote a Valentina (moglie del duca di Turenna, fratello del re di Francia).

Verso a fine del secolo passava agli Scarampi.

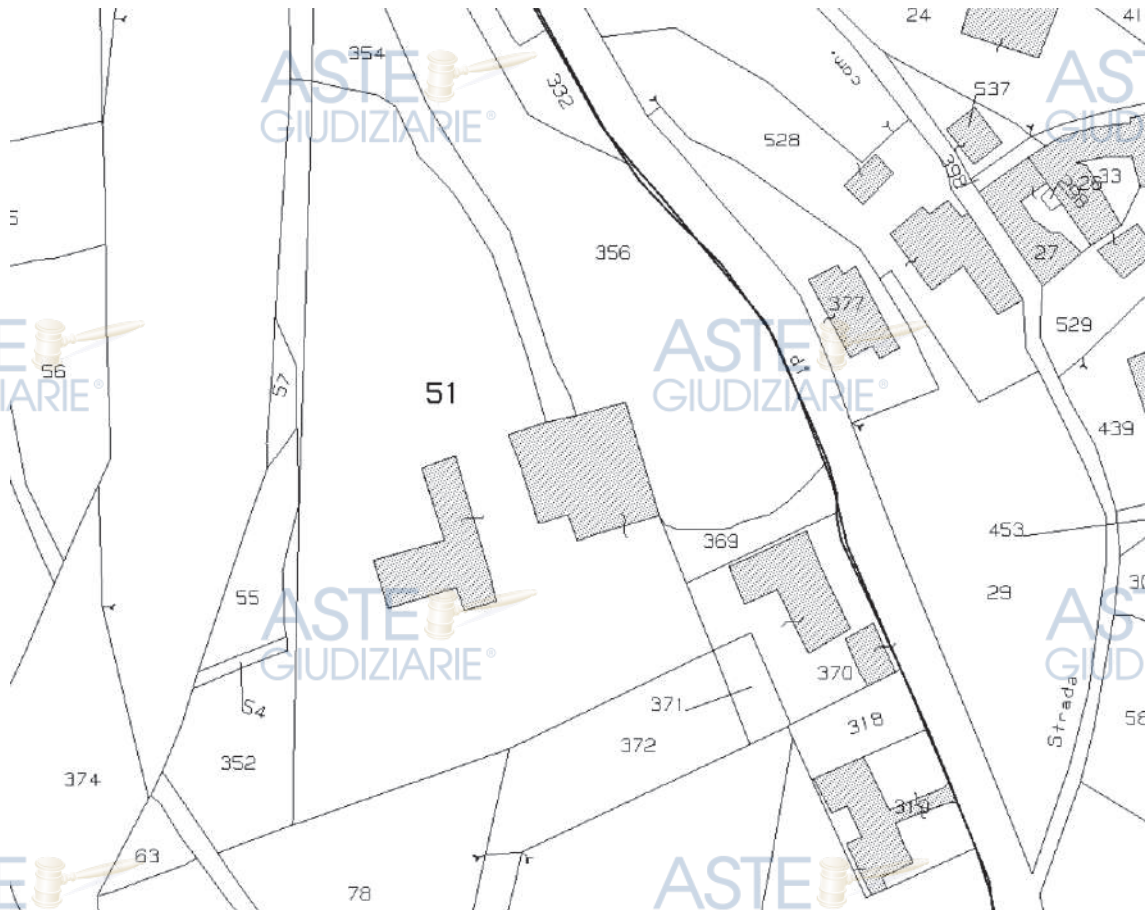
Quando nel 1532 l'imperatore Carlo V lo donò a Carlo II di Savoia, il castello era già gravemente danneggiato a seguito delle lotte tra Francia e Spagna. È una piccola costruzione, attualmente in condizioni fatiscenti, ridotta all'uso di casa colonica, a pianta quadrangolare e dai caratteri costruttivi di sapore rinascimentale dotata di torretta con archi murati.

Castelletto si inserisce nel paesaggio naturale della Valle Uzzone, poche case aggrappate al versante aspro delle colline.

Le frazioni nascondono piccoli tesori come la cappella di S. Luigi a Sant'Ilario e, andando a Scaletta, il vecchio castello e la chiesa"...

Castelletto Uzzone si raggiunge provenendo da Genova o Torino, dall'Autostrada A6 Savona-Torino, uscita casello di Alfare, imboccando la SP 29 direzione Carcare-Cairo, prendendo lo svincolo per la SP9 e continuando sulla SP102d1/SP52.

