

ASTE
GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 195/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente

ASTE
GIUDIZIARIE® c.f.
(Avv.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitori eseguiti

XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Esecutore

Dott.

ASTE
GIUDIZIARIE® Perito stimatore
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BOZZA DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Roberto SARACCO, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla posizione n. 160, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. ... in data 20/03/2023 veniva nominato C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in epigrafe e il 09/05/2023 prestando giuramento di rito, riceveva incarico di riferire sulle circostanze di cui 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 agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che

egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 ultra ventennale (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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, 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 nel pignoramento, evidenziando, in caso di

Firma: Saracco Roberto Giuseppe Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 102660

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

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

7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

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

9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c. p. c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

11) **accerti** se l'immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex

coniuge del debitore esecutato. acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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 e 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 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

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

17) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno a una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica

degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2001 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 a caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile

con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente)

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

Predisponga l'attestato di 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

Si dispone inoltre che l'esperto :

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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del **10/10/2023** 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

Emesso Da: SARACCO ROBERTO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 102660

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, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre sempre per via telematica, altra copia del proprio elaborato, redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non 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 personali del 07/02/08 pubblicato dalla G.U. n. 47 del 25/02/08. (DEPOSITI INOLTRE UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E)

f) **Alleghi** 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) **alleghi** 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 del bene e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di 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 apposito foglio a parte e in triplice copia, 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 e al decreto di trasferimento.

CON AUTORIZZAZIONE

al C.T.U. ad estrarre copie degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio

SI DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Firmato Da: SARACCO, ROBERTO; GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 102660

SI ORDINA

al debitore, quale custode, ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la vista dell'immobile al C.T.U.

Svolgimento dell'incarico

Dopo aver esaminato gli atti di causa e i documenti ad essi allegati, compiuti i dovuti accessi presso i pubblici uffici per gli opportuni accertamenti e presso gli immobili pignorati per prenderne visione verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico - costruttive e lo stato di conservazione, il C.T.U rilevata l'incompletezza della documentazione ipocatastale relativa ad un immobile pignorato (part. 827) e preso atto dell'esistenza di diversi abusi edilizi presenti nel compendio, in data 24/08/2023 chiedeva ed otteneva dal G.E. una proroga di 30 gg dei termini di consegna dell'elaborato peritale per acquisire la documentazione ipocatastale mancante, accertare la sanabilità degli abusi edilizi acclarati durante gli accessi e l'onerosità della loro regolarizzazione. Nelle more il G.E. con ordinanza del 10/10/2023 fissava nuova udienza di vendita per il giorno 30/01/2024.

Il 17/10/2023 il C.T.U. richiedeva ulteriore proroga di 60 gg. per il perfezionamento della regolarizzazione catastale, entro i termini di consegna previsti dalla data dell'udienza di vendita; proroga che veniva concessa dal GE il giorno medesimo.

In possesso di tutti gli elementi utili per rispondere esaurientemente ai quesiti posti dell'Ill.mo G.E., riferisce quanto segue.

Risposta al quesito n.1

- **Avviso della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali**
Il C.T.U. provvedette ad avvisare i debitori dell'incarico ricevuto, del luogo e della data di inizio delle operazioni peritali con invito a consentire la vista dell'immobile pignorato, per mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata all'indirizzo risultante agli atti in data 25/05/2023, ritirata il 29/05/2023. (All. 1)

Risposta al quesito n. 2

- **verifica della completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c**

Lo scrivente ha esaminato la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente allegata agli atti consistente nel certificato ipotecario n.ro CN 16117 delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento rilevando risultanze mancanti relativamente alla provenienze di terreni partt. 846-847 (ora soppressi) concorrenti alla formazione del mappale 827 delle quali ha effettuato ispezione ipotecaria con esito negativo (All. 2) e reperito il titolo di provenienza ultra-ventennale.

- **elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio in capo ai debitori in ordine cronologico decrescente**

Soggetti : XXXX XXXXXXXX codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX
nato IL XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX (XX) e XXX XXXXXX
XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a

XXXXXXXXXX XX XXXXXXXX (XX)

1) Nota di trascrizione Reg. gen. n. 10637 Reg.part. n. 8214

ATTO GIUDIZIARIO data 07/11/2022 n. repertorio 3842/2022
TRIBUNALE DI ASTI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI .

IMMOBILI : COMUNE DI GOVONE (CN)

1. Catasto fabbricati, Foglio 18 Particella 827, sub 1 e sub 2, abitazione tipo economico consistenza 6,5 vani
2. Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 872 Consistenza 31 centiare
3. Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 874 Consistenza 10 centiare
4. Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 890 Consistenza 10 centiare
5. Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 893 Consistenza 40 centiare

A favore : sede
(CN) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro :

- XXXX XXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX XXXXXX (XX) codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXX (XX) per la quota di 1/2

2) Nota di iscrizione Reg. gen. n. 7895 Reg.part. n. 985

ATTO NOTARILE PUBBLICO data 03/12/2014 n. repertorio 59/417

Notaio _____ (CN) - IPOTECA
VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
IMMOBILI : COMUNE GOVONE (CN)

1. Catasto fabbricati, Foglio 18 Particella 827, sub 1 e sub 2, classe A3 abitazione tipo economico consistenza 6,5 vani
2. Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 872 Consistenza 31 centiare
3. Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 874 Consistenza 10 centiare
4. Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 890 Consistenza 10 centiare
5. Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 893 Consistenza 40 centiare

A favore : _____

_____ sede _____
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro :

- XXXX XXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX XXXXXX (XX) codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXX (XX) per la quota di 1/2

Da ispezione ipotecaria svolta in data 29/09/2023 non risultavano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati oltre a quelle rilevate. (All. 3)

Acquisizione di mappe censuarie qualora non depositate per

la corretta identificazione dei beni

Lo scrivente ha acquisito l'estratto di mappa catastale, le visure attuali e storiche degli immobili e la planimetria del fabbricato in quanto non presenti agli atti. (All. 4)

• Acquisizione certificati di destinazione urbanistica dei terreni

Lo scrivente ha acquisito il C.D.U. dei terreni rilasciato in data 29/05/2023 previa richiesta sul portale telematico del Comune di Govone. Alla luce dell'aggiornamento eseguito per regolarizzare il catasto, il C.D.U. vale per le sole particelle F.19 nn. 890-893 in quanto le particelle 872-874 sono state fuse con la particella 827. (All. 5)

• Acquisizione degli atti di provenienza ultra ventennale

Lo scrivente ha acquisito gli atti di provenienza ultra ventennali dei beni pignorati. Nello specifico:

• il fabbricato descritto al F. 18 part. 827, sub 1, insistente sui terreni partt. 827 e 828 (particella ora soppressa) pervenne ai debitori per la quota di 1/2 ciascuno "in regime di comunione legale" tramite Atto di Compravendita del 29/07/1987 Notaio

: rep. n. 9845 Registrato all'UR di Asti al n. 2599 in data 07/08/1987 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di ai nn. 5038/3909 (All. 6a)

• la porzione di fabbricato di cui al F. 18 part. 827 sub 2 e i terreni di cui al F. 18 partt. 872 e 874 pervennero a XXXXXXXX XXXX-XXXXXX dichiarantesi "in regime di comunione legale" tramite Atto di Compravendita del 20/01/2000 Notaio

rep.n. 29751, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di ai nn.

663/481.(All. 6b)

• la restante area di lotto della part. 827 nell'attuale conformazione è andata definendosi tramite l'acquisto di due terreni i cui identificativi risultano ora soppressi: le particelle 846 e 847 pervennero ai debitori "in regime di comunione legale " tramite Atto di Compravendita del 28/11/1991, Notaio (), sede , rep. n. 43171 Registrato all' U.R. di Alba (CN) n. 2361 in data 17/12/1991 (All. 6c)

• I terreni F. 18 partt. 890 e 893 (ex partt. 871/b e 873/c, ora sopresse) hanno provenienza ultra ventennale da Atto di Donazione Accettata del 20/01/2000, Notaio , sede , Repertorio n. 29750 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Alba ai nn. 662/480 in data 01/02/2000 (All. 6d)

Il CTU ha verificato la serie continua delle trascrizioni non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti.

Risposta al quesito n. 3)

• **Identificazione dei beni oggetto del pignoramento**

Comune : GOVONE (CN)
Indirizzo : Via San Giuseppe
Numero civico : 10
Scala : ----
Piano : ----
Interno : ----

• **Accesso**

Le operazioni peritali hanno avuto luogo il 22 Giugno 2023 e il 4 Settembre 2023 in presenza dei debitori in clima di concordia e di fattiva collaborazione al termine delle quali sono stati redatti i relativi verbali controfirmati dai debitori. (All. 7)

• **Dati catastali del pignoramento**

Comune di GOVONE Catasto dei Fabbricati

1. Foglio 18, Particella n. 287 sub 1/2, Categoria A/3 Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 162 m².. totale escluse aree scoperte : 139 m² ,,- Rendita Euro 255,13
Indirizzo : VIA SAN GIUSEPPE n. SNC Piano T-1
Intestati : XXXX XXXXXXXX codice fiscale XXX XXXX XXXXX
XXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXX (XX) e XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX nata il
XX/XX/XXXX a XXXXXXXX XX XXXXXXX (XX) per la quota di 1/2
ciascuno in regime di comunione dei beni

Comune di GOVONE Catasto Terreni

2. Foglio 18, Numero 872, Qualità BOSCO CEDUO Classe 1
Superficie are 0,031 Reddito Dominicale Euro 0,04 L. 78
Reddito Agrario Euro 0,01 L. 22
3. Foglio 18, Numero 874, Qualità PRATO Classe 2 Superficie are
0,010 Reddito Dominicale Euro 0,05 L. 95 Reddito Agrario
Euro 0,04 L. 85
Intestati : XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX codice fiscale XXX XXX
XXXXX XXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX XX XXXXXXX (XX)
per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni

4. Foglio 18, Numero 890, Qualità BOSCO CEDUO Classe 1 Superficie are 0,010 Reddito Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01
5. Foglio 18, Numero 890, Qualità PRATO Classe 2 Superficie are 0,040 Reddito Dominicale Euro 0,20 Reddito Agrario Euro 0,10
Intestati : XXXX XXXXXXXX codice fiscale XXX XXX XXXX XXXX XXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXX (XX) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXX XXX XXXX XXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX XX XXXXXXX (XX) per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

• **Confini del compendio**

Nord : mapp. 844, 903, 147; Est: mapp.154; Sud: mapp.154; Ovest:
Via San Giuseppe

• **Descrizione generale**

Gli immobili pignorati sono un fabbricato di civile abitazione unifamiliare con autorimessa isolata insistenti su un lotto di terreno pertinenziale e da piccoli appezzamenti di terreno aderenti al lotto principale catastalmente autonomi ma di fatto inglobati a costituzione di un compendio unico.

Gli immobili si trovano in area urbana periferica, frazione Craviano, posta a mezza collina distante circa 1 km dal centro di Govone e sono serviti da strada comunale asfaltata senza sbocco.

