



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecuzione: Dott. Roberto Amoroso

**Esecuzione Immobiliare RGEI n° 206/2022**



Vertente tra

Creditore procedente: \*\*\*\*\* con l'Avv. \*\*\*\*\*



Email: \*\*\*\*\*



Pec: \*\*\*\*\*

Debitori: Sig.ra \*\*\*\*\* e Sig. \*\*\*\*\*

Contro



**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
DEFINITIVA**



Asti, 09/01/2025



Il C.T.U.



Geom. Marco Tommei





III.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott. Roberto Amoroso,

il sottoscritto Geometra Marco Tommei con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento nell'udienza del 25 Gennaio 2024 innanzi al G.E. Dott. Roberto Amoroso che affidandogli l'incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a svolgerlo esperendo i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti da lei sottoposti le cui risultanze sono di seguito riportate.

**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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.**

Il C.T.U., in data 4 maggio 2024, ha comunicato ai debitori, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, previsto per il 29 maggio 2024.

L'indirizzo della sede della Sig.ra \*\*\*\*\*, reperito dagli atti in \*\*\*\*\*, risultava corretto. Tuttavia, la raccomandata non è stata ritirata ed è tornata al mittente in data 15 giugno 2024. Successivamente, si è appreso che la debitrice non risiede più all'indirizzo indicato, ma in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*.

Per il Sig. \*\*\*\*\* , l'indirizzo di residenza indicato negli atti, \*\*\*\*\* , è risultato anch'esso corretto, e la raccomandata è stata ritirata in data 17 maggio 2024. (**ALLEGATO N°1**)

Il sopralluogo per i rilievi si è svolto regolarmente nella data stabilita, senza alcun ostacolo da parte dei debitori.

**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 depositate, 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.**





Lo scrivente CTU, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 - 2° comma c.p.c. ritenendola completa senza necessità di segnalazioni da indicare al Giudice e al creditore procedente.

- Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:
  - ✓ PROCURA del 22 Luglio 2022 da parte di \*\*\*\*\*in qualità di procuratrice della Sestante Finance srl delega a farsi rappresentare e difendere dall'Avv. \*\*\*\*\*;
  - ✓ Relazione di certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., 2° comma, come sostituto dalla Legge n. 302/98, a cura del Dott. \*\*\*\*\*, Notaio in Venezia, redatta in data 17/01/2023, con certificazione aggiornata fino alla data del 29/12/2022;
  - ✓ ESTRATTO DI MAPPA catastale del 02/01/2023 prot. T312516 con individuazione del Fg. 4 mappale 419 del Comune di Cerreto d'Asti;
  - ✓ AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI del 16/02/2023 da parte della \*\*\*\*\*con Avv. \*\*\*\*\*;
  - ✓ ATTO DI PRECETTO del 22/07/2022 notificato in data 09/09/2022 da parte di \*\*\*\*\* contro Sig.ra \*\*\*\*\* e Sig. \*\*\*\*\* riferito agli immobili siti in Cerreto d'Asti distinti al NCEU Fg. 5 mappale 419 sub. 4-6. Valore della controversia: Euro 104.211,46;
  - ✓ NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (Verbale pignoramento immobili del 06/12/2022 rep. 4211) registro generale n. 12301 registro particolare n. 9501 presentazione n. 3 del 29 Dicembre 2022 contro Sig.ra \*\*\*\*\* e Sig. \*\*\*\*\* proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in immobili siti in Cerreto d'Asti (AT) e identificati al NCEU Fg. 5 mappale 419 sub. 4-6;
  - ✓ ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 08/11/2022 notificato in data 23/11/2022 da parte di \*\*\*\*\* contro Sig.ra \*\*\*\*\* e Sig. \*\*\*\*\* riferito agli immobili siti in Cerreto d'Asti distinti al NCEU Fg. 5 mappale 419 sub. 4-6. Valore della controversia: Euro 104.211,46;
  - ✓ ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE del 10/01/2023 da parte di \*\*\*\*\* contro Sig.ra \*\*\*\*\* e Sig. \*\*\*\*\* riferito agli immobili siti in Cerreto d'Asti distinti al NCEU Fg. 5 mappale 419 sub. 4-6.

Si fa, esplicito riferimento, alla "CERTIFICAZIONE NOTARILE" sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dalla Dott. \*\*\*\*\*, Notaio in Venezia, redatta in data 17/01/2023, depositata agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 29/12/2022.

**Lo scrivente sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipo-catastali successivi alla data suddetta ha potuto rilevare quanto segue:**

- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli: (ALLEGATO N°2)

A carico di \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\*:

- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2023 - Registro Particolare 440 Registro Generale 4465 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*Repertorio 26227 del 13/06/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CERRETO D'ASTI (AT). Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1351 del 2003





**A carico degli immobili siti nel Comune di Cerreto d'Asti censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mappale 419 sub. 4-6 le ispezioni ipotecarie del 02/10/2024 hanno prodotto ulteriori elenchi a fronte della richiesta. (ALLEGATO N°2)**

- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2023 - Registro Particolare 440 Registro Generale 4465 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*Repertorio 26227 del 13/06/2003 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CERRETO D'ASTI (AT). Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1351 del 2003

**Non si è a conoscenza di eventuali ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITÀ**, in ogni caso si rimanda al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento prima del trasferimento della proprietà.

#### • **PROVENIENZE - Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l’acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III 26 maggio 2014 n. 11638* cita che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

**Si fa, esplicito riferimento, alla "CERTIFICAZIONE NOTARILE" sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dott. \*\*\*\*\*, Notaio in Venezia, redatta in data 17/01/2023, depositata agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili**



**oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 29/12/2022.**

La verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. riguardo agli immobili oggetto di stima immobiliare, siti a Cerreto d'Asti (AT) e attualmente censiti al **NCEU Fg. 5, mappale 419, sub. 4-6** per l'intera quota di proprietà, ha permesso allo scrivente CTU di accertare che l'attuale titolo legittimante il possesso deriva da:

**Atto di Compravendita del 13/06/2003 Pubblico ufficiale Notaio \*\*\*\*\* (ALLEGATO N°3)** Sede CHIERI (TO) numero 26226 di repertorio e 9599 di raccolta, trascritto ad Asti il 21/06/2003 ai nn. 6885/4815 da potere di \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* che ha portato alla seguente intestazione immobiliare:

- \*\*\*\*\*codice fiscale: \*\*\*\*\*Diritto di: Proprietà 1/2
- \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\*Diritto di: Proprietà 1/2

**L'atto di acquisto ha data certa anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.**

Al Sig. \*\*\*\*\*e alla Sig.ra \*\*\*\*\*ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni sono pervenuti relativamente all'alloggio e parte del sedime dell'autorimessa ed area pertinenziale: Atto di Compravendita del 29/07/1999 Pubblico ufficiale Notaio \*\*\*\*\* (ALLEGATO N°4) numero 5011 di repertorio e 2389 di raccolta, registrato a Torino il 5 agosto 1999 al n. 27644 e trascritto presso la conservatoria Asti il 05/08/1999 ai nn. 7573/5377 da potere di \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*.

Relativamente a parte dell'area pertinenziale ed al sedime dell'autorimessa: Atto di Compravendita del 16/05/1990 Pubblico ufficiale Notaio \*\*\*\*\* numero 26759 di repertorio e 5163 di raccolta, registrato a Torino il 25 Maggio 1990 al n. 27644 e trascritto n. 27644, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 5 agosto 1999 ai nn. 7573 / 5377 da potere di \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*.

**Sulla base di quanto specificato nella CERTIFICAZIONE NOTARILE l'atto ultraventennale con quale se ne certifica la continuità storica per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risulta quindi essere quello sopra indicato del 2003.**

**Si evidenzia** che dalla lettura dell'atto suddetto del 2003 alla pagine 1 e 2 è citato: "2º) La vendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti - compresa la servitù a carico dell'area urbana distinta al N.C.E.U. come foglio 5 numero 419 sub 7 ed a favore dell'alloggio sopra descritto (sub. 4), di passaggio pedonale e carraio per accedere al locale caldaia del fabbricato sito al piano terreno, come costituita nell'atto di provenienza di cui infra a rogito notaio \*\*\*\*\*del 29 luglio 1999 - a quanto venduto, che viene trasferito in capo alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice e suoi autori."

*La parte venditrice presta le garanzie di legge per evizione e molestie nel possesso.*





4°) Sono comprese nella vendita - pro quota - le proprietà sulle parti comuni ed indivisibili fra condomini dell'intero stabile come considerate dalla legge e dalla consuetudine.

Tale subalterno 7, catastalmente identificato come area urbana F/1, rappresenta di fatto l'area verde situata sul retro dell'abitazione, nella quale sono stati realizzati l'intero impianto di smaltimento delle acque, con relative tubazioni, fossa Imhoff, e la presenza di un serbatoio GPL interrato. L'area urbana risulta attualmente catastalmente di proprietà dei debitori, così come l'unità abitativa situata al piano terreno e identificata con il subalterno 8, entrambe non oggetto di pignoramento.

**3) Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso agli immobili dei debitori il 29 Maggio 2024. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava disabitato e in condizioni di manutenzione non adeguate. Le operazioni peritali sono state completate nello stesso giorno con la redazione di un verbale, il quale è stato controfirmato dalle parti coinvolte. (**ALLEGATO N°5**)

Oggetto della valutazione è un compendio immobiliare con destinazione residenziale, composto da due unità immobiliari: una residenziale (appartamento) e una accessoria (autorimessa). Esse fanno parte di un edificio non condominiale, il quale include ulteriori due unità immobiliari: un altro appartamento e un'area urbana, anch'esse intestate ai debitori ma non soggette a stima in quanto non pignorate.

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente nei seguenti modi: (**ALLEGATO N°6**)

#### Apartamento:

I dati catastali (ATTUALI) relativi alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/01/2025 Pratica n. AT0000734 in atti dal 09/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.55345.09/01/2025 (n. 734.1/2025), nello specifico di:

#### Catasto Fabbricati Comune di Cerreto d'Asti (AT)

**Foglio 5 Particella 419 sub. 4** (Catasto Terreni Fg. 4 mappale 419 qualità Ente Urbano di superficie 2.020 mq) Indirizzo: Via Torino n. 22 **Piano 1** Dati di classamento: Rendita: Euro 244,28 **Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Dati di superficie catastale: Totale: 137 mq

#### Autorimessa:

I dati catastali (ATTUALI) relativi alla VARIAZIONE del 08/01/2025 Pratica n. AT0000448 in atti dal 08/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.39784.08/01/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 448.1/2025), nello specifico di:

#### Catasto Fabbricati Comune di Cerreto d'Asti (AT)

**Foglio 5 Particella 419 sub. 6** (Catasto Terreni Fg. 4 mappale 419 qualità Ente Urbano di superficie 2.020 mq) Indirizzo: Via Torino n. 22 **Piano S1** Dati di classamento: Rendita: Euro



40,28 **Categoria C/6 (Rimessa)**, Classe U, Consistenza 39 mq Dati di superficie catastale: Totale: 54 mq

Intestatari catastali attuali:

- \*\*\*\*\*codice fiscale: \*\*\*\*\*Diritto di: Proprietà 1/2
- \*\*\*\*\*codice fiscale: \*\*\*\*\*Diritto di: Proprietà 1/2

Derivanti da Atto di compravendita del 13/06/2003 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*Sede CHIERI (TO)

Repertorio n. 26226, Trascrizione n. 4815.1/2003 Reparto PI di ASTI in atti dal 23/06/2003.

**(ALLEGATO N°3)**

Si evidenzia che, dagli accertamenti ipo-catastali, risulta presente un'ulteriore unità immobiliare, identificata al **NCEU al Foglio 5, mappale 419, sub. 5, classificata come BENE COMUNE NON CENSIBILE**. Tale unità è costituita esclusivamente dal locale centrale termica e dalla rampa di accesso comuni ai subalterni 4 e 8, ed è stata registrata con variazione in data 17/07/1999 (n. D01524.1/1999). Come previsto dalla normativa catastale, questa unità risulta priva di intestazione catastale e rendita. Il BCNC sub. 5 non è citato nell'ultimo atto di compravendita del 2003 col quale i debitori hanno acquistato le unità oggetto di stima.

Nell'atto è unicamente citato quanto segue:

*La parte venditrice presta le garanzie di legge per evizione e molestie nel possesso.*

*4°) Sono comprese nella vendita - pro quota - le proprietà sulle parti comuni ed indivisibili fra condomini dell'intero stabile come considerate dalla legge e dalla consuetudine.*

Si precisa inoltre che, diversamente da quanto avviene di consueto, oltre all'elaborato planimetrico che descrive tale immobile, è disponibile anche la planimetria catastale, richiesta in data 02/10/2024 (n. T139714).

L'unità in oggetto è costituita anche che dalla rampa di accesso anche dal locale centrale termica, che attualmente ospita due caldaie a gas GPL per il riscaldamento. Secondo le dichiarazioni rilasciate dai debitori, le caldaie non producono acqua calda sanitaria, e ciascuna di esse è destinata al riscaldamento di uno degli appartamenti: una per il sub. 8 al piano terreno e l'altra per il sub. 4 al piano primo (oggetto della presente stima). Tuttavia, i debitori non hanno saputo indicare con precisione quale delle due caldaie sia effettivamente collegata al sub. 4 probabilmente quella più vicina alla porta.

Risulta essere presente un boiler elettrico di accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria, situato nel locale caldaia probabilmente collegato alla caldaia dell'appartamento sito al piano terreno. Infatti i pannelli parrebbero essere annessi esclusivamente alla caldaia del sub. 4 posta nel bagno del piano primo per la sola produzione di acqua calda sanitaria. Di quanto sopra riportato, però, non si ha certezza, in quanto il sottoscritto CTU non ha ricevuto incarico specifico per verificare il funzionamento degli impianti e i collegamenti effettivi. Pertanto, le informazioni si basano esclusivamente sulle dichiarazioni rilasciate dai debitori in sede di sopralluogo.



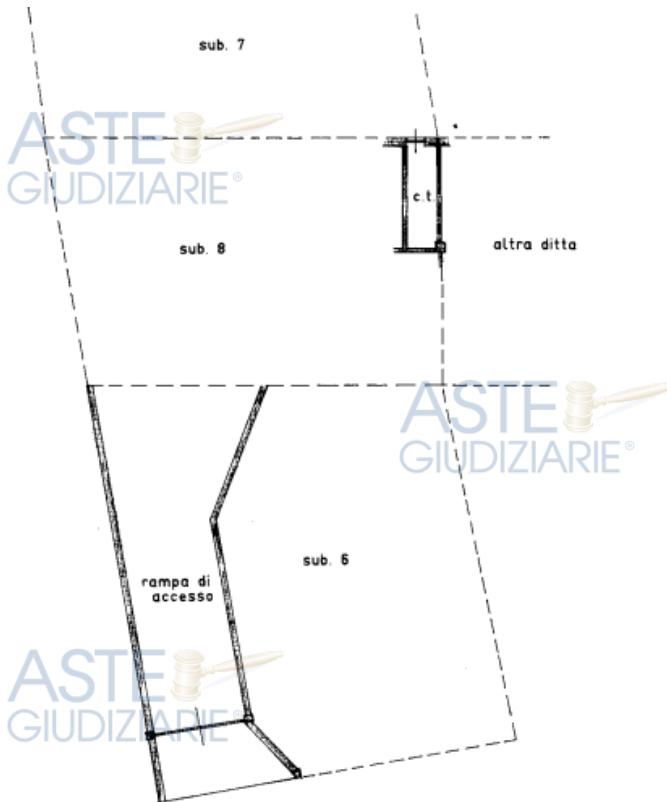


I contatori del gas, come anche quelli dell'acqua e dell'energia elettrica (ENEL), risultano separati e distinti per ciascun alloggio, sempre secondo quanto dichiarato dai debitori.

La rampa di accesso e il locale centrale termica sono pertanto comuni ai subalterni 4 e 8. L'area verde identificata con il sub. 7 (su cui grava una servitù di passaggio a favore del sub. 4 per accedere al locale caldaia) ospita l'intero impianto di smaltimento delle acque, incluse le relative tubazioni, una fossa Imhoff, e un serbatoio GPL interrato utilizzato in comune tra i due appartamenti.

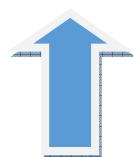
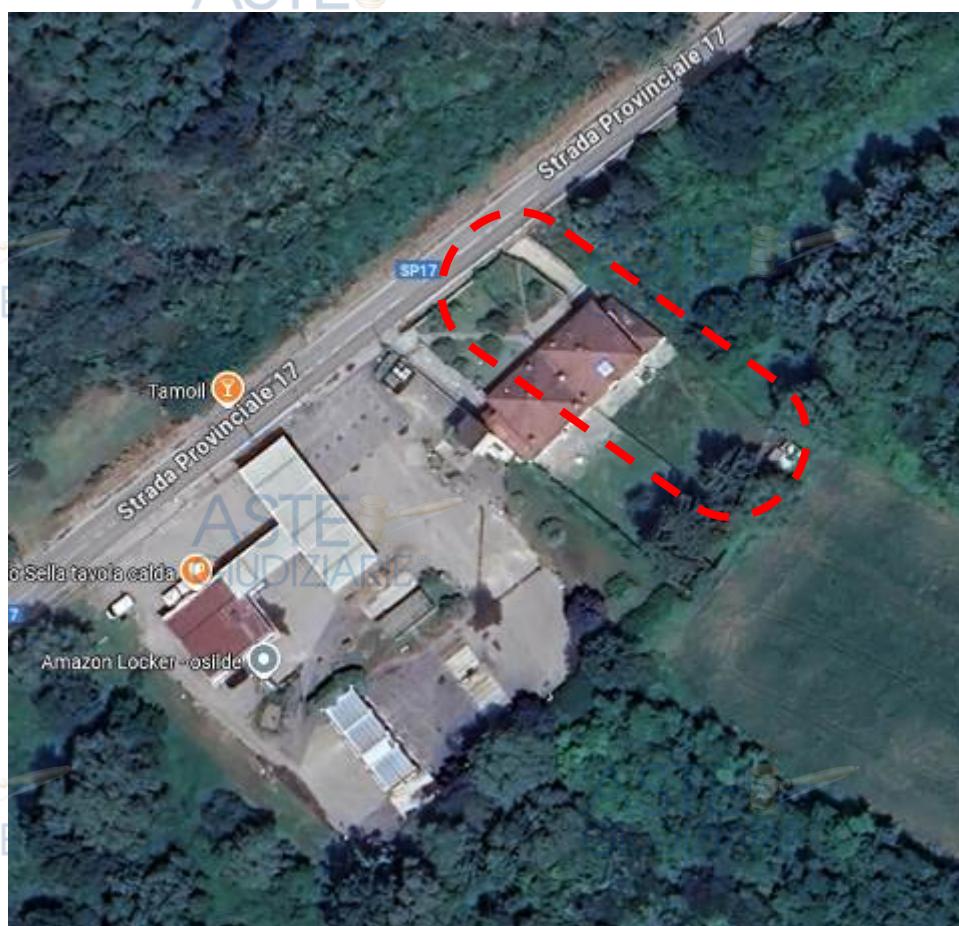
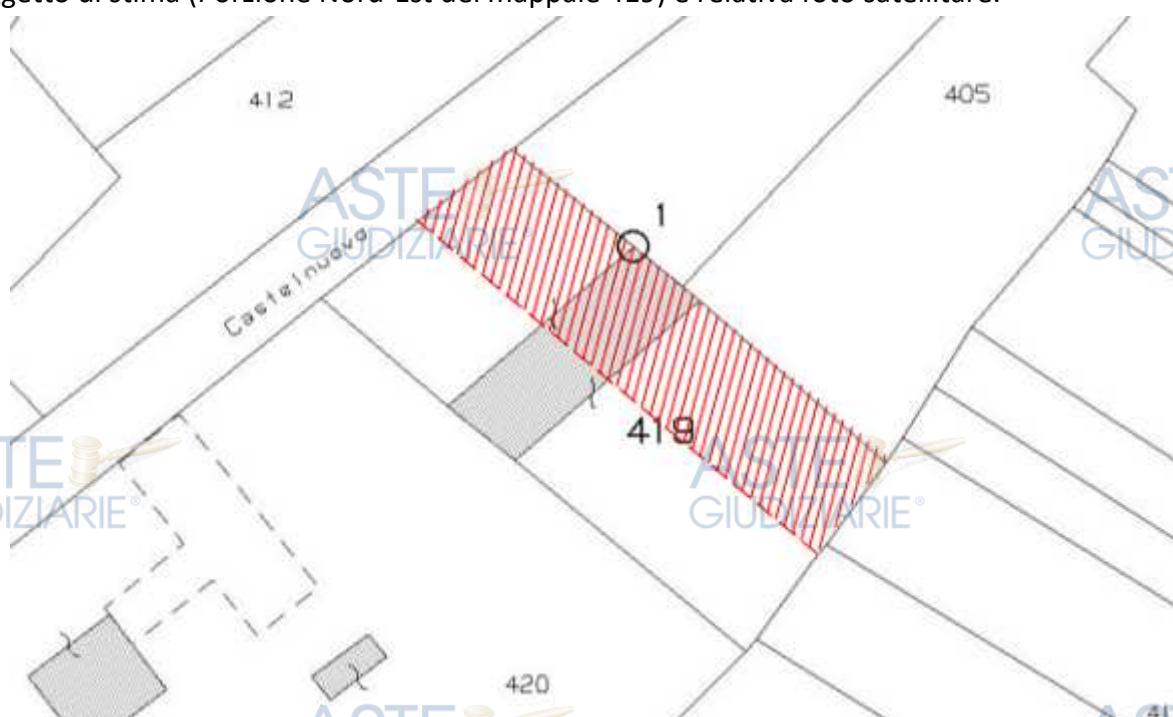
**Nel caso in cui le unità immobiliari pignorate venissero vendute nello stato attuale, lo scrivente CTU ritiene necessario segnalare che si creerebbero problematiche di gestione della proprietà, in particolare riguardo alla condivisione del serbatoio GPL e degli scarichi fognari, con il rischio di generare controversie tra i futuri acquirenti.**

**Si raccomanda quindi che l'eventuale aggiudicatario, prima di procedere con l'acquisto, verifichi accuratamente la presenza e la conformità dei contatori di acqua, gas e luce, nonché lo stato degli impianti per garantirne la corretta funzionalità rispetto a quanto dichiarato dai debitori.**





Di seguito si riporta l'estratto di mappa con evidenziato in rosso il mappale dell'immobile oggetto di stima (Porzione Nord-Est del mappale 419) e relativa foto satellitare.



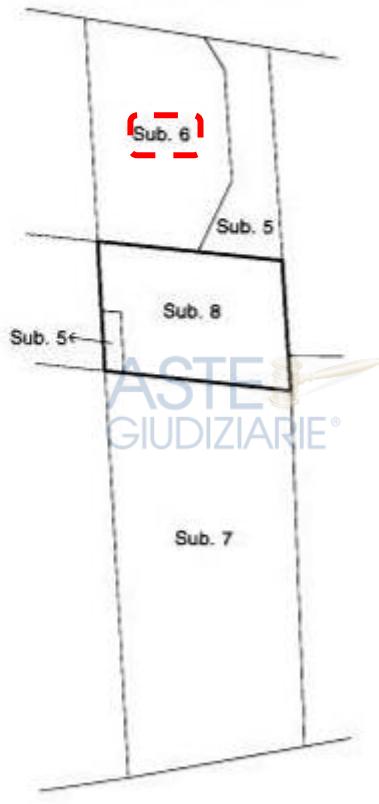


Di seguito si allega l'elaborato planimetrico attualmente reperito presso l'Agenzia delle Entrate, e l'elenco immobili dal quale risultano evidenziati in rosso gli immobili costituenti la porzione di mappale 419 oggetto di stima (**Presentazione del 17/07/1999**).

### ELABORATO PLANIMETRICO

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	Pag. n. 1 di 1
CERRETO D'ASTI		5	419		
<b>DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI</b>					
SCALA 1: 00					

**PIANO TERRENO**



**PIANO PRIMO  
(Rialzato)**



Sub. 4 = Alloggio (P.T.)  
 Sub. 8 = Alloggio (P.R.)  
 Sub. 5 = B.C.N.C. (C.T. e rampa d'accesso) ai sub. 4 e 8  
 Sub. 6 = B.C.C. ai sub 4 e 8 - AREA URBANA  
 Sub. 7 = B.C.C. " " " "

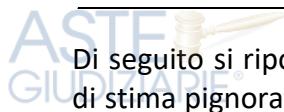
D.o. Cambio dei Fabbricati - Situazione al 01/05/2024 - Comune di CERRETO D'ASTI (CS28) - < Foglio 5 Particella 419 >

**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI**

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	Pag. n. 1 di 1
CERRETO		5	419		
Numero	Sub	UBICAZIONE via piazza	N. civico	piano	scala
1	8	VIA TORINO	22	T	
2	4	VIA TORINO	22	1 <sup>a</sup>	
3	5	VIA TORINO	22	T	
4	6	VIA TORINO	22	T	
5	7	VIA TORINO	22	T	





Di seguito si riportano le planimetrie catastali storiche reperite agli atti degli immobili oggetto di stima pignorati sub. 4-6 come da acquisto dei debitori nel 2003, precedenti alla variazione di aggiornamento eseguita dal CTU. (**ALLEGATO N°7**)

Data presentazione: 17/07/1999 - Data: 03/05/2004 - n. T286982 - Richiedente: TMMMRCH4B24A479H

MODULARIO F. n. rend. 487	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BM (CEU) LIRE 500 CIV. 22
Planimetria di u.i.u. in Comune di CERRETO via TORINO		
<p><b>PIANO RIALZATO Hs. 300</b></p> <p><b>sub. 7</b></p> <p><b>sub. 5 b.c.n.c.</b></p> <p><b>sub. 6</b></p> <p><b>ORIENTAMENTO</b></p> <p><b>SCALA DI 1:200</b></p> <p><b>UNO DI</b> Quattro fabbricati. Situazione al 03/05/2004. Comune di CERRETO D'ASTI (C228) - &lt; Foglio 5 - Particella 419 - Subfoglio 4</p>		
<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/></p> <p>Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Ultimo riconoscimento in atti</p> <p>Identificativi catastali:</p> <p>Data presentazione: 17/07/1999 - Data: 03/05/2004 - n. T286982 - Richiedente: TMMMRCH4B24A479H</p> <p>Totali schede: 7 - Prezzo di acquisizione: Alzato 700 - Importo stato: ASTI chiesto: Alzato 700 - Data: 06/99 - Firma</p> <p>Compilata da: GEOMETRA RAMBALDI STEFANO - PROVINCIA DI TORINO - Città di TORINO n. 22 Piano 1</p> <p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p>GEOMETRI STUDIO PROVINCIA DI TORINO - CITTÀ DI TORINO - PIAZZA FRANCIA D'ASTI</p> <p>940</p> <p>10</p>		

Di





Data: 03/05/2024 - n. T286983 - Richiedente: TMMMRC84B24A479H

Dichiarazione protocollo n. 000005364 del 16/01/2003+

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Asti**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerreto D'asti

Via Torino

civ. 22

Identificativi Catastali:

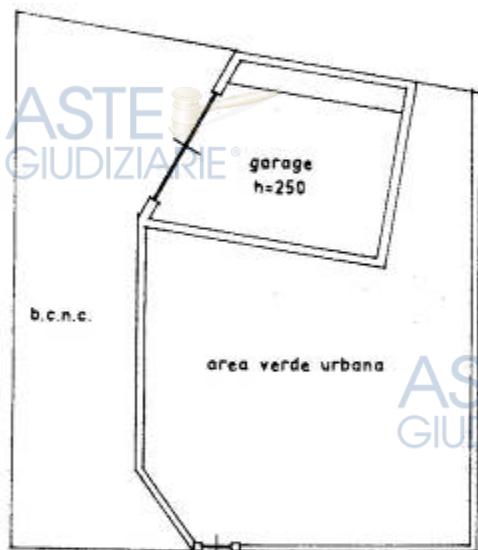
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 419  
Subalbero: 6

Compilata da:  
Rambaldi Stefano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Asti

N. 940

Scheda n. 1 Scala 1:200

## PIANO TERRENO



Particella 419 - Subalbero 6 &gt;

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2024 - Comune di CERRETO D'ASTI (CZ8) - &lt; Foglio 5 - Particella 419 - Subalbero 6 &gt;

VIA TORINO n. 22 Piano T

11



Ultima planimetria in atti

Data: 03/05/2024 - n. T286983 - Richiedente: TMMMRC84B24A479H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



- **Caratteristiche esterne ed interne:**

L'immobile oggetto di analisi è un'unità residenziale situata al primo piano di un edificio bifamiliare, composta da un appartamento con annesso un box auto come accessorio. La proprietà fa parte di una villetta bifamiliare con due abitazioni, una per piano, che condividono una rampa di accesso, un'area verde e il locale caldaia comune.

L'edificio, costruito negli anni '80, si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a box auto. Si trova lungo Via Torino, nel comune di Cerreto d'Asti, essa si estende in una zona pianeggiante a fondo valle, rappresentando una delle arterie principali del paese e collegandolo ai comuni limitrofi. La vicinanza alla strada provinciale garantisce buoni collegamenti viari, mentre i trasporti pubblici risultano limitati, rendendo l'uso dell'auto preferibile per gli spostamenti quotidiani.

La zona è caratterizzata principalmente da edifici residenziali con bassa densità edilizia e una limitata presenza di servizi pubblici e commerciali. Le abitazioni, prevalentemente rustici o terratetti più recenti unifamiliari e bifamiliari sviluppate su due o tre livelli, sono spesso dotate di arre cortilizie private o in comune. Gli edifici più recenti risalgono principalmente agli anni '70 e '80 e sono stati in parte ristrutturati, mantenendo uno stile architettonico semplice e funzionale. Alcune abitazioni sono destinate a residenza principale, altre a seconda casa. Sono presenti anche fabbricati di servizio e annessi agricoli, in linea con l'uso prevalentemente rurale del territorio. Nelle immediate vicinanze dell'immobile è presente un'ampia area destinata a distributore di benzina.

L'immobile in oggetto è libero su tre lati e confina con un edificio bifamiliare gemello, costruito nello stesso periodo e caratterizