

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 189/2023

PROMOSSA DA :

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

DOTT.SSA AMISANO PAOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PERITO ESTIMATORE :

ALLARME FABRIZIO

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

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

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

Tel./fax. 0141.96.81.18 - Cell. 338.67.44.180

E-mail : arch.allarme@tin.it

INDICE DELLA PERIZIA DI STIMA

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

Il sottoscritto Allarme Arch. Fabrizio, iscritto all'Ordine degli Architetti di Asti pos. 375, con studio tecnico sito in Costigliole d'Asti – Via Alba n. 74, avendo ricevuto incarico dall'Ill.ma Dott.ssa Paola Amisano, Giudice per l'Esecuzione Immobiliare n. 189/2023, espone di seguito i quesiti , con le relative risposte :

CONFERIMENTO INCARICO

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto successivamente ad aver concordato telefonicamente con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile ha provveduto ad avvisare il debitore mediante comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno numero 05267004780-7 del 28.10.2024 fissando la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 novembre 2024 alle ore 14.30.

Le operazioni peritali si sono quindi svolte regolarmente a partire dalle ore 14.30 del giorno 11 novembre 2024 e sono terminate alle ore 16.30 del medesimo giorno. Era presente oltre al sottoscritto, l'Arch. OMISSIS, in qualità di tecnico incaricato come redattore dell'Attestato di Prestazione Energetica, il Sig. OMISSIS (esecutato), il Funzionario IVG Sig. OMISSIS.

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

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

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

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

TRASCRIZIONI

- 1) Nota numero 2 del 31-10-2023 Reg. Gen. 9508 Reg. Part. 7459

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 3808 del 30-10-2023

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

IMMOBILI : COMUNE DI ANTIGNANO (AT)

C.F. – FOGLIO 6 – PARTICELLA 206 – SUB. 1

C.F. – FOGLIO 6 – PARTICELLA 206 – SUB. 2

C.F. – FOGLIO 6 – PARTICELLA 515

C.T. – FOGLIO 6 – PARTICELLA 314

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

III) provveda, nel suo elaborato a :

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

----- QUESITO -----

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

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

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

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

----- RISPOSTA -----

Gli immobili oggetto di perizia si trovano nel Comune di Antignano in Via Gonella n. 14.

Il compendio oggetto di stima è composto di terreni e fabbricati.

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

CATASTO FABBRICATI Comune di Antignano (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
6	206	1	C/6	1	34 mq.	38 mq.	Euro 56,19
6	206	3	A/2	1	6 vani	184 mq.	Euro 207,62
6	206	4	C/2	U	2 mq.	3 mq.	Euro 3,10
6	515	-	F/1	U	60 mq.	-	-

CATASTO TERRENI Comune di Antignano (AT)

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
6	314	Prato	1	11 30	Euro 6,13	Euro 5,34

Rispetto ai dati catastali indicati nel pignoramento, ci sono state delle variazioni, effettuate dal sottoscritto, per adeguare la banca dati catastale alla situazione riscontrata in loco.

Le variazioni catastali sono state le seguenti :

- PREGEO prot. 2024/56951 del 25-11-2024 per l'inserimento in mappa del deposito presente sull'area cortilizia identificata con la particella 206.

- DOCFA prot. AT0057463 del 29-11-2024 per recupero della situazione pregressa (questa variazione è stata necessaria per correggere errori grafici in precedenti accatastamenti ed identificare correttamente il bene). Si precisa che gli errori incidevano sulla consistenza, pertanto anche sulla rendita catastale.
- DOCFA prot. AT0058416 del 06-12-2024 per riduzione area cortilizia e diversa distribuzione degli spazi interni (la riduzione del cortile si è resa necessaria in quanto nel cortile stesso, in adiacenza all'autorimessa, è presente un piccolo locale deposito che era stato omesso nei precedenti accatastamenti. Siccome questo deposito insiste sull'area cortilizia, il corretto inserimento del deposito stesso ha comportato la riduzione della superficie dell'area cortilizia). La diversa distribuzione degli spazi interni è dovuta a modifiche eseguite presumibilmente dall'esecutato.
- DOCFA prot. AT0058417 del 06-12-2024 per unità afferente edificata su area di corte. Questa variazione catastale riguarda il magazzino edificato in parziale occupazione dell'area cortilizia, già citato in precedenza

La tabella che segue riporta i dati catastali del pignoramento :

CATASTO FABBRICATI Comune di Antignano (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
6	206	1	C/6	1	31 mq.	39 mq.	Euro 51,23
6	206	2	A/2	1	5 vani	194 mq.	Euro 173,01
6	515	-	F/1	U	60 mq.	-	-

CATASTO TERRENI Comune di Antignano (AT)

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
6	314	Prato	1	11 30	Euro 6,13	Euro 5,34

I terreni e fabbricati oggetto di pignoramento costituiscono un unico compendio avente i seguenti confini catastali: strada pubblica, 207, 205, 352, 351, 201.

Il bene è in piena proprietà per la quota del 100% all'esecutato. Non esistono altri diritti reali di godimento.

Il sottoscritto ha provveduto comunque ad acquisire l'estratto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di Beinasco (TO), da cui risulta che il Sig. OMISSIS contrasse matrimonio in data 23 settembre 1989 con la Sig.ra OMISSIS. Con atto in data 02.04.1990 del Notaio OMISSIS del Distretto notarile di Torino a Pinerolo gli sposi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni.

A seguito di colloquio col Sig. OMISSIS, lo stesso esecutato ha però informato del decesso della coniuge OMISSIS. Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere Certificato di Morte al Comune di Beinasco dal quale risulta che la Sig.ra OMISSIS è deceduta in data 06 dicembre 2021 in Beinasco.

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha rilevato delle difformità tra la situazione in loco e quella rappresentata nelle planimetrie catastali, pertanto ha provveduto ad effettuare gli aggiornamenti con le pratiche DOCFA e PREGEO, già precedentemente elencate.

Pertanto la attuale situazione catastale differisce da quella del pignoramento a causa degli aggiornamenti apportati dal sottoscritto.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato tipico dell'edilizia tradizionale piemontese; esternamente in parte intonacato (su due facciate), ed in parte in mattoni pieni a vista tipici del periodo di costruzione, mantenendo pur sempre l'aspetto originario.

L'immobile risulta finestrato su tre lati, con serramenti in legno a vetro singolo e persiane in legno smaltato; le finestre al piano terra risultano protette con grate in ferro, le porte di accesso sono in ferro vetrato di cui una protetta da pensilina in tegole. La facciata principale, affacciatesi su corte interna, risulta dotata di zoccolatura in pietra di Luserna e balcone al piano primo nella parte centrale con ringhiera in ferro lavorata.

Il tetto presenta orditura in legno con copertura in coppi e non evidenzia cedimenti a vista.

Uno degli ingressi dal cortile conduce ad un disimpegno da cui si accede ad un locale sgombero e ad una cucina finestrata; dalla cucina stessa si può accedere alla cantina attraverso un piccolo locale di sgombero.

La cantina è in parte interrata e presenta volte in mattoni a vista.

A fianco della cucina troviamo il soggiorno dal quale si può accedere alla scala che consente di raggiungere il piano primo dove troviamo un corridoio che disimpegna due camere di cui una adibita a cabina armadi, ed un bagno. Sul retro è presente un sottotetto al quale si può accedere dal lato posteriore del fabbricato.

Il fabbricato è provvisto di corte interna a prato, con marciapiedi in cemento a perimetrare l'immobile, il lotto è delimitato in parte con muretto di recinzione ed in parte con rete metallica. Nel cortile è presente un basso fabbricato pertinenziale adibito a garage della superficie di mq 32,5, con altezza interna minima mt 2.20 massima 2.95 con due portoni di accesso in ferro; i muri perimetrali sono in mattoni forati non intonacati, l'orditura del tetto è in legno con copertura in onduline e coppi, mentre a terra troviamo un battuto in cemento. In aderenza è presente una porzione di fabbricato adibita a deposito dalla superficie di mq 2,05. All'interno dell'autorimessa vi è un'apertura verso la proprietà limitrofa che presumibilmente consente l'attingimento dell'acqua dal pozzo posto su altra proprietà lungo il confine.

Non risulta necessità di bonifica da rifiuti tossici o nocivi.

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

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

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

Il bene oggetto di Esecuzione è situato nella frazione Gonella del comune di Antignano provincia di Asti a 13 km dal capoluogo di Provincia, posta a confine con il Comune di San Martino Alfieri, la zona è servita da un bar, una scuola dell'infanzia, e gli uffici comunali. L'immobile è adiacente alla strada comunale Via Gonella, e in posizione collinare.

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 che viene fornito in allegato alla presente relazione. Da esso risulta che la particella 515 si trova in Zona definita R.F.1.2, normato dall'art. 22 delle vigenti NTA del Comune di Antignano, mentre la particella 314 si trova in zona N.I.1 (aree residenziali di nuovo impianto) normate dall'art. 22 delle vigenti N.T.A.

Siccome il fabbricato era sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, si è provveduto a richiederne la redazione all'Arch. OMISSIS. Copia dell'APE viene fornita in allegato.

E' stato reperito presso il Comune di Antignano, collaudo statico allegato a pratica di sanatoria.

Non è stato possibile acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione degli impianti.

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

3. STATO OCCUPATIVO

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

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

4. PROVENIENZA

----- QUESITO -----

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

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

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

----- RISPOSTA -----

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

- Atto di compravendita Notaio OMISSIS del 30-06-2022 repertorio n. 21346/17783 trascritto in Asti il 07-07-2022 ai numeri 6756/5255
- Atto di permuta Notaio OMISSIS del 24-06-2003 repertorio numero 12700 trascritto il 15-07-2003 ai numeri 7880/5467
- Atto di compravendita Notaio OMISSIS del 02-10-1976 numero di repertorio 60712/7599 trascritto il 21-10-1976 ai numeri 6186/5042.
- Atto di compravendita Notaio OMISSIS del 02-03-1976 numero di repertorio 58714/7209 registrato in Asti ai numeri 1529/22

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

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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

----- QUESITO -----

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

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

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

----- RISPOSTA -----

Non si evidenziano vincoli tra quelli indicati nel quesito.

----- QUESITO -----

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

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

----- RISPOSTA -----

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

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

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

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

----- QUESITO -----

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

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

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

----- RISPOSTA -----

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

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

----- QUESITO -----

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

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

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

----- RISPOSTA -----

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

Premesso che per la tipologia edilizia l'immobile è verosimilmente stato costruito prima del 1967, così come è stato dichiarato anche negli atti di provenienza, il sottoscritto ha segnalato all'ufficio tecnico la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione edilizia prot. n. 861 in data 08/06/1977;
- autorizzazione n. 43/1978 in data 16/10/1978;
- relazione ex art. 48, legge 47/85 in data 30/06/1986;
- denuncia di inizio attività prot. n. 546 in data 15/02/2003;
- permesso di costruire in sanatoria n. 12/2022 in data 13/06/2022.

Richiedendo di verificare se ve ne fossero altri e richiedendo copia di tutto quanto reperito in archivio.

L'ufficio tecnico è stato in grado di fornire copia soltanto del Permesso di Costruire in sanatoria n. 12/2022 del 13-06-2022 dicendo che purtroppo le altre pratiche edilizie non sono reperibili in archivio.

Siccome il P.C. 12/2022 riguarda l'intero fabbricato di abitazione ed il corpo staccato utilizzato come autorimessa e piccolo magazzino, si ritiene che la situazione risultante da tale titolo edilizio sia da ritenersi quella autorizzata in quanto eventuali difformità precedenti sono state sanate con tale Permesso di Costruire in sanatoria.

Dal confronto tra la situazione rilevata in loco e quella riscontrabile sulle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio, l'unica difformità riscontrata è la presenza di una tramezza che divide un locale di sgombero a piano terreno.

Questa difformità è sanabile mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari ad Euro 1.000,00. Oltre alla sanzione, si stima un importo pari ad Euro 1.000,00 di spese tecniche; pertanto il totale di **Euro 2.000,00** verrà decurtato dal valore dell'immobile.

Non ricorrono le fattispecie di cui ai punti b) e c) del quesito.

Il lotto di terreno identificato con la particella 314 ricade nelle cosiddette "N.I.1 – aree di nuovo impianto" secondo le vigenti norme di PRG che riportano i seguenti parametri edilizi per l'area in questione:

- Indice volumetrico territoriale per le Aree N.I.1 : mc./mq. 0,35
- Indice volumetrico fondiario per le Aree N.I.1 : mc./mq. 0,39
- Rapporto di copertura fondiario ammesso : 25%
- Rapporto di verde privato richiesto su terreno permeabile : 45%
- Distanza dai confini di proprietà : 5,00 m.
- Distanza dagli edifici : 10,00 m.
- Distanza dalle strade (per i fabbricati) : 10,00 m. dalle strade pubbliche
- Distanza dalle strade (per le recinzioni) : 3,00 m. per le strade pubbliche
- Numero massimo dei piani : 2
- Altezza massima degli edifici m. 7,50

MODALITA' ATTUATIVE :

Aree N.I.1 Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa comprendente almeno il 50% della superficie territoriale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

a)-Lo S.U.E. dovrà individuare all'interno dell'area di intervento, idonee aree per attrezzature di interesse pubblico, nella misura : di 25 mq./90 mc. di volumetria prevista per le destinazioni residenziali e turistico ricettive (di cui 7 mq./ 90 mc. potranno essere assoggettati all'uso pubblico), le aree a verde pubblico (parco, gioco, sport) previste, dovranno essere sistemate con piantumazione di essenze arboree tipiche del luogo.

1mq./1mq, di s.l.p. per le destinazioni d'uso di carattere commerciale al dettaglio ed all'ingrosso nel rispetto dei disposti dell'art.13 delle vigenti N.T.A. e dell'art.21 primo e secondo comma, della L.R. n.56/77 e s.m.i.);

b)-Lo S.U.E. dovrà prevedere una viabilità interna ed un idoneo accesso viario, tali aree potranno essere oggetti di cessione o assoggettamento all'uso pubblico.

c)-Lo S.U.E. dovrà prevedere inoltre una viabilità interna di lotto ad uso privato, di collegamento e distribuzione interna dei lotti edificabili.

d)-La realizzazione di tratti di rete per allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria esistenti, quali rete

distribuzione idrica, elettricità, metano e rete fognaria saranno a completo carico dei proponenti l'intervento di edificazione.

d)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

e)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica. *art. 38 delle NTA.*

f)-Gli edifici in progetto dovranno rispettare le norme di carattere tipologico e di *mitigazione* di cui all'art.30 delle presenti N.T.A.

g)- All'interno di queste aree è consentita la realizzazione di fabbricati isolati o a schiera tali edifici dovranno essere realizzati secondo le specifiche norme di carattere tipologico, al fine di consentirne un corretto inserimento ambientale.

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

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

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPENSIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPENSIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
FABBRICATO PRINCIPALE			
LOCALI ABITATIVI	mq. 92,10	mq. 126,60	mq. 101,31
LOCALI NON ABITATIVI	mq. 87,30	mq. 109,80	mq. 96,03
BALCONE	mq. 2,35	mq. 2,35	mq. 2,35
FABBRICATO ACCESSORIO			
AUTORIMESSA	mq. 32,50	mq. 37,30	mq. 35,75
MAGAZZINO	mq. 2,05	mq. 2,05	mq. 2,05
AREA DI PERTINENZA			
CORTILE 206	mq. 270,00	mq. 270,00	mq. 270,00
PARTICELLA 515	mq. 60,00	mq. 60,00	mq. 60,00
AREA EDIFICABILE			
PARTICELLA 314	mq. 1.130,00	mq. 1.130,00	mq. 1.130,00

----- QUESITO -----

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

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

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

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

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

----- RISPOSTA -----

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

I valori medi utilizzati sono quelli della Zona R1 (Zona extraurbana/rurale) per immobili residenziali: da Euro 310,00 ad Euro 455,00 al metro quadro.

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

- a) Euro 280,00 per i locali abitativi del fabbricato principale
- b) Euro 150,00 per i locali non abitativi del fabbricato principale
- c) Euro 200,00 per il fabbricato accessorio composto da autorimessa e piccolo magazzino
- d) Euro 8,00 per l'area cortilizia
- e) Euro 10,00 per l'area edificabile

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

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENTUALE CONSIDERATA (%)	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
FABBRICATO PRINCIPALE				
LOCALI ABITATIVI	mq. 101,31	100 %	280,00	28.366,80
LOCALI NON ABITATIVI	mq. 96,03	100 %	150,00	14.404,50
BALCONE	mq. 2,35	25 %	280,00	164,50
FABBRICATO ACCESSORIO				0
AUTORIMESSA	mq. 35,75	100 %	200,00	7.150,00
MAGAZZINO	mq. 2,05	100 %	200,00	410,00
AREA DI PERTINENZA				0
CORTILE 206	mq. 270,00	100 %	8,00	2.160,00
PARTICELLA 515	mq. 60,00	100 %	8,00	480,00
AREA EDIFICABILE				0
PARTICELLA 314	mq. 1.130,00	100 %	10,00	11.300,00
			TOTALE = Euro	64.435,80

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

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

VALORE COMMERCIALE	:	Euro	64.435,80
- Assenza garanzia vizi (5%)	:	Euro	3.221,79
- Sanatoria abusi	:	Euro	2.000,00

VALORE A BASE D'ASTA : Euro 59.214,01

arrotondati ad Euro 59.000,00

Il sottoscritto ha valutato pertanto in **Euro 59.000,00** (diconsi **Euro cinquantanove mila/00**) il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di stima.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

----- QUESITO -----

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

----- RISPOSTA -----

Non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

----- QUESITO -----

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato

----- RISPOSTA -----

Non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Costigliole d'Asti, lì 19 maggio 2025

IL PERITO - ARCH. ALLARME FABRIZIO

ELENCO ALLEGATI

- 1) Nomina CTU.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Planimetrie immobile.
- 4) Atti di provenienza.
 - a) Atto Notaio OMISSIS Rep. 58714 del 1976.
 - b) Atto Notaio OMISSIS Rep. 60712 del 1976.
 - c) Atto Notaio OMISSIS Rep. 12700 del 2003.
 - d) Atto Notaio OMISSIS Rep. 21346 del 2022
- 5) Aggiornamento certificato ipotecario.
- 6) Documentazione catastale.
 - a) Visura catastale aggiornata.
 - b) Mappa catastale aggiornata.
 - c) Planimetrie catastali aggiornate.
 - d) Ricevute PREGEO e DOCFA.
- 7) Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Antignano :
 - a) Estratto cartografia PRG
 - b) Estratto delle Norme di Attuazione del PRG
 - c) Permesso di costruire in sanatoria
 - d) Collaudo statico
 - e) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 8) Ricerca contratti di locazione :
 - a) Risposta Agenzia Entrate di Asti.
 - b) Risposta Questura di Asti.
- 9) Attestato di Prestazione Energetica.
- 10) Varie :
 - a) Verbale accesso effettuato in data 11 novembre 2024.
 - b) Estratto atto di matrimonio
 - c) Certificato di morte Galvano Angela