L'accesso al compendio avviene a mezzo di cancello carraio e pedonale dalle aree di cortile di proprietà dei fabbricati prospicienti partt. 844 e 146 sulle quali vanta una servitù attiva di transito e sosta

di autoveicoli. Esso è delimitato verso strada da recinzione in blocchi di calcestruzzo a gradoni sormontato da inferriata e verso il mappale 154 in parte da muro in blocchi di cls lungo il confine del mappale 893 e in parte da pareti realizzati in materiali misti di recupero privi di fondazioni.

Il fabbricato principale è elevato a due piani fuori terra senza cantina con solaio di sottotetto non utilizzabile ai fini abitativi frutto della ristrutturazione di un rustico preesistente avvenuta nell'anno 1987. L'ingresso si trova nell'area di cortile compresa tra il corpo principale e il corpo accessorio; al piano terreno si trovano : ingresso-zona pranzo, sala, cucina e veranda; al piano primo, accessibile da scala interna, due camere da letto, disimpegno, bagno e ampio terrazzo scoperto con appendice a balcone raggiungibile da scala esterna anche dall'area di giardino.

La struttura portante verticale è in muratura di laterizio pieno, gli orizzontamenti sono laterocementizi, il balcone in soletta di cemento pieno, il tetto, a due falde spioventi, ha struttura in legno con manto di copertura in coppi canale e camini in mattone a vista; la scala interna è in legno massello mentre quella esterna è in struttura metallica. L'altezza del piano terreno è di m. 2,60 circa mentre quella del primo piano è di m. 2,75 circa.

La veranda, attualmente in uso come appendice della cucinatavernetta dotato di forno in muratura e lavello, è ad ogni effetto una volumetria di ampliamento del corpo principale addossata alla cucina e al muro di confine. Essa presenta struttura portante in pila-

stri di muratura piena, tetto in legno, manto di copertura in lastre ondulate di vetroresina e fibrocemento. I tamponamenti sono realizzati in pannellature vetrate con serramenti in legno in parte fissi in parte apribili verso l'area di giardino, i sotto finestra in muratura; L'altezza media interna è di mt. 2,40 circa.

Tutte le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate o rivestite in perlinato di legno con inserti in pietra, le pareti della zona cottura della cucina e quelle del bagno in ceramica monocottura. Il bagno al piano superiore è composto da lavabo, wc bidet e doccia d'angolo.

Il terrazzo al primo piano, delimitato da parapetto in muratura si estende come balcone della prima camera da letto, è scoperto e pavimentato con piastrelle di gres ceramico.

Le porte interne sono in legno a pannellature vetrate, i serramenti delle porzioni abitative sono in legno con vetri doppi di tipo obsoleto, presentano zanzariere e inferriate; gli oscuramenti sono a persiane in legno, mentre il portoncino d'ingresso è a due ante in legno del tipo normale, non antieffrazione.

Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e parzialmente rivestite in pietra di serizzo ad opus incertum. Il balcone ha parapetto in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono in lamiera preverniciata, soglie e davanzali in pietra di serizzo, tetto in legno con manto di copertura in coppi canale, camini in laterizio a vista. Serramenti ed oscuramenti a persiana in legno colore scuro.

Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto, alla rete elettrica e a quella del gas.

E' dotato di impianto elettrico coevo dell'epoca di ristrutturazione apparentemente a norma, impianto di riscaldamento a radiatori privo di valvole termostatiche alimentati da caldaia a gas in nicchia ricavata nella muratura. L'impianto appare a norma e la caldaia dotata di libretto, l'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

L'autorimessa, basso fabbricato, ex rustico ristrutturato nei primi anni 90, presenta struttura in muratura portante con solaio di sottotetto piano laterocementizio e tetto in legno a due falde con manto di copertura in coppi. il sottotetto uso sgombero è accessibile tramite scala a pioli. L'altezza interna è di m. 2,70.

L'ingresso carraio avviene dall'area di cortile di proprietà del mappale 844 a mezzo portone metallico a due ante mentre l'ingresso pedonale si trova nel cortile compreso tra i due edifici; le pareti della rimessa sono intonacate e il pavimento piastrellato in ceramica. Al suo interno si trova un servizio igienico completo di lavabo, doccia wc e bidet rivestito a tutta altezza in piastrelle di ceramica dotato di finestrella di aerazione. Similmente al fabbricato abitativo presenta facciate intonacate parzialmente rivestite con pietra ad opus incertum e finiture negli stessi materiali menzionati, possiede impianto elettrico e idrosanitario e di scarico.

Aree di cortile

Come anzidetto gli immobili costituiscono un compendio unico al cui interno sono presenti oltre ai due fabbricati alcune volumetrie insistenti sull'area di cortile del mappale 827 e sui terreni partt. 872, 874, 890 e 893, utilizzate come locali accessori. Tali volumetrie, realizzate con strutture precarie verticali ed orizzontali in legno, lastre ondulate, teloni cerati e materiali di recupero in genere, pavimentate in nuda terra o con piastrelloni di cls, risultando abusive e non sanabili come meglio esplicitato in risposta al quesito n. 8) dovranno essere abbattute e pertanto non saranno considerate ai fini del calcolo delle superfici commerciali. Il costo delle demolizioni verrà detratto dal valore stimato degli immobili. Le aree libere di cortile sono in parte a verde con aiuole delimitate da cordoli in c.a. o in nuda terra con percorsi pavimentati in piastrelloni di cls.

Condizioni generali

I fabbricati versano nel complesso in discrete condizioni manutentive interne ed esterne; dall'esame visivo non appaiono vizi strutturali e non sono emerse significative problematiche relative alla presenza di umidità di risalita se non qualche manifestazione di modesta entità visibile sulla muratura dell'autorimessa lato cortile interno. L'immobile residenziale è abitabile senza alcun intervento manutentivo straordinario, lo stesso dicasi per l'autorimessa.

Superfici calpestabili (All. 8)

Piano terreno, residenziale m² 74,00

Piano primo residenziale m² 35,50

Terrazzo m² 35,00

Autorimessa e bagno m² 28,00

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non sono presenti accessori, pertinenze e millesimi di parti comuni in quanto trattasi di fabbricato non in regime condominiale. Degli immobili è stata tratta ampia documentazione fotografica cui si rimanda per la comprensione dello stato dei luoghi. (All. 9)

Risposta al quesito n. 4)

• ***Regime patrimoniale dei debitori***

Il C.T.U. ha acquisito l'estratto dell'Atto di Matrimonio presso l'ufficio anagrafe stato civile del comune dove i debitori contrassero matrimonio nel 1970. Dalla annotazioni marginali si apprende che con Atto del 21/10/1991 a rogito Notaio [redacted] del distretto Notarile di [redacted] gli sposi scelsero il regime di separazione dei beni. (All. 10).

Risposta al quesito n. 5)

• ***Conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento***

Lo scrivente ha accertato che la descrizione catastale dei beni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si segnala tuttavia che le particelle nn. 872 e 874, poste in capo ad entrambi i debitori per la quota di 1/2 ciascuno nel suddetto atto, sono iscritte a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che le acquistò nell'anno 2000 dichiaran-

Firmato Da: SARACCO ROBERTO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 102660

dosi in regime di comunione legale sebbene nel 1991 i coniugi avessero optato per il regime di separazione dei beni.

Risposta al quesito n. 6)

• ***Difformità catastali e variazioni per l'aggiornamento del catasto***

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali del fabbricato F. 18 part. 827 sub 1/2 e lo stato di fatto risultano le seguenti difformità :

- 1) diversa sagoma della scala di collegamento tra il piano terreno e il primo piano con conseguenti modifiche alla sagoma dei locali abitativi interessati;
- 2) presenza di una veranda coperta e chiusa su due lati a costituzione di volumetria residenziale accessoria addossata al fabbricato principale;
- 3) presenza di una volumetria abusiva a parziale copertura dell'area di cortile addossata al fabbricato accessorio;
- 4) presenza di volumetrie abusive insistenti sui terreni mapp. 893, 874, 890 e 872

La difformità distributiva interna, di cui al punto 1 e la veranda di cui al punto 2 essendo abusi sanabili verranno regolarizzate mediante presentazione di Tipo Mappale per fusione della particella 827 sub 1-2 con i terreni 872-874 su cui insiste parte dell'ampliamento e modello D.O.C.F.A. di variazione catastale per ampliamento (All.

11) mentre i volumi accessori di cui ai punti 3 e 4 non essendo sanabili non verranno regolarizzati.

Risposta al quesito n. 7)

- **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Secondo lo strumento urbanistico comunale, Variante Parziale n. 18 ex art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale di Govone, gli immobili pignorati ricadono all'interno della zona "Delimitazione Nucleo Misto" di cui al CAPO 9° delle N.T.A. e in "Classe 2" (aree senza evidenti segni di instabilità e di dissesto, nelle quali, a causa del tipo di terreno e/della sua morfologia, risulta necessario adottare, a seguito dell'intervento edilizio, modesti interventi di riassetto del territorio in modo da preservarne la stabilità per un intorno significativo) della "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le aree ricadono altresì in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici".

Si allega estratto di cartografia del PRG e articoli delle NTA relativi alla zona summenzionata. (All. 12)

Risposta al quesito 8)

- **Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

Da istanza di accesso agli atti inviata al Comune di Govone e

come da risposta del Responsabile del Servizio Tecnico, (All. 13) in capo ai debitori risultano presenti nell'archivio comunale solo alcune delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati. Copie timbrate in originale di altre pratiche edilizie non registrate e non presenti negli archivi comunali in possesso dei debitori sono state fotografate dallo scrivente durante gli accessi e allegate alla presente relazione.

Di seguito si elencano in ordine cronologico crescente i provvedimenti di interesse degli immobili.

1. Concessione Gratuita per opere edilizie n. 187/86 del 17/7/1986 (pratica n. 161/86) intestata al Sig. XXXX XXXXXXXX avente per oggetto "Riattazione di fienile" (All. 13 a)
2. Concessione Edilizia n. 4/88 del 5/1/1988 (pratica n. 156/87) intestata al Sig. XXXX XXXXXXXX avente per oggetto "Trasformazione di fabbricato esistente da rustico ad abitazione" con inizio lavori il 1/4/1988 (All. 13 b)
3. Concessione Edilizia n. 1/91 del 21/1/1991 (pratica n. 21/89) intestata al Sig. XXXX XXXXXXXX avente per oggetto "Realizzazione di muro di sostegno con seminterrato ad uso accessorio all'abitazione con soprastante terrazzo" (presente sola annotazione, fascicolo non reperito nell'archivio comunale, documentazione fotografica del progetto tratta da copie originali in possesso degli esecutari) (All. 13 c)
4. Concessione Edilizia n. 104/92 del 18/6/1992 (pratica n. 104/92) intestata ai Sigg. XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX avente per oggetto "Consolidamento di

fabbricato esistente di pertinenza all'abitazione, costruzione di muro di sostegno e recinzione alla proprietà, scala di accesso al terrazzo dell'abitazione" (presente sola annotazione nell'archivio comunale, documentazione fotografica del progetto tratta da copie originali in possesso degli esecutati) (All. 13 d)

5. Autorizzazione Edilizia n. 3/94 del 21/3/1994 per intervento in zona a vincolo intestata ai Sigg. XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto " Realizzazione di cantina interrata di pertinenza di fabbricato di abitazione esistente" - (pratica non risultante nel registro comunale, documentazione fotografica del progetto tratta da copie originali in possesso degli esecutati) (All. 13 e)

6. Concessione Edilizia n. 56/94 del 2/5/1994 (pratica n.50/94) intestata ai Sigg. XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto " Realizzazione di cantina interrata di pertinenza di fabbricato di abitazione esistente" - (opere parzialmente eseguite, cantina non realizzata, - pratica risultante nel registro, fascicolo non reperito, documentazione fotografica del progetto tratta da copie originali in possesso degli esecutati) (All. 13 f)

7. Concessione Edilizia n. 72/95 del 12/5/1995 (pratica n. 64/95) intestata ai Sigg. XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto "Variante alla C.E. 104/92 relativa a " Consolidamento di fabbricato esistente a uso accessorio,

costruzione di muro di sostegno e recinzione alla proprietà, scala di accesso al terrazzo dell'abitazione" - (pratica risultante nel registro, fascicolo non presente in archivio comunale, documentazione fotografica del progetto tratta da copie originali in possesso degli esecutati) (All. 13g)

8. Domanda di Concessione Edilizia per " Ampliamento di fabbricato di civile abitazione" (pratica n. 124/01) presentata il 26 settembre 2001, accolta con parere favorevole ma non rilasciata in quanto non pagati gli oneri concessori.
9. Condono Edilizio n. 1/02 del 16/01/2002 rilasciato a XXXX XXXXXXXXXX per "trasformazione con leggero ampliamento del locale di sgombero posto al piano terra in cucina e leggero ampliamento della superficie utile del soprastante terrazzo in difformità alla C.E. n. 1/91 del 21/01/1991" (All. 13 h)

Dalla comparazione tra la situazione di rilievo dello stato di fatto e gli elaborati grafici dell'ultimo provvedimento rilasciato sono emerse le seguenti difformità:

1. presenza di una veranda addossata al corpo principale e alla scala esterna derivante dalla chiusura abusiva di tettoia autorizzata nella C.E. 3/94, posizionamento e numero dei pilastri di sostegno difformi dal progetto depositato;
2. altezza interna del piano terreno pari a cm. 258/259 inferiore a cm. 270 come dichiarato nel progetto di ristrutturazione C.E. n. 4/88 e pertanto inidonea per locali abitativi ai sensi del DM sanità del 5 luglio 1975; il locale cucina di altezza cm 258/259

è da ritenersi invece sanato in quanto oggetto di condono edilizio n. 1/02 di cui al precedente punto 9;

3. diversa sagoma della scala di collegamento tra il piano terreno e il primo piano con conseguente diversa perimetrazione del vano scala e dei locali abitativi al piano primo;
4. presenza di muro contro terra su parte dei mappali nn. 893 e 890 a confine con il mappale n. 154 realizzato abusivamente in assenza di titolo abilitativo;
5. presenza di una volumetria abusiva a parziale copertura dell'area di cortile addossata al fabbricato accessorio insistente sul mappale n. 827 sino alla recinzione su confine stradale
6. presenza di superfetazioni insistenti sui terreni mappali nn. 893, 874, 890 e 872 realizzate con strutture precarie prive di fondazioni.

Esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità

E' stato reperito un Permesso di Abitabilità n. 32/97 (P.E. 156/87 prof.1331 del 10/08/1996) rilasciato ai Sigg. XXXX XXXXXXXX e XXXXXX-XXX XXXXXXXXXXXX su istanza conseguente al fine lavori delle opere autorizzate con C.E. n. 4/88 (All. 14)

- **sanabilità degli illeciti in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

Dal confronto con il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Govone, sulla scorta dei rilievi effettuati e delle

pratiche edilizie reperite, il C.T.U. è addivenuto alle seguenti conclusioni.

- L'illecito di cui al punto 1 (veranda abusiva) è sanabile ai sensi dell'art 9.1 lettera l) delle N.T.A. in quanto trattasi di ampliamento gratuito consentito una tantum inferiore al 20% della volumetria esistente. La veranda potrà essere regolarizzata come locale di sgombero (in quanto di altezza inferiore a cm. 270) mediante richiesta di P.D.C. a sanatoria, Domanda Autorizzazione a Sanatoria per il Vincolo Idrogeologico e denuncia tardiva di opere strutturali.
- la difformità di altezza rilevata di cui al punto 2 che interessa i locali ingresso e soggiorno al piano terreno potrà essere regolarizzata previo abbassamento del piano pavimento sino alla quota necessaria per il raggiungimento dell'altezza minima di cm 2,70., intervento da autorizzarsi con le stesse istanze di cui sopra.
- Le difformità del vano scala di cui al punto 3 e il muro di confine abusivamente realizzato sono sanabili all'interno della stessa istanza di P.D.C a sanatoria e Domanda Autorizzazione a Sanatoria per il Vincolo idrogeologico più Denuncia tardiva di opere sismiche a cura di strutturista abilitato.
- Le superfetazioni di cui ai punti 5 e 6 non sono sanabili e pertanto dovranno abbattute.

Costo stimato delle opere di regolarizzazione dell'altezza interna e demolizioni delle superfetazioni

Per ciò che attiene alle opere necessarie per portare l'altezza dei locali al piano terreno ad una quota minima di m. 2,70, conside-

rata una superficie di intervento di 40 m² circa, (esclusa la cucina oggetto di condono edilizio) le opere di allestimento cantiere sgombero dei locali, demolizioni delle pavimentazioni, sgombero delle macerie, carico e trasporto in discarica, costo di smaltimento inerti, rifacimento di vespai e sottofondi, esecuzione di nuova pavimentazione, opere accessorie di ripristino e finitura sono stimate ad un costo unitario di circa 150€/m² e una spesa complessiva di €. 6.000,00 escluso IVA

Per ciò che attiene alla demolizione delle superfetazioni presenti sui terreni (punti 5 e 6) da svolgersi manualmente, si stima che saranno necessari almeno cinque giorni di lavoro per due persone compreso il trasporto in discarica dei materiali di risulta e oneri di smaltimento per un costo presunto di circa €. 4.000,00 escluso IVA

Costo stimato per oneri urbanistici e sanzioni amministrative

La veranda al piano terreno uso locale di sgombero è sanabile previo versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per un importo stimato circa €. 1.000,00.

Per ciò che attiene alle violazioni relative a trasformazione o modificazione d'uso del suolo in zone sottoposte al vincolo per scopi idrogeologici eseguite senza la prescritta autorizzazione, od in difformità dalla stessa, comportano l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 75,00 a euro 620,00 per decara di terreno o frazione, con un minimo di euro 250,00 secondo le disposizioni di cui all'art. 24 del R.D.L. 30.12.1923, n. 3267. Si stima pertanto cautelativamente una sanzione non superiore a €. 620,00

I diritti di segreteria richiesti dal Comune di Govone per la presentazione delle pratiche edilizie, Permesso di costruire in sanatoria e Autorizzazione al vincolo idrogeologico a sanatoria, compresi valori bollati e diritti vari alla data odierna sono stimati in €. 800,00.

Costi professionali

I costi professionali per la redazione e presentazione di domanda di Permesso di costruire a sanatoria e di domanda di Autorizzazione a sanatoria al Vincolo idrogeologico L. 45/89, compresa Segnalazione Certificata di Agibilità finale sono stimati in 5.200,00 €, compreso contributo di legge, Iva esclusa.

Per la denuncia tardiva delle opere sismiche con collaudo finale si stima un costo professionale di 2.100,00 €. compreso contributo di legge Iva esclusa.

In conclusione i costi per la regolarizzazione degli illeciti riscontrati comprensivi di importo delle opere di ripristino, (compresa IVA agevolata al 10%), diritti, sanzioni, oneri urbanistici e costi professionali, (IVA esclusa) sono stimati in €. 19.720,00 arrotondati in €. 20.000,00, cifra che sarà detratta dal valore commerciale dei beni.

Risposta al quesito 9

- **Formazione dei lotti di vendita**

Per ragioni di opportunità economica i beni dovranno essere posti in vendita in un solo lotto in quanto costituenti un compendio unico.

Risposta al quesito 10)

- **pignoramento pro-quota o per l'intero**

Gli immobili sono pignorati per l'intero

- **divisibilità in natura**

Gli immobili sarebbero divisibili in natura tuttavia non si ravvede l'utilità economica di porli in vendita separatamente in quanto costituenti un compendio unico.

- **Lotto di vendita (descrizione a regolarizzazione catastale avvenuta mediante fusione di particelle e variazione planimetrica per ampliamento)**

Comune di Govone (CN) Catasto dei Fabbricati

- Foglio n. 18, Particella n. 827 sub 3, VIA SAN GIUSEPPE, 10 p T-1 ZC U, Cat. A/3, Cl.1 Cons. 6,5, Sup. Cat. 159, Rendita 255,13
- Foglio n. 18, Particella n. 827 sub 4, VIA SAN GIUSEPPE, 10 p T ZC U, Cat. C/6, Cl.1 Cons.28, Sup. Cat. 36, Rendita 49,17

Comune di Govone (CN) Catasto Terreni

- Foglio 18, Numero 890, Qualità BOSCO CEDUO Classe 1 Superficie are 0,010 Reddito Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01
 - Foglio 18, Numero 890, Qualità PRATO Classe 2 Superficie are 0,040 Reddito Dominicale Euro 0,20 Reddito Agrario Euro 0,10
- Intestati : XXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX XXXXXX (XX) e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX (XX) per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni

- **valore del lotto di vendita**

Con riferimento ai criteri, alla metodologia di stima e ai calcoli descritti al successivo punto 14) si esprime sinteticamente il valore del lotto di vendita in **€ 118.000,00 (centodiciottomila)**

Risposta al quesito 11)

- **immobile libero o occupato**

L'immobile è occupato dai debitori che ivi risiedono.

- **acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene**

I titoli legittimanti il possesso beni pignorati sono quelli ultra ventennali acquisiti dal C.T.U., ad eccezione delle partt. 890 e 893 pervenute agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno con Atto di compravendita del 16/03/2007 Notaio 1 ... Sede (CN) Repertorio n. 196869 (All. 15). Tutti I titoli legittimanti il possesso dei beni hanno data certa antecedente la trascrizione del pignoramento .

- **Esistenza di atti privati e contratti di locazione registrati all'Ufficio del Registro...**

Il C.T.U. ha inviato istanza di ricerca all'Agenzia delle Entrate di Asti alla quale ha fatto risconto risposta con esito negativo (All. 16)

...e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18/05/1978, n. 191, opponibilità dei contratti alla procedura esecutiva

Il C.T.U. ha accertato tramite indagine diretta alla Polizia Municipale di Govone che non sono presenti denunce di cessione di fab-

bricati in capo ai debitori.

ASTE
GIUDIZIARIE® *****

Risposta al quesito 12)

- ***Occupazione da parte del coniuge separato o ex-coniuge del debitore***

Il caso non rientra nella fattispecie.

Risposta al quesito 13)

- ***Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità***

Dall'esame degli atti l'immobile risulta libero da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

- ***accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale***

Il caso non ricorre in quanto trattasi di unica proprietà.

- ***rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici***

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

Risposta al quesito 14)

- ***Spese fisse di gestione e manutenzione***

Non sono stati forniti elementi per dedurre ipotetici costi di gestione per altro assai variabili in funzione del tipo di conduzione dell'immobile. Viste le condizioni discrete non sono prevedibili interventi manutentivi straordinari nell'immediatezza.

- ***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 perizia

Il caso non rientra nella fattispecie.

- **esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati**

Non sono noti altri procedimenti giudiziari in corso aventi per oggetto il bene pignorato.

Risposta al quesito 15)

- **Criteri di stima e analitica descrizione della letteratura di riferimento**

La metodologia di stima normalmente utilizzata in casi analoghi è quella sintetico - comparativa, secondo la quale il valore venale dell'immobile viene a determinarsi per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello da stimare il che implica l'esistenza di beni comparabili e un mercato da cui attingere valori certi di vendita.

In assenza di dati reali di compravendite recenti si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello statisticamente più probabile prendendo a riferimento le quotazioni minime e massime al metro quadro delle compravendite di immobili effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, borsini im-

mobiliari emessi da enti pubblici o privati e indagini dirette svolte presso primarie agenzie operanti in zona per sondare l' appetibilità del bene e il prezzo massimo che il mercato in questo momento storico è disposto a riconoscere.

Il valore complessivo è il risultato del prodotto del valore unitario adottato moltiplicato per la superficie commerciale a cui verranno apportati adeguamenti e correzioni in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ovvero stato d'uso e manutenzione , assenza di garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, costi accertati di regolarizzazione urbanistica e costo stimato dei ripristini.

In merito alla letteratura cui far riferimento si riporta una bibliografia essenziale precisando che sono state consultate altre fonti in rete in materia di estimo e valutazione immobiliare tra le quali un recente seminario "I Consulenti Tecnici di Ufficio e di Parte: assunzione incarico, competenze specifiche e responsabilità " promosso dall'Ordine degli Architetti di Brindisi (2023)

Testi di riferimento : Amicabile S. Corso di Economia ed Estimo, HOEPLI, 2002; Carnevali, Curatolo, Palladino, Stima degli immobili. Metodologia e pratica. Editore DEI 2007, M. Tamborrino, Come si stima il valore degli immobili , Il Sole 24 Ore, 2014

- ***proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale ..***

Per ciò che attiene al calcolo della "superficie commerciale" ci si è attenuti al sistema di calcolo redatto secondo il Codice

delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno-borsa ed Agenzia delle Entrate che riporta i seguenti parametri:

Superfici principali		
descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	fino allo spessore max 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt. 2,40
Sottotetti non abitabili	35%	Altezza media minima <mt. 2,40 e h. min. 1,50
Soppalchi abitabili con finiture analoghi ai vani principali	80%	Altezza media minima mt. 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande	80%	con finiture analoghe ai vani principali
Verande	60%	senza finiture analoghe ai vani principali
Taverne e locali seminterrati	60%	collegati ai vani principali
Superfici di ornamento		
Balconi e lastrici solari	25%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Terrazzi e logge	35%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Terrazzi di attici	40%	a tasca
Portici e patii	35%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Corti e cortili	10%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di Appartamento	15%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di Ville e Villini	10%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%
Superfici vani accessori e parcheggi		
Cantine, soffitte e locali accessori non collegati a vani principali	20%	altezza minima mt 1,50
Locali accessori collegati ai vani principali	35%	altezza minima mt 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima mt 1,50
Box in autorimessa collettiva	45%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Box non collegato ai vani principali	50%	applicabile fino a 25 mq,

		eccedenza calcolata al 2%
Box collegato ai vani principali	60%	posto auto tipo 12,50 mq
Posti auto coperti in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Sulla scorta della metodologia suesposta e in base ai rilievi svolti e alle consistenze catastali dei terreni il C.T.U. ha calcolato le seguenti superfici commerciali (All.17)

Fabbricato principale e accessorio F.18 Part. 827	sup.lorda m ²	Coeff. di ponderazione	Tot m ²
residenziale	129,00	1	129,00
veranda	22,00	0,50	11,00
Terrazzo scoperto	35,00	0,30	10,50
autorimessa	36,00	0,50	18,00
Area libera di giardino	25,00	0,10	2,50
Area libera di giardino	145,00	0,02	2,90
Terreni F. 18 part. 872,874,890,893	91,00	0,02	1,82
Totale superficie commerciale ragguagliata			175,75
In arrotondamento per eccesso 176,00 m²			

determinazione del valore per metro quadro

Il sistema GEO POI dell'Agenda delle Entrate e gli strumenti urbanistici vigenti collocano gli immobili nel Centro Urbano di Govone tuttavia trattasi di area periferica con tipologie prevalenti di rustici riattati in contesti di nuclei ex rurali di valore inferiore a quella centrale. Le ricerche indirette svolte sulle banche dati reperibili in rete per la tipologia di immobile da stimare, assimilabile per analogia a "ville e villini" (in quanto trattasi di fabbricato indipendente con terreno pertinenziale), per il comune di Govone forniscono indicazioni abbastanza omogenee con oscillazioni dei valori medi contenute nella misura del 20%. A titolo indicativo la banca dati dell'O.M.I. in-

terrogata su Anno 2022, II° semestre per Provincia di Cuneo, Comune di Govone, Fascia centrale/Centro urbano, tipologia prevalente: abitazioni civili destinazione residenziale riporta i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie (L/N)	Valori locazione x €/mq mese		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	920	1350	L	2,9	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1050	L	2,4	3,4	L
Box	Normale	435	630	L	1,1	1,4	L
Ville e villini	Normale	590	860	L	1,4	1,3	L

La banca dati IMMOBILIARE.IT per Comune di Govone (CN) tipologia Ville & Villini, quotazioni di ville e porzioni di villa, riporta quotazioni immobiliari di zona Località Craviano con valore minimo €. 780, valore medio €. 1.025 e valore massimo €. 1.271.

La banca dati REQUOT.IT, fornisce valutazioni immobiliari per Govone, centro urbano, tipologia ville e villini in ottime condizioni di €. 1.400 e in condizioni peggiori nelle zone agricole del territorio urbano non inferiori a €. 800.

L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE.IT al 24 settembre 2023 per il Mercato Immobiliare a Govone riporta quotazioni immobiliari di vendita per tipologia casa indipendente di €. 850/m²

L'indagine condotta presso primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale ha permesso di acclarare che per immobili come quelli da stimare, a pari condizioni estrinseche ed intrinseche, alla data odierna il prezzo medio si attesta tra i 750 e gli 850 €/ m² in linea con i valori espressi dai borsini immobiliari citati.

In conclusione, assunte le necessarie informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche nella zona considerata, tenuto conto del momento storico e le condizioni del mercato immobiliare connotato da una situazione di stasi determinata da plurimi fattori esogeni, lo scrivente CTU ritiene opportuno assumere cautelativamente un valore medio di mercato di **€ 825/m²**

• **calcolo del valore commerciale degli immobili**

Superficie commerciale totale del compendio = m² 176

Prezzo medio = € 825/m²

Stato di conservazione: normale = coeff. 1

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto = coeff. 0,95

Stato d'uso e di manutenzione : normale, coeff. 1

Stato di possesso: titoli di disponibilità accertati = coeff. 1

vincoli e oneri non eliminabili : nessuno = coeff. 1

da cui : m² 176 x € 825/m² x (1,00 x 0,95 x 1 x 1 x 1) = € 137.940,00

a dedurre

costo stimato per la regolarizzazione urbanistica = € 20.000

€ 137.940,00 - € 20.000 = € 117.940,00 arrotondato a € 118.000,00

Risposta al quesito 16)

• **regime fiscale dell'immobile pignorato**

L'attuale proprietà sono persone fisiche, quindi la vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro.

Risposta al quesito 17)

• **certificazione energetica**

Lo scrivente ha accertato che il fabbricato residenziale F. 18 part. 827 sub 1/2 dispone di A.P.E. Certificato n° 214 208821 0050 con scadenza 11/03/2024 (All.18)

Conclusioni

In conclusione il valore commerciale dei beni al netto delle detrazioni ammonta a **€. 118.000,00 (diconsi euro centodiciotto-mila)**

In data 6 Ottobre 2023 ho inoltrato al creditore procedente, a mezzo Posta Elettronica Certificata, e al debitore, a mezzo posta elettronica ordinaria, bozza dell'elaborato peritale dando termine il giorno 25 Ottobre 2023 per farmi pervenire eventuali osservazioni e memorie [All. 19]. Alla data odierna, 21 Dicembre 2023 nulla mi è pervenuto.

Con quanto scritto lo scrivente ritiene assolto il proprio mandato rimanendo a disposizione del Giudice per ogni chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Saracco Roberto




Elenco degli allegati

- | All. | Contenuto |
|------|---|
| 1 | Lettera AR con avviso nomina e convocazione primo accesso |
| 2 | Visura ipotecaria su mappali F. 18 partt. 846/847 |
| 3 | Visura ipotecaria immobili pignorati aggiornata al giugno 2023 |
| 4 | Visure attuali, visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali |
| 5 | CDU terreni F. 18 partt.872-874-890-893 |
| 6a | Atto di provenienza ultra ventennale F. 18 part 827 sub1 |
| 6b | Atto di provenienza ultra ventennale F. 18 partt 827 sub2, 872 - 874 |
| 6c | Atto di provenienza ultra ventennale F. 18 partt 846-846 |
| 6d | Atto di provenienza ultra ventennale F. 18 partt. 890-893 |
| 7 | Verballi di accesso |
| 8 | Planimetrie di calcolo superfici calpestabili |
| 9 | Documentazione fotografica |
| 10 | Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni |
| 11 | Visura catastale aggiornata, Tipo Mappale e DOCFA di variazione |
| 12 | Estratto del PRGC e delle N.T.A |
| 13 | Risposta del responsabile Servizio Tecnico Comune di Govone a richiesta di
accesso agli atti |
| 13a | C.E. n. 187/86 del 17/7/1986 |
| 13b | C.E. n.4/88 del 5/1/1988 |

- 13c C.E. n.1/91 del 21/1/1991
- 13d C.E. n.104/92 del 18/6/1992
- 13e Aut. Vincolo idrogeologico n.3/94 del 21/3/1994
- 13f C.E. n.56/94 del 2/5/1994
- 13g C.E. n.72/95 del 12/5/1995
- 13h Condono Edilizio n. 1/02 del 16/1/2002
- 14 Certificato di abitabilità n.32/97 del 16/10/1997
- 15 Atto di provenienza terreni F 18 partt. 890-893
- 16 Risultanze della ricerca di atti privati e contratti di locazione
- 17 Planimetrie di calcolo superfici commerciali
- 18 Fotografie dell'Ape e report reperito dal portale SICEE Reg. Piemonte
- 19 Attestazione degli invii della bozza di relazione