

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di ASTI
(Sezione Civile)

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 186/2021

Promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Guglielmo Marchiò**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Cronologia operazioni peritali

Conferimento incarico: 25/01/2022

Avvio op. peritali in data 24/04/2023;

Scadenze temporali

Invio elaborato alle parti costituite entro il 18/06/2023

Produzione osservazioni delle parti entro il 03/07/2023



Deposito dell'elaborato peritale entro il 18/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

1	Premessa	1
2	Svolgimento del mandato con risposta ai quesiti	7
3	Allegati.....	37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 Premessa

Con provvedimento del G.I. Dott. Perfetti Pasquale in data 02/12/2021 veniva nominato quale perito estimatore dei beni nel procedimento esecutivo nr. 186/2021 in epigrafe, il sottoscritto Ing. Marchiò Guglielmo, [REDACTED]

[REDACTED] con invito a presenziare all'udienza del 25/01/2022 per il giuramento ed il conferimento dell'incarico. In detta udienza, dopo la prestazione del giuramento di rito, in cui si rendeva disponibile per l'espletamento dell'incarico e veniva autorizzato ai necessari accertamenti per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe nsuarie 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3) *Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*
- 4) *Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*
- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di*

rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- 6) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 10) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.
- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora

risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 14) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 16) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso 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 decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5

della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07.08.2009) allegato A n. 5.2:

- a. Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b. Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c. Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d. Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e. Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e 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 professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il Giudice Esecutore disponeva inoltre che il tecnico incaricato:

- a. restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b. 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 del 08/02/2016 data dell'udienza fissata 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;
- c. depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d. nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e 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;
- e. 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,

Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatta 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 previsto 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 personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. nr.47 dell'25/02/08.

- f. alleggi 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);
- g. alleggi 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;
- h. segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i. 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;

Esaminata la documentazione in atti ed acquisito quanto ritenuto utile all'espletamento dell'incarico al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il Sottoscritto procedeva con le prime verifiche, considerato che l'immobile risultava inaccessibile e si rendeva necessario accesso forzoso, il Sottoscritto inoltrava alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti richiesta di proroga di 30 giorni per il completamento e deposito della perizia e per i relativi incombenzi annessi.

TUTTO CIO' PREMESSO

Lo scrivente C.T.U. esaminati attentamente gli atti di esecuzione, effettuava una serie di accertamenti preventivi:

- Presso il Comune di Ferrere per:
 - Reperimento certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia
 - Ricerca stato civile
 - Ricerca di Autorizzazioni, Concessioni, Permessi edilizi, Dichiarazione di Inizio Attività, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività e Certificati di Agibilità, al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia ed accertare la sanabilità di eventuali opere abusive realizzate
 - Richiesta di estratti del P.R.G.C.
- Presso l'ufficio di Servizi Demografici della Città di Imperia per estratto di atto di matrimonio

- Presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Asti per la ricerca e il reperimento dell'elenco delle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro degli immobili oggetto di perizia
- Presso l'Agenzia del Territorio di Asti per la ricerca ed il reperimento di:
 - Estratti di mappa
 - Planimetrie catastali
 - Visure normali e storiche
 - Predisposizione pratica di accatastamento fabbricato
 - Rogiti notarili
- Presso l'Agenzia delle entrate Ufficio del Registro per la richiesta di copia di eventuali contratti di affitto sugli immobili pignorati
- Presso la Questura di Asti per accertare, per gli immobili oggetto di pignoramento la presenza, di comunicazioni di cessione di fabbricati ai sensi dell'art.12 del D.L. 21/03/1978 N.59, convertito in legge 18/05/1978 n.191
- Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti per richiedere ed ottenere copia degli atti di acquisto degli immobili oggetto di perizia degli ultimi 20 anni
- Presso l'immobile oggetto di perizia:
 - Comune di Ferrere, Collina Sant'Antonio16

In seguito agli accertamenti di cui sopra il Sottoscritto C.T.U. analizzati i documenti reperiti, effettuate le indagini ritenute utili sul mercato nel territorio e compiute le dovute considerazioni, si pone in grado di esporre quanto di seguito riportato.



2 Svolgimento del mandato con risposta ai quesiti



- 1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Con Raccomandata A/R N. 0526583314-4 inviata in data 23/08/2022 il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali a [REDACTED] con sopralluogo per adempiere alle operazioni peritali inerenti i beni oggetto di pignoramento fissato in data 02/09/2022 alle ore 09:00 presso il fabbricato sito nel Comune di Ferrere, Collina Sant'Antonio16. In data 02/09/2022 il Sottoscritto si recava presso l'immobile e accertava in quella sede l'impossibilità di accesso ai locali e l'assenza dei soggetti eseguiti.

A seguito dell'evento il Sottoscritto con regolare istanza il giorno 19/09/2022 inoltrava richiesta di autorizzazione all'accesso forzoso ed eventuale nomina di custode giudiziario che veniva autorizzato dal G.E. il 04/11/2022.

Con Raccomandate A/R N. 61864515805-2 inviata in data 13/04/2023 il Sottoscritto C.T.U. a seguito della richiesta di ausilio delle forze dell'ordine ha provveduto a comunicare l'accesso forzoso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in Comune di Ferrere, Collina Sant'Antonio16 in data 24/04/2023 alle ore 09:00. In tale data con l'ausilio di un fabbro (Ditta Tiemme SNC) si è provveduto all'accesso forzoso ai locali avvenuto alla presenza delle forze dell'ordine (Carabinieri di Villafranca d'Asti) e alla successiva posa in opera di lucchetti per la chiusura dei locali, le chiavi sono depositate presso la cancelleria per le esecuzioni immobiliari.

In tale giorno si è dato inizio alle operazioni peritali che sono state terminate in giornata.



2) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe nsuarie 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Lo Scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare ai sensi del comma 2 Art. 567 c.p.c. accertandone la completezza in relazione agli immobili pignorati.

Il Sottoscritto ha verificato la rispondenza della documentazione ai sensi del suddetto Art.567 cpc comma 20. Dall'analisi della documentazione il C.T.U. rileva che risulta specificato dettagliatamente:

- L'elenco degli immobili oggetto di pignoramento
- Elenco dettagliato delle Formalità (trascrizioni e iscrizioni) riferite al ventennio in esame

Sulla base della suddetta documentazione, di seguito si redige l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/2005 - Registro Particolare 7761 Registro Generale 12532

Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio 189677/63409 del 25/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERRERE (AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2006 - Registro Particolare 882 Registro Generale 4428

Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio 192420/64559 del 20/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in FERRERE (AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:
BENI)

1. Annotazione n. 1202 del 13/09/2006 (RESTRIZIONE DI

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/07/2006 - Registro Particolare 5932 Registro Generale 8882

Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio 194610/65291 del 26/07 / 2006

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in FERRERE (AT)

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 7387

Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 104193/10 del 15 /07 /2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99

e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in FERRERE (AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2012 - Registro Particolare 717 Registro Generale 5656

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 212/2012 del 25/06/2012

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73 MODIFICATO DA D.

LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

Immobili siti in FERRERE (AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2016 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 8140

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 646/1016 del 19/09/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in FERRERE (AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2021 - Registro Particolare 8081 Registro Generale 10339

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNE TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2665 del 22/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FERRERE (AT)

Per meglio individuare gli immobili oggetto di pignoramento si è proceduto a inoltrare e reperire presso l'Agenzia del Territorio di Asti gli estratti di mappa degli immobili, le planimetrie catastali e le visure catastali.

Il sottoscritto ha verificato i dati sopra riportati effettuando una ispezione ipotecaria dalla quale è emerso che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento, si è inoltre di seguito proceduto a redigere l'elenco delle provenienze verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

1) Comune di Ferrere (AT) Catasto Fabbricati

Foglio 3 – Particella 565 – subalterno 6

2) Comune di Ferrere (AT) Catasto Terreni

Foglio 3 – Particella 565 – subalterno 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[redacted], residente [redacted]
[redacted], Codice Fiscale: [redacted]

gli immobili al punto 1) e 2) sono pervenuti con:

Atto di Compravendita del 25/11/2005 in atti dal 30/11/2005 Repertorio numero 189677/63409

Rogante: Notaio Toppino Vincenzo, notaio in Alba (CN). Da [redacted]

A [redacted], nata a [redacted], C.F.: [redacted] gli immobili erano
pervenuti con Atto di Donazione del del 25/08/1995, Registrazione n. 2496, voltura n. 3819.1/1995
da Notaio Girino, notaio in Asti (AT) da [redacted], nato [redacted], C.F.:
[redacted].

Per tutti i beni si è verificata la serie continua di trascrizioni ultraventennali ex art. 2650 c.c. e non
risultano omissioni fiscalmente rilevanti. Non risultano beni pervenuti da Successioni mortis causa
nell'ultimo ventennio, per cui non si è resa necessaria la verifica di presenza di atti di accettazione
tacita e relative trascrizioni. -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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.).*

Gli immobili oggetto di pignoramento e perizia, con ampio riferimento alla documentazione tecnica allegata ed in particolare alla varia cartografia e ed alla documentazione fotografica, si riassumono in:

- Fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Ferrere (AT), Via Sant'Antonio 16 appartenente alla particella 565 sub.6 – Foglio 3
- Nr. 1 particella di terreno posta rivolta a Sud-Est a valle del fabbricato appartenete alla particella 565 sub.5 – Foglio 3
-

Di seguito si procede alla descrizione dettagliata:

A. FABBRICATO RESIDENZIALE

All'atto del sopralluogo l'edifici a cui si fa riferimento era catastalmente individuato dalla particella 565 sub. 6 Foglio 3 di Ferrere con destinazione fabbricato civile, come di seguito si descrive:

Comune di Ferrere

FOGLIO 3	PARTICELLA 565	SUBALTERNO 6	
Categoria	A/2	CLASSE 1	Rendita € 244,80

L'immobile insiste sulla particella di mq 97,92.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 1: Immagine satellitare

Di seguito si vanno a descrivere puntualmente gli immobili:

I. FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Ubicazione: Il fabbricato oggetto di pignoramento è situato nell'abitato di Ferrere (AT), Collina Sant'Antonio¹⁶. Il complesso edilizio è situato a circa 1,60 km dal concentrico del comune di Ferrere, raggiungibile percorrendo, una volta lasciata la SP 19 di collegamento da Ferrere verso Valmanera, svoltando a destra all'incrocio seguendo le indicazioni per località S. Antonio, intraprendendo Via Sant'Antonio. Dopo aver percorso circa 500 m si prosegue su Via S. Antonio proseguendo sulla sinistra e giunti nuovamente ad un incrocio, si svolta a destra, fino ad arrivare all'edificio, a cui si accede tramite stradina sterrata che permette di accedere al cortile interno.

Il fabbricato dispone di 1 affaccio su cortile interno, di pertinenza della della particella nr. 565.

Gli insediamenti che caratterizzano quest'area sono prevalentemente di edilizia residenziale, sono presenti alcune attività di tipo agricolo e le case in

parte sono destinate a “seconde case” costituite da fabbricati di piccole o medie dimensioni. In conclusione si tratta di un edificio ubicato in zona rurale, non facilmente raggiungibile e scomodo ai servizi.

Identificazione catastale:

L'identificazione catastale individua il fabbricato al Foglio 3 del Comune di Ferrere, Particella 565, subalterno 6

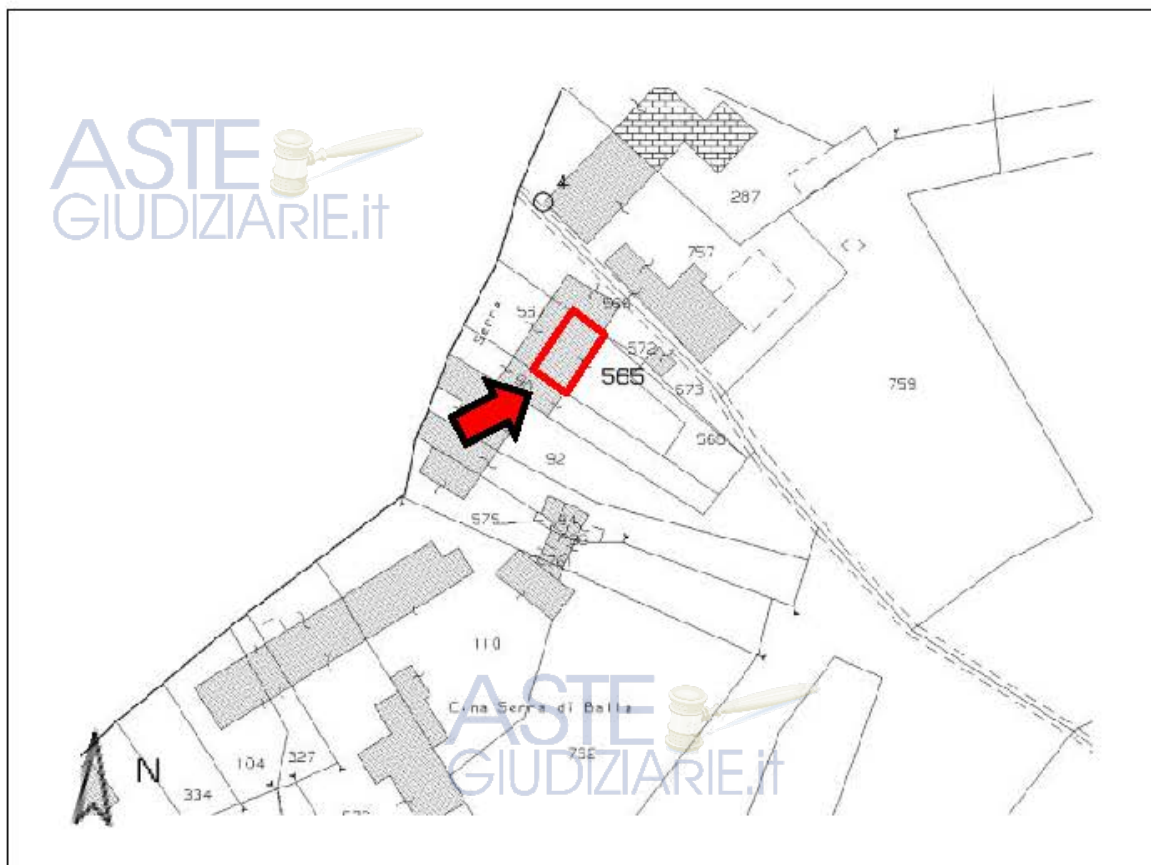


Figura 2: Estratto di mappa



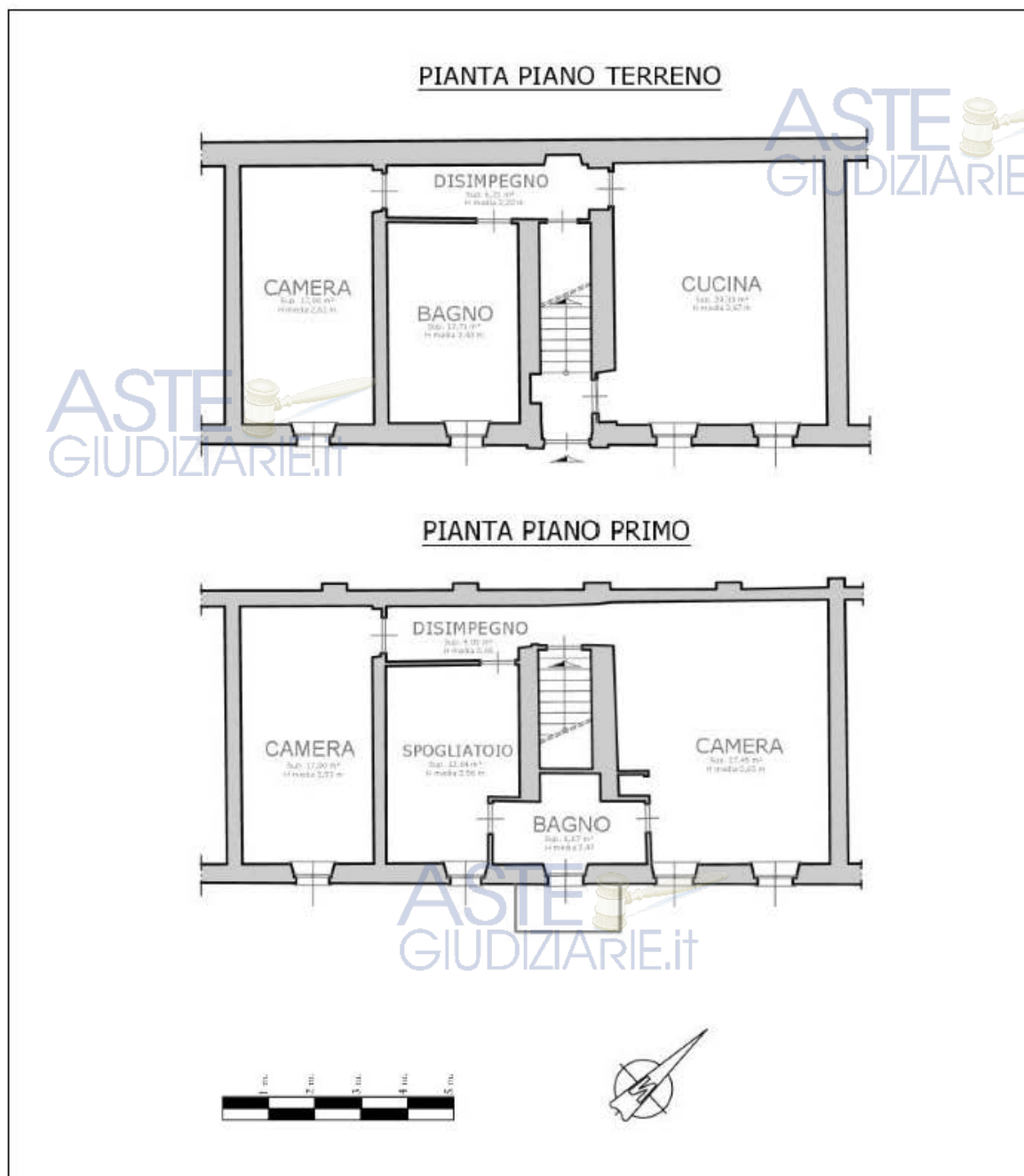


Figura 3: Planimetrie locali fabbricato residenziale

Si segnala che a livello di distribuzione della planimetria catastale viene indicata al piano terra un locale Cucina, ma gli attacchi dell'impianto idraulico e di scarico per il collegamento degli arredi della cucina sono ubicati all'interno del locale Camera al Piano primo. Ciononostante, questo comunque non rappresenta una non conformità dal punto di vista urbanistico – catastale.

Prospetto Sud-Est- Foto da cortile interno



Vista Nord – Foto del retro da locale deposito appartenente ad altra u.i.u.



Figura 4: Riprese fotografiche



Descrizione generale:

L'immobile è la tipica casa insediata in un concentrico; l'accesso come indicato in in precedenza è consentito verso il cortile interno attraverso una strada privata non asfaltata, mentre verso il terreno adiacente non esistono barriere. Una volta entrati dalla strada nella proprietà, è possibile accedere all'interno del fabbricato attraverso il portoncino lato cortile interno. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, nello specifico si individua:
Zona abitativa
Apiano terra: Camera, Bagno, Disimpegno e Cucina.
Apiano primo: Camera, Disimpegno, Spogliatoio, Bagno e Camera.
Non è possibile accedere al sottotetto (non abitabile) dai locali.

Stato di conservazione generale:

Come evidente anche dalla documentazione fotografica l'immobile allo stato attuale risulta ormai disabitato da diversi mesi porta con se le conseguenze dell'assenza di manutenzione. La facciata esterna lato cortile rivolta a Sud Est risulta bisognosa di opere diintonacatura, l'attuale strato di rinzafo appare in molte parte staccato o non aderente alla muratura. Il tetto risulta in condizioni mediocri risulterebbe opportuno un suo rifacimento strutturale e del manto di copertura. I locali interni risultano in buone condizioni. I serramenti interni di accesso ai locali oltre il portoncino di ingresso risultano forzati, vista la necessità di procedere al sopralluogo per la presente perizia. I serramenti datanti di una quindicina di anni, presentano telai in legno e vetri doppi. Le pavimentazioni interne risultano essere in materiale ceramico sia a Piano Terra che Primo.

Struttura e tamponamenti laterali

La struttura portante è in muratura in mattoni pieni,. Tutte le superfici verticali risultano intonacate. Al piano terra i soffiti presentano volte e voltini con mattoni a vista: Al piano primo, ad esclusione del disimpegno di arrivo dal vano scala, isoffitti risultano intonacati.

Copertura Serramenti esterni

Tetto con piccola e grande orditura portante in legno e manto di copertura in coppi. Con telaio in legno dello spessore di circa 60 mm, a due battenti con vetro doppio, ad eccezione della porta opaca di ingresso in legno con sopra luce a vetro singolo; le aperture sono dotate di persiane a lamelle del tipo piemontese. In piastrelle di ceramica a piano terra e primo.

Pavimentazione interna

Impianti tecnologici

Impianto termico: Generazione principale calore con due Caldaie istantanee a Metano in vani tecnici/nicchie interni all'involucro riscaldato per climatizzazione invernale e produzione ACS, terminali di emissione a radiatori.
Impianto elettrico: presente i tutti i locali e attualmente inattivo.
Impianto idrico sanitario: presente nei bagni e nel locale camera esposta a Nord Est al Piano Primo

Confini, recinzioni e sistemazioni esterne:

L'area su cui insiste il fabbricato risulta confinare:
A Nord Ovest con cortile di pertinenza della particella 228.
A Nord Ovest, a Nord Est e a Sud Ovest con fabbricati in aderenza all'unità in oggetto (particelle 567, 566 e 90)
A Sud Est con il terreno di pertinenza della particella 565.

Consistenze

Di seguito si riportano le superfici utili calpestabili dei locali facenti parte del sub. 5:

Piano	Destinazione	Sup. [m ²]	Altezza media [m]
PIANO TERRA	Camera	17,90	2,61
	Bagno	13,71	2,40
	Disimpegno	6,21	2,22
	Cucina	29,33	2,67

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE VANI 67,15
PRINCIPALI P.T.

Piano	Destinazione	Sup. [m ²]	Altezza media [m]
PIANO PRIMO	Camera	17,90	2,53
	Disimpegno	4,05	2,49
	Spogliatoio	12,64	2,56
	Bagno	6,07	2,47
	Camera	27,45	2,65

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE VANI 68,11
PRINCIPALI P.1

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è la somma di tutti gli spazi che compongono la proprietà. A comporre le unità immobiliari sono infatti diversi ambienti, tra cui:

- vani principali (cucine, soggiorni, camere, saloni),
- vani accessori collegati in modo diretto (corridoi, ingressi, bagni, ripostigli, soffitte),
- pertinenze d'uso esclusivo di servizio collegate in modo indiretto (soffitte, cantine, box, posti auto scoperti e coperti)
- pertinenze ad ornamento (terrazze, balconi e giardini).

Le normative a cui si fa riferimento per determinare il valore economico di un immobile in modo matematico sono due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore.

Se la superficie dei vani principali, è calcolata al 100%,
le zone di servizio non comunicanti, come le cantine, sono calcolate applicando una percentuale del 50%

È bene sottolineare che le percentuali di riduzione non sono uguali per tutti gli spazi e nella prassi comune si fa spesso riferimento a quelle indicate nel D.P.R. n.138/98.

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)

100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale

100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore

50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)
50% Vani accessori comunicanti
25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
10% fino alla superficie dell'Ul poi 2% Area scoperta

Alla luce di quanto sopra, per l'unità immobiliare in oggetto ne deriva una superficie di m² 179,81

**Pertinenze e accessori
Elementi e caratteristiche che possono incidere sulla valutazione**

Risulta come pertinenza il terreno legato all'unità immobiliare posto sul lato Sud Est che si andrà a descrivere successivamente.

L'unità immobiliare come suddetto risulta disabitata da tempo ma lo stato dei locali e la presenza ridotta di masserie e ingombranti vari, rende l'abitazione allo stato attuale abitabile nell'immediato a seguito di lavori di sgombero e manutenzione.

Lievi difformità riscontrate non andranno ad incidere sulla stima del valore.

I. TERRENI

Ubicazione:

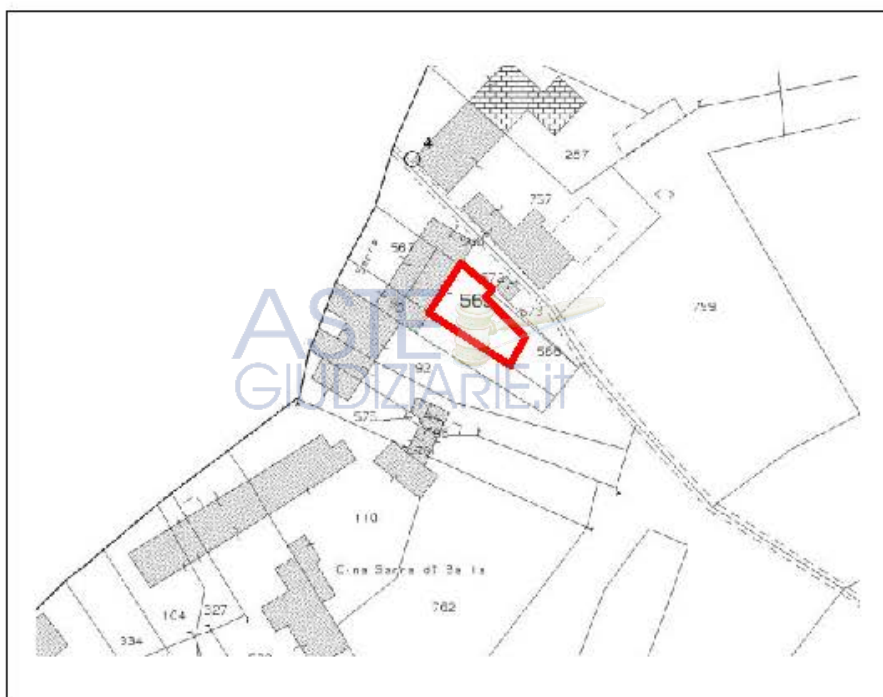
Il terreno oggetto di perizia si trova a confine e nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di perizia. E' individuato sullo stesso foglio di mappa e vi si accede da una strada non asfaltata connessa alla strada di Collina S. Antonio.

Attualmente così come i fabbricati, anche i terreni si trovano in stato di abbandono, senza alcuna coltura in atto e ormai invasi da infestanti.

L' identificazione catastale dei terreni risulta Foglio 3 del Comune di Ferrere, particella 565 sub. 5

Identificazione catastale:

Estratto mappa non in scala



Confini, recinzioni e

Il terreno individuato dalla particella 565 risulta non recintato.

**sistemazioni
esterne:**

Esso confina con:

A Nord Est: mappali 568 e 572

A Sud Est: mappale 268

A Sud Ovest: mappale 90

A Nord Ovest: Fabbricato di cui è pertinenza, mappale 565

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenze

Di seguito si riportano le superfici catastali dei terreni:

Foglio 3 mappale 565 sub 5	Prato	265,00 m2
----------------------------	-------	-----------

**Elementi e
caratteristiche
che possono
incidere sulla
valutazione**

Terreni attualmente incolti e privi di colture in atto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 4) **Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;**

Da approfondimenti effettuati presso l'ufficio anagrafe dei Comuni di Imperia e di Ferrere emerge che l'esecutata risulta attualmente separata, con provvedimento del Tribunale di Imperia in data 14/04/2003 con scioglimento degli effetti civili da matrimonio per atto del 01/06/2006.

- 5) **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La descrizione catastale attuale degli immobili pignorati corrisponde a quella risultante dall'atto di pignoramento; dalla lettura delle sole visure catastali emerge che tutti gli immobili sopra elencati risultano intestati a:

- [REDACTED], nata [REDACTED], residente nel [REDACTED],
[REDACTED]

6) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Le minime differenze individuate rispetto alla planimetria catastale, le quali rientrano comunque all'interno della tolleranza di legge consentita, non presuppongono la presentazione di variazione catastale in quanto non incidenti sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ai sensi dello strumento urbanistico del Comune di Ferrere gli immobili ricadono in:

Particella 565 fg. 3:

- Zone residenziali di completamento N.R. (art. 23 N.T.A.)



Ferrere Foglio 3 mappale 565 sub 6		Fabbricato Residenziale
Ambito di P.R.G.: Zone residenziali di completamento N.R. (art. 23 N.T.A.)		
Ferrere Foglio 3 mappale 565 sub 5		Terreno
Ambito di P.R.G.: Parte in zona agricola di tipo A	Vigente	Progetto preliminare Variante Generale Adottato con D.C.C. n. 7/2020
	Parte in zona agricola di tipo "A.G." (art.26 NTA) E Parte in zona residenziale di tipo "N.R." (Art. 23 NTA) In vincolo idrogeologico e parte in fascia di rispetto stradale (art.29 NTA)	Parte in zona agricola (art.26 NTA) E Parte in zona residenziale di tipo "N.R." (Art. 23 NTA) In vincolo idrogeologico e parte in fascia di rispetto stradale (art.29 NTA)



- 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In seguito a ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Ferrere lo scrivente ha potuto rilevare che l'immobile pignorato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione (edificio residenziale). Tali opere risultano da comunicazioni depositate in Comune, rispettivamente nelle seguenti date:

- 11/12/2006 - Pratica 137/2006 - Prot. 5199
- 22/07/2013 - Pratica 38/2013 - Prot. 2139

Trattandosi di edificio edificato in epoche in cui non necessitavano titoli abilitativi non è presente alcun atto di Agibilità e Abitabilità in quanto all'epoca non necessarie. Le pratiche sopra riportate non presupponevano il rilascio di certificati di Abitabilità / Agibilità

Nello specifico i titoli abilitativi riguardavano:

Pratica 137/2006 - Prot. 5199, Autorizzazione Scarichi: Richiesta di rilascio della autorizzazione per lo scarico dei reflui di tipo domestico

Pratica 38/2013 - Prot. 2139, SCIA N° 38 DEL 2013: Accorpamento delle unità immobiliari abitative facenti parte del suddetto fabbricato.

- 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il bene pignorato, data la conformità e le caratteristiche dell'unità immobiliare, debba formare un unico lotto di vendita.



10) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà in capo al soggetto esecutato che risulta unica proprietaria.

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

In merito ai titoli di possesso si rimanda alla precedente risposta al Quesito n.2, dove è riportato puntualmente l'elenco della serie continua di trascrizioni degli atti di provenienza ultraventennali degli immobili pignorati.

Per quanto riguarda invece l'accertamento dello stato di occupazione, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del registro è emerso quanto segue:

In anagrafe tributaria non risultano a tutt'oggi contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto della procedura.

Durante i sopralluoghi il Sottoscritto ha potuto riscontrare che:

- l'immobile risultava fisicamente NON OCCUPATO da alcuno.

Inoltre il sottoscritto ha presentato una richiesta alla locale autorità di pubblica sicurezza in seguito alla quale ha ottenuto dichiarazione scritta che certifica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, sul nominativo e per gli immobili in interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato.



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

Dai rilievi effettuati in loco l'immobile attualmente NON risulta occupato da nessuna persona.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'Accesso all'immobile avviene attraverso servitù di passaggio sulla particella n. 565 , tale servitù non risulta formalizzata su alcun atto, ma esistente da sempre e unica possibilità di accesso alla corte interna e al relativo ingresso.

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;

Non si sono rilevate per gli immobili spese fisse di gestione e manutenzione. Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di Condominio o altra forma associativa per cui non si ravvisano delibere di spese straordinarie o altre spese condominiali. Il Sottoscritto C.T.U. non ha rilevato altro Procedimento giudiziario relativo ai beni pignorati.



15) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Fabbricato residenziale

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della stima sintetica; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia, si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza, successivamente si moltiplica il valore unitario per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Osservatorio quotazioni immobiliari 2022 II semestre

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori:

Fonte: "Agenzia Entrate OMI"

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AS II
Comune: FERRARA
Fascia/zona: FERRARA ZONA RURA F
Codice di zona: 01
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni ricche	NORMALE	390	590	I	1	1,5	I
Ville e Villini	NORMALE	455	540	L	1,1	1,4	L

- Lo stato di CONSERVAZIONE indicato con lettere MAIUSCOLE di riferimento è quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla Superficie Netta (N) ovvero lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla Superficie Lorda (L) ovvero lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i valori Min e Max di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Usc, Habi auto ed Autocompense non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negoz il giudice C.N.R.S. è da mandare riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'immobile.

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla Superficie Netta (N) ovvero lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla Superficie Lorda (L) ovvero lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Buono
- Scadente

Nella fascia/zona della Zona omogenea è, di genere, indicata la microzona censita nella quale esso ricade, così come delimitata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.170 del 21 marzo 1997.

Figura 11: Quotazione immobiliare OMI

Per il fabbricato oggetto di perizia lo scrivente ha tenuto in considerazione i dati su esposti, considerando però le caratteristiche intrinseche del caso specifico:

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Come relazionato in risposta al Quesito 3, l'immobile versa in discrete condizioni manutentive risulta abitabile a seguito di lavori di manutenzione ordinaria, essendo tuttavia evidenti le condizioni di abbandono. Per i motivi esposti, valutato il caso specifico, il Sottoscritto ritiene di considerare quale valore di mercato l'importo di € 500 € a m2.

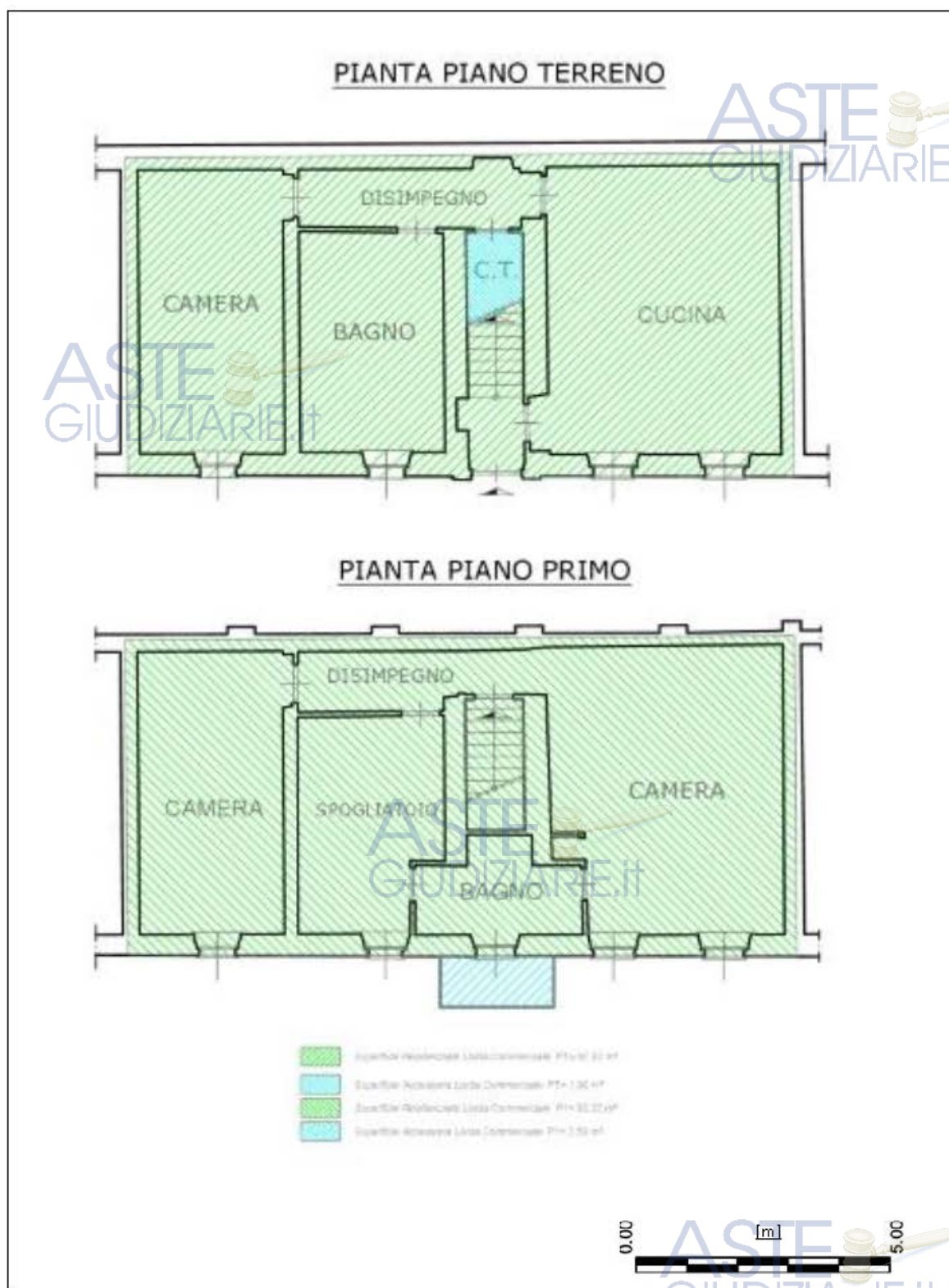


Figura 12: Pianta calcolo superfici

Mappale 565 Sub 6 Abitazione

Destinazione	Superficie commerciale [m ²]	Coefficienti di differenziazione	Superficie raggugliata [m ²]
Abitazione	140,54	100,00%	172,15
Locale C.T.	13,21	50,00%	6,61
Balcone P1	2,58	30,00%	0,77
	1,90	15,00%	0,29

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	m²	179,81
--------------------------------------	----------------------	---------------

fg.3 mapp.565 sub 6	Residenziale	m² 179,81	€ 500,00	€ 89'907,00
----------------------------	---------------------	-----------------------------	-----------------	--------------------

	PREZZO STIMATO IMMOBILE		€ 89'907,00
--	--------------------------------	--	--------------------

Elementi di svalutazione	Percentuale di svalutazione	Importo svalutazione	
Redazione pratica comunale per sanatoria opere su fabbricato residenziale e penali		-€ 0,00	

PREZZO DI VALUTAZIONE IMMOBILE RESIDENZIALE	€ 89'907,00
--	--------------------

Terreni agricoli

Il valore dei terreni dipende da caratteri estrinseci ed intrinseci; i primi riguardano fattori ambientali generali della zona in cui è insediato il bene, mentre i secondi sono specifici del bene in esame.

Fattori estrinseci:

- Caratteri climatici: piovosità, ventosità, possibilità di gelate;
- Caratteri topografici: zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti
- Caratteri geologici: natura del terreno superficiale e sottostante strato agrario;
- Caratteri ideologici: presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche;
- Caratteri demografici ed economici: densità della popolazione, presenza di infrastrutture e vie di comunicazione;
- Caratteri politici: interventi di politica agraria ed urbanistica in atto o in previsione.

Fattori intrinseci:

- Posizione rispetto ai centri abitati, altitudine, esposizione;
- Superficie;
- Forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- Presenza di acqua nel sottosuolo;
- Sistemazione del terreno e viabilità poderale;
- Presenza di piantagioni arboree;
- Presenza di fabbricati rurali;
- Indirizzo produttivo;
- Presenza di vincoli, servitù attive e passive.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore dei terreni oggetto di pignoramento è quello già utilizzato per il fabbricato principale, con le dovute ponderazioni descritte al paragrafo 3.

La superficie in pianta del fabbricato con le considerazioni descritte al punto 3, è pari a 97,92 m².

La superficie del terreno di pertinenza è pari a 265 m².

Si riporta qui di seguito il calcolo per la superficie commerciale del terreno di pertinenza:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Mappale 565 Sub 5 Terreno di pertinenza

Destinazione	Superficie commerciale [m ²]	Coefficienti di differenziazione	Superficie raggugliata [m ²]
Porzione 1	97,92	10,00%	9,79
Porzione 2	167,08	2,00%	3,34

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	m²	13,13
--------------------------------------	----------------------	--------------

fg.3 mapp.565 sub 3	Terreno	m² 13,13	€ 500,00	€ 6'565,00
----------------------------	----------------	----------------------------	-----------------	-------------------

	PREZZO STIMATO TERRENO		€ 6'000,00
--	-------------------------------	--	-------------------

Elementi di svalutazione	Presente stato di abbandono e di infestanti	Percentuale di svalutazione : 50%	Importo svalutazione	€ 3'000,00
--------------------------	---	-----------------------------------	----------------------	-------------------

PREZZO DI VALUTAZIONE TERRENO	€ 3'000,00
--------------------------------------	-------------------

STIMA VALORE COMPLESSIVO BENI PIGNORATI OGGETTO DI PERIZIA

Riassumendo:

1. **VALORE Fabbricato residenziale** **€ 89'907,00**
2. **VALORE terreno adiacente** **€ 3'000,00**

VALORE COMPLESSIVO **€ 92'907,00**

Si ritiene di poter arrotondare tale valore ad € 92'000,00

€ 92'000,00 (Novantaduemila/00)

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

La vendita giudiziaria riguardante l'immobile in precedenza descritto, essendo eseguita nei confronti di soggetti privati non rientra nel campo di applicazione dell'IVA ma soggetta ad Imposta di registro. Il trasferimento della proprietà degli immobili derivanti dalla vendita giudiziaria in quanto perfezionato tra il proprietario (l'esecutato) e i soggetti aggiudicatari deve ritenersi esclusa dal campo di Applicazione IVA e comporterà in capo agli aggiudicatari il pagamento dell'imposta di registro in misura prevista per legge.

- 17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07.08.2009) allegato A n. 5.2:

- a. Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b. Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c. Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d. Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e. Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e 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).

Ai sensi della vigente normativa (legge 90/2013 e relativi Decreti attuazione Decreto interministeriale 26 giugno 2015 -Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) Lo scrivente ha potuto verificare, valutando l'Appendice A del DM 26/06/2015 quali siano i "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE", di seguito si riporta tale Appendice:

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché incorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).

Per le lettere da f) a l), resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per

l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi di quanto disposto al paragrafo 2.2, dell'Allegato 1 del decreto requisiti minimi, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

Per l'immobile residenziale individuato oggetto di perizia individuabile catastalmente al Foglio 3 di Ferrere, mappale 565 sub 6, che non appartiene a nessuna delle categorie sopraelencate e, pertanto, deve possedere regolare Attestato di Prestazione Energetica.

Lo scrivente ha predisposto la documentazione mediante rilievo in sito; da quanto sopra emerge che:

- L'immobile di cui al Foglio 3 di Ferrere, mappale 565 sub 6 ricade in classe energetica "G" EPgl,nren 340,41 kWh/m2 anno; APE nr. 2023 107302 0001.

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferito.

Asti, li 13/06/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U. Ing. Marchiò Guglielmo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3 Allegati



ALLEGATI:

Allegato A	COMUNICAZIONI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
Allegato B	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegato C	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
Allegato D	PLANIMETRIA FABBRICATO E TERRENI
Allegato E	ISPEZIONI IPOTECARIE
Allegato F	ACCATASTAMENTO FABBRICATO
Allegato G	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
Allegato H	TITOLI ABILITATIVI E PERMESSI EDILIZI
Allegato I	DOCUMENTAZIONE STATO CIVILE E ANAGRAFE
Allegato L	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Allegato M	ATTI DI PROVENIENZA
Allegato N	ESTRATTI ED ELABORATI DEL P.R.G.C.
Allegato O	STATO LIBERO
Allegato P	VERIFICHE E ACCERTAMENTI
Allegato Q	TRASMISSIONI ELABORATO PERITALE ALLE PARTI