La particella 51 su cui insistono le due unità oggetto di pignoramento comprende anche il subalterno n. 8 della stessa proprietà e non oggetto di procedura oltre al cortile comune B.C.N.C. (sub. 5).



Il compendio confina con le seguenti particelle del F. 6:

n. 369; n. 356; n. 354; n. 55; n. 352; n. 78; n. 372; n. 370.



DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN CUI E' INSERITA**L'Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati F. 6 part. 51 sub. 3 (A/3)**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 6, part. 51, sub. 3, è di due piani f.t., ha pianta rettangolare è libero su tre lati e in aderenza con altra costruzione (sub. 8).



L'unità immobiliare pignorata è situata la piano primo, che si raggiunge tramite una scala esterna, ma comprende anche due locali al piano terra che per la restante parte costituisce una porzione del subalterno 8.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante e solai piani, di cui non è identificabile la tipologia strutturale; il tetto è in laterocemento con manto di copertura in tegole piane.

Le pareti al piano terra sono rivestite con pietra di Luserna a scaglie mentre al piano primo sono intonacate al civile e presentano in alcuni punti segni di distacco e sfioritura.

Il cornicione in calcestruzzo armato a vista presenta segni di deterioramento con ferri di armatura affioranti e distacchi di porzioni di calcestruzzo.

In un locale al piano primo sono presenti importanti segni di infiltrazioni dalla copertura.

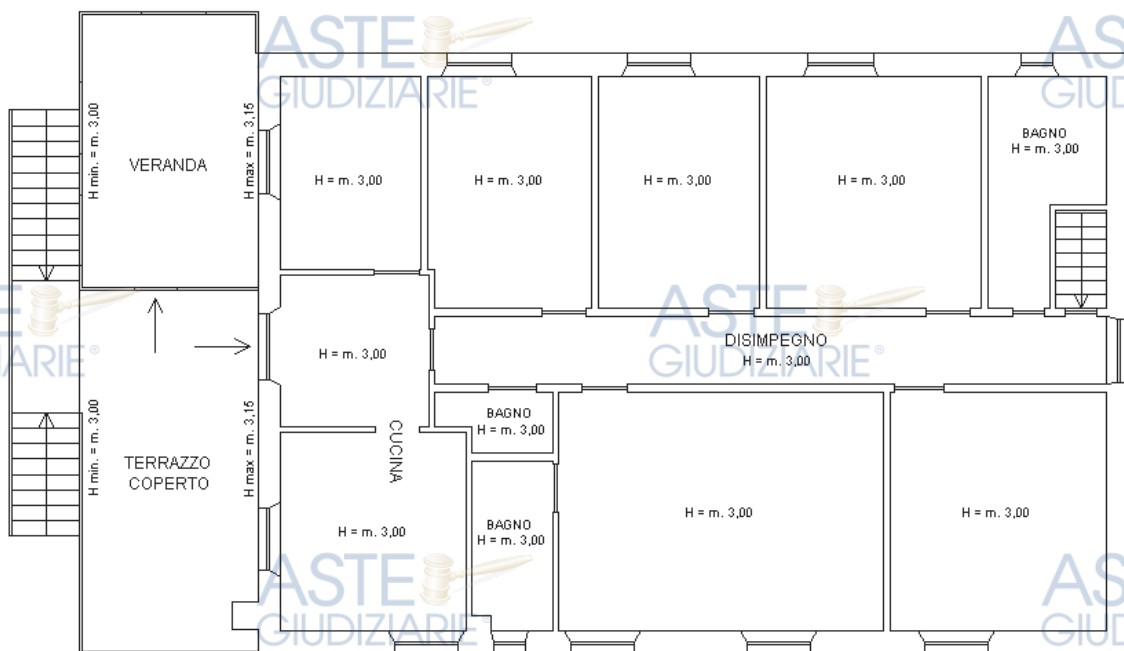
Nel complesso si tratta di un fabbricato che necessita di importanti opere di manutenzione straordinaria estese alle facciate, alla copertura e ai serramenti esterni.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati F. 6 part. 51 sub. 3 (A/3)

Si tratta di un'unità immobiliare adibita a residenza situata al primo piano del fabbricato sopra descritto. Vi si accede da una scala esterna a doppia rampa con gradini rivestiti in pietra che conduce al terrazzo coperto antistante all'ingresso, su cui si apre il portoncino in alluminio con campiture vetrate.

L'alloggio comprende sette vani, distribuiti da un unico lungo corridoio, e tre bagni.

PIANO PRIMO



La superficie commerciale complessiva è di circa 210 mq.

Le pareti interne sono intonacate al civile.

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di scaglie di marmo di vari colori, in ceramica nella cucina e nel locale pranzo e in laminato plastico, finto legno, in una delle camere.

I bagni hanno rivestimento a parete in ceramica e sono dotati degli apparecchi sanitari.

I serramenti interni sono in legno naturale con specchiature vetrate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, in carenti condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a basamento alimentata a metano e radiatori metallici mentre la produzione di ACS è garantita da scaldabagni elettrici collocati nei bagni.

Non è stata reperita la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti e non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.

Al piano terra, con accesso diretto dall'esterno, sono presenti la cantina e la centrale termica.

PIANO TERRA



Si rimanda all'allegata documentazione fotografica che fornisce una descrizione più estesa (all.3).

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN CUI E' INSERITA**Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 6 part. 51 sub. 6 (C/2)**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 6, part. 51, sub. 6, è di due piani f.t., ha pianta a "T" ed è libero su tutti i lati.

Ha struttura in muratura portante molto disomogenea con porzioni in pietra, altre in mattoni pieni e alcune in mattoni forati; il solaio intermedio è in laterizio armato tipo "varacca" con numerosi punti in cui i ferri di armatura sono affioranti a causa dello sfondellamento dei blocchi in laterizio; il tetto è in legno con travi a vista e manto di copertura in tegole piane tipo "marsigliesi".

Le pareti interne sono parte intonacate al civile e parte in blocchi di cemento a vista.

Nel complesso si tratta di un fabbricato che necessita di importanti opere di manutenzione straordinaria estese ai solai, alle facciate e ai serramenti esterni.



Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati F. 6 part. 51 sub. 6 (C/2)

Si tratta di un'unità immobiliare adibita al piano terra ad uso stalla/porcilaia e, al piano primo, a sgombero/fienile che non è attualmente accessibile per l'assenza di una scala di collegamento.

La suddivisione in pianta vede la presenza ai due lati della stalla di locali adibiti a magazzino con accesso diretto dall'esterno. Alla stalla si accede da un portone a due ante in legno.

La stalla è suddivisa in sei box e comprende alcuni locali accessori situati in prossimità dell'ingresso.



La superficie commerciale complessiva è di circa 350 mq.

I pavimenti sono in battuto di calcestruzzo.

I serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Nell'area esterna è presente un recinto con animali da cortile.

Si rimanda all'allegata documentazione fotografia che fornisce una descrizione più estesa (all.3).

QUESITO 4:**Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.**

L'ufficio Anagrafe del comune di Castelletto Uzzone su richiesta del sottoscritto CTU ha trasmesso il Certificato di stato libero datato 20/03/2025, che si allega (all.4), da cui risulta che il sig. (OMISSIS), nato a Cortemilia (CN) il (OMISSIS), abitante in Via Provinciale, Fraz. Scaletta n. 2, stato Civile Celibe, ivi residente dalla Nascita, **È IN STATO LIBERO.**

QUESITO 5:**Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento**

Lo Scrivente C.T.U., ha verificato la sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 6:**Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali**

Dal confronto fra la planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo il sottoscritto CTU può riferire:

- per l'unità residenziale al F. 6, part. 51, sub. 3, la sostanziale conformità avendo riscontrato come unica difformità una divisione posticcia in legno, facilmente rimovibile, che divide in due il lungo disimpegno;
- per l'unità al F. 6, part. 51, sub. 6, la non conformità per la mancata presenza della scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo, per una diversa disposizione delle aperture sia al piano terra che al piano primo (dove non è stato possibile accedere) e per la chiusura al piano primo del locale sottotetto a nord.

Il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere ad effettuare l'aggiornamento della planimetria del sub. 6 poiché l'unità dovrà essere prima ricondotta allo stato di legittimità come descritto in risposta al quesito n. 8 e successivamente si potrà provvedere all'aggiornamento catastale.

I costi necessari per effettuare la variazione catastale del sub. 6 e la rimozione della porta posticcia del sub. 3 sono sommariamente stimati in 1.500 € che saranno portati in detrazione dalla stima del compendio.

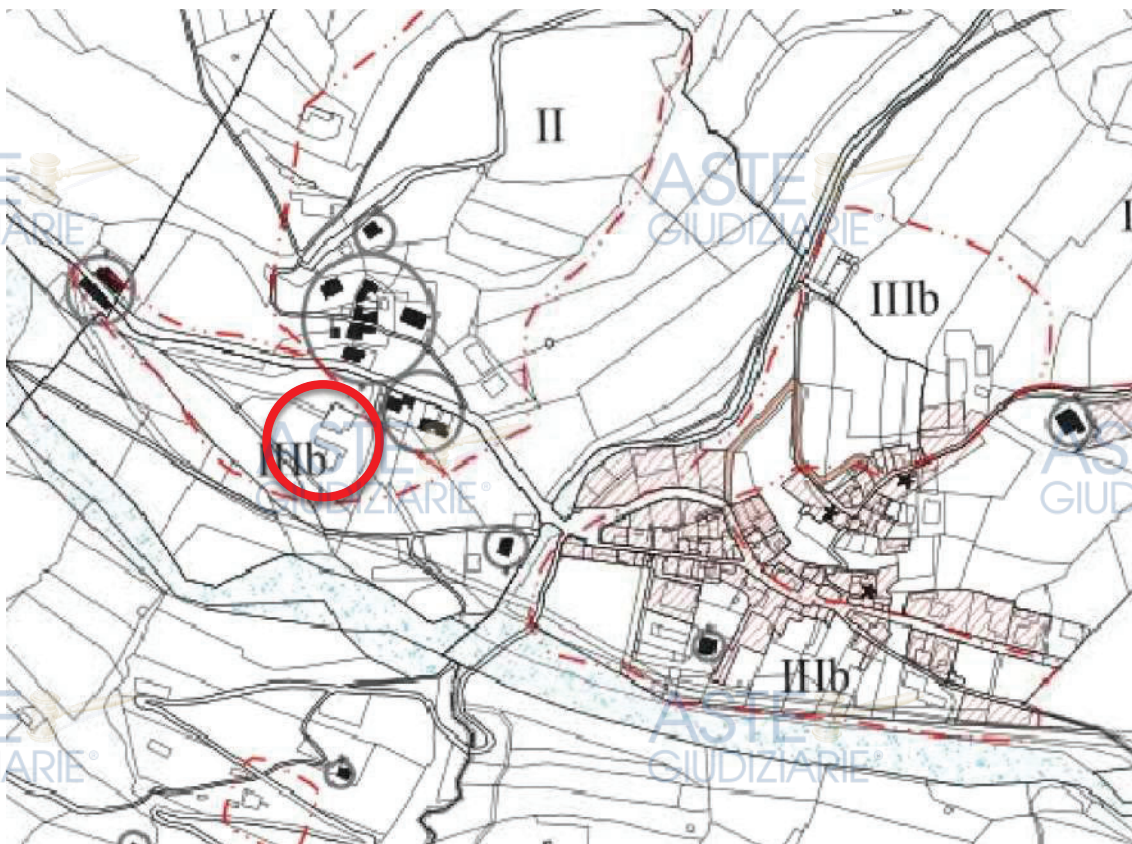
QUESITO 7:**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Le unità immobiliari censite al C.F. al Foglio F. 6 part. 51 sub. 3 e 6, sono inserite in area che il vigente P.R.G.C. classifica come "Area agricola" normata dall'articolo 19 delle N.T.A. che si allega.

Le prescrizioni di zona sono:

- il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 1/3 della superficie fondiaria;
- la distanza minima dai confini ml. 5,00, dai fabbricati ml. 10,00;
- la distanza minima dal ciglio stradale come da art. 35 delle N.T.A.
- l'indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,03.

I terreni ricadono in Classe idrogeologica IIIb "Settori edificati per i quali sono imposti interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio urbanistico esistente (Art.21 N.T.A.)".



QUESITO 8:**Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castelletto Uzzone, lo scrivente Perito ha reperito i provvedimenti edilizi inerenti i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate ed il certificato di agibilità relativo al subalterno 3:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 541 del 05/05/1964, relativo alla costruzione di un fabbricato composto di magazzino a piano terra con soprastante locali di abitazione e servizi.
- Certificato di Abitabilità n. 4/1964 del 17/11/1965, relativo alla costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazione civile autorizzato in data 05/05/1964.
- Licenza di Costruzione n.° 26/1971 del 27/04/1971, per la realizzazione di fabbricato uso rimessa e sovrastante fienile.
- Concessione gratuita per opere edilizie n.° 192/97 del 06/09/1997, per lavori di manutenzione straordinaria di poggiolo, terrazzo e pertinenze senza ampliamento di superfici.
- Concessione Edilizia n.° 2/99 del 05/05/1999, Nulla Osta per sostituzione veranda.
- CILA a sanatoria n.° 54 del 11/01/2017, relativa ad interventi sulla copertura del sub 6 (in seguito di accertamento).
- CILA a sanatoria n.° 245 del 24/01/2018, interventi di adeguamento degli impianti elettrici e termoidraulici e realizzazione di due servizi igienici al piano primo sub 3.
- CILA prot. 2113 del 07/09/2019 per sostituzione del manto alla veranda fg. 6 part. 51 sub. 3 (lavori mai svolti).

Dal confronto tra i provvedimenti autorizzativi rilasciati (all.5) e lo stato dei luoghi il sottoscritto CTU ha riscontrato che:

- Per l'unità immobiliare NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 3, ad uso residenziale, si è rilevata la difformità della copertura che si presenta a due falde sfalsate in luogo del tetto a 4 falde licenziato. Nei successivi permessi relativi alla realizzazione del terrazzo e della veranda, la copertura è invece rappresentata correttamente. Va rilevato che è stato rilasciato il certificato di

abitabilità a seguito del sopralluogo dell'Ufficiale sanitario ma non risulta effettuato un sopralluogo tecnico.

Poiché il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 1967 e non vi era l'obbligo normativo di presentare varianti ai progetti, la conformazione della copertura sembra originaria alla costruzione del fabbricato ed è stata rilasciata l'agibilità, tali difformità dovranno essere semplicemente segnalate con una relazione di presa d'atto delle modifiche apportate rispetto al progetto licenziato prima del rilascio dell'agibilità. Analoga considerazione vale per le aperture esterne sia al piano primo che al piano terra differenti rispetto al progetto originario per le tramezzature del piano terra che presentava un unico grande locale adibito a magazzino. Il costo della redazione di una pratica di presa d'atto di tali diverse conformazioni a cura di tecnico abilitato viene sommariamente stimato in circa 1.500 € che saranno portati in detrazione al valore stimato dell'immobile.

- Per l'unità immobiliare NCEU sez. urb. SCA fg. 6 part. 51 sub. 6, ad uso stalla/porcilaia/fienile, non è stato reperito alcun provvedimento autorizzativo relativo alla sua costruzione.

Nella richiesta di autorizzazione del 27/04/1971 per la realizzazione di un fabbricato ad uso rimessa e sovrastante fienile aperto in aderenza a tale fabbricato, lo stesso viene però indicato in planimetria come esistente; viene precisato, inoltre, che il nuovo corpo di fabbrica sarà realizzato della stessa altezza della porcilaia esistente per continuità con la stessa. Si può, pertanto, presumere che l'epoca di costruzione dell'unità immobiliare pignorata sia antecedente al 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza. Va comunque segnalato che la Licenza di Costruzione n.° 26/1971 del 27/04/1971 consentiva la realizzazione di fabbricato uso rimessa e di un sovrastante fienile aperto. La situazione attuale vede invece la presenza di un volume chiuso in luogo del previsto fienile aperto. Non essendo possibile realizzare in zona agricola nuove volumetrie, sarà necessario ricondurre il fabbricato alle condizioni previste dal progetto autorizzato con la demolizione delle pareti di tamponamento e il ripristino del fienile aperto. Analoga considerazione vale anche per la porzione opposta del fabbricato dove catastalmente è rappresentato un sottotetto aperto mentre allo stato attuale il locale risulta chiuso.

Il costo delle opere di ripristino e della pratica autorizzativa connessa può essere stimato in circa 12.000,00 €, che saranno portati in detrazione al valore stimato dell'immobile.

**QUESITO 9:
Costituzione dei lotti per la vendita.**

In considerazione dell'entità e della natura delle unità immobiliari pignorate, costituite da un unico compendio edilizio comprendente un fabbricato di civile abitazione e una stalla/magazzino con locali accessori propedeutici ad una attività agricola, lo Scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, UN UNICO LOTTO così costituito:

Comune di Castelletto Uzzone (CN):

LOTTO UNICO

NCEU sez. urb. SCA Foglio 6 particella 51 sub. 3 nat. A/3 cl. 2 vani 9.5 piano T-1
Via Provinciale Fraz. Scaletta Uzzone n. 2

NCEU sez. urb. SCA Foglio 6 particella 51 sub. 6 nat. C/2 cl. U mq. 328 piano T-1
Strada Provinciale 102 n. 2

**QUESITO 10:
Immobili pignorati pro quota.**

Gli immobili pignorati risultano per l'intero in capo al debitore esecutato, sig. (OMISSIS).

**QUESITO 11:
Verifichi se l'immobile è libero o occupato.**

Il bene oggetto di pignoramento censito al Catasto Fabbricati Foglio 6, particella 51, sub. 3 (A/3) risulta occupata dal debitore esecutato, secondo quanto dallo stesso riferito al sottoscritto CTU, e sono presenti arredi e suppellettili; anche la stalla/magazzino sub.6 (C/2) e l'attiguo recinto situato nell'area cortilizia sul retro sono utilizzati e si evidenzia la presenza animali da allevamento/cortile.

La sottoscritta ha però verificato presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, riferito all'unità sub. 3 che si allega, stipulato il 20/12/2024, in data successiva alla trascrizione del pignoramento, registrato il 20/12/2024 dal sig. (OMISSIS) a favore del Sig. (OMISSIS), con durata dal 20/12/2024 al 19/15/2028 (all.6).

QUESITO 12:

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo essendo il debitore esecutato celibe.

QUESITO 13:

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata risulta che sui beni pignorati non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità).

QUESITO 14:

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

Trattandosi di un compendio immobiliare di un unico proprietario non esistono spese condominiali.

Dovranno essere sostenute le spese di manutenzione straordinaria già ipotizzate e descritte ma non quantificabili, si evidenzia però che il sub. 8 non oggetto di pignoramento fa parte del complesso edilizio, occorrerà pertanto regolamentare la manutenzione delle parti comuni fra i soggetti proprietari.

QUESITO 15:

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, in base ai dati rilevati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 Nomisma e dalla Fimaa, la Federazione italiana mediatori

agenti d'affari aderente a Confcommercio, le previsioni sul mercato immobiliare in Italia fanno ben sperare per il 2025.

La già presente ripresa continuerà a mostrarsi più evidente in tutta la nazione, anche grazie al taglio dei tassi della BCE, con un fatturato immobiliare che si stima crescerà del 3,4% entro la fine del 2024 e del 5,7% per il 2025 (dati rilevati all'European Outlook 2025, presentato il 13 settembre scorso).

Dopo anni di pandemia difficili, il periodo più buio dell'immobiliare italiano sembra stare per concludersi definitivamente.

Secondo l'ultima indagine sull'andamento del mercato immobiliare della Fimaa, a partire dal primo trimestre del 2024 gli italiani sono tornati ad interessarsi all'acquisto della casa. A giustificare questa fiducia possiamo citare almeno tre motivi:

- il calo dei tassi di interesse sui mutui
- la voglia di investimenti per locazione che porta a nuovi redditi
- la possibilità di scegliere una casa green che permetta di consumare meno nel lungo termine.

È interessante notare che sono in aumento anche le compravendite delle seconde case per uso turistico.

Il mercato immobiliare si rivela in netta salita rispetto al 2023: si prevede, infatti, che il 2024 si chiuderà con 720.000 compravendite di tipo residenziale e circa 760.000 scambi nel 2025. I prezzi di vendita delle case più nuove cresceranno di circa il 3,1 % a livello nazionale, con un ulteriore aumento nelle grandi città. Questo perché gran parte degli immobili attualmente venduti sono vecchi e i costi delle abitazioni che invece non richiedono importanti interventi di riqualificazione tendono di conseguenza ad apparire leggermente più alti.

Indagini di mercato

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta.

Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili

hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili.

Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente sui siti internet specializzati): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari).
- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) dei fabbricati oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2024)

Comune di CASTELLETTO UZZONE: in zona Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni di tipo economico	540,00	780,00

BORSINO IMMOBILIARE (aprile 2025)

CASTELLETTO UZZONE: in ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia	484,00	717,00
Capannoni tipici	214,00	417,00

**AGENZIE IMMOBILIARI (aprile 2025)**

Casale/cascina in vendita

"Castelletto Uzzone (CN): nel cuore della Langa piemontese, proponiamo in vendita un affascinante compendio immobiliare che include sei fabbricati, alcuni dei quali destinati in passato a uso abitativo, mentre altri erano utilizzati come stalle, fienili e seccatoio. Questi edifici, pur mantenendo il loro fascino storico e rurale, si prestano perfettamente ad essere riadattati e trasformati, a seconda delle esigenze, in una residenza privata o in una struttura ricettiva per il turismo, come un agriturismo, un bed & breakfast o una piccola residenza vacanze".

Superficie: 610 mq € 115.000,00 (190,00 €/mq).

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- ◆ intera muratura perimetrale;
- ◆ 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- ◆ 75% della superficie dei locali di sgombero;
- ◆ 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- ◆ 35% della superficie dei terrazzi;
- ◆ 25% della superficie dei balconi;
- ◆ 10% aree scoperte esclusive.

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate.

Superficie commerciale unità imm. Foglio 6 particella 51 sub. 3

Locali accessori al piano terra:

Cantina:	mq	17,00
Centrale termica:	mq	10,00

Locali residenziali al piano primo:

alloggio:	mq	178,00
terrazzo e veranda:	mq	38,00

Superficie commerciale ragguagliata:

$$178 + 27 \times 0,25 + 38 \times 0,35 = 198,05$$

in c.t. mq 198,00

Superficie commerciale unità imm. Foglio 6 particella 51 sub. 6

Locali adibiti a stalla e magazzini al piano terra:

stalla:	mq	237,00
---------	----	--------

Locali uso deposito al piano primo:
sgombero: mq 120,00

Superficie commerciale ragguagliata:
 $237 + 0,25 \times 120 =$ mq **267,00**

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo Scrivente, prima di indicare i valori delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato dei beni da stimare:

- L'ubicazione e la posizione del fabbricati;
- Posizione dei fabbricati rispetto al centro abitato di Castelletto Uzzone e ai principali servizi ed esercizi commerciali;
- Orientamento ed esposizione;
- Caratteristiche di finitura interne delle unità immobiliari.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, i valore commerciali unitari delle due 'unità immobiliari in relazione alle destinazioni d'uso, sono:

Valore unitario uso residenziale: 480,00 €/mq

Valore unitario uso stalla: 200,00 €/mq

LOTTO UNICO

Pertanto, il valore commerciale delle unità immobiliari pignorate, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore dell'unità immobiliare Foglio 6 particella 51 sub. 3

(Mq 198 x 480 €/mq) = € 95.040,00

Valore dell'unità immobiliare Foglio 6 particella 51 sub. 6

(Mq 267 x 200 €/mq) = € 53.400,00

Alla somma dei due valori andrà sottratto il costo della pratica di sanatoria precedentemente decritta.

VALORE DEL LOTTO UNICO

$95.040 + 53.400 - 15.000 = € 133.440,00$

in c.t. € 133.000,00
(euro centotrentatremila/00)

QUESITO 16:**Regime fiscale dell'immobile pignorato.**

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, il regime fiscale degli immobili pignorati prevede l'applicazione dell'imposta di registro.

QUESITO 17:**Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.**

L'unità immobiliare residenziale (sub. 3) risulta provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica n.° 2018 212828 0002, con scadenza 05/04/2028, a firma del geom. Rossi Enrico di Monesiglio (all.7).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Cristina Baldi

**Allegati:**

1. Verbale di sopralluogo;
2. Titolo di provenienza con allegato;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificato di Stato Civile;
5. Documentazione edilizia reperita;
6. Contratto di Locazione;
7. APE.

**Bibliografia essenziale:**

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Iginio Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccaforo, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.





INDICE

PREMESSA	2
QUESITO 1:	7
Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	7
QUESITO 2:	7
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	7
QUESITO 3:	13
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.....	13
QUESITO 4:	21
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.....	21
QUESITO 5:	21
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	21
QUESITO 6:	21
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	21
QUESITO 7:	22
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	22
QUESITO 8:	23
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.....	23
QUESITO 9:	25
Costituzione dei lotti per la vendita.....	25
QUESITO 10:	25
Immobili pignorati pro quota.....	25
QUESITO 11:	25
Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.....	25
QUESITO 12:	26
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.....	26
QUESITO 13:	26
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	26
QUESITO 14:	26
Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	26
QUESITO 15:	26
Determinazione del valore per la vendita.....	26
QUESITO 16:	31
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	31
QUESITO 17:	31
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	31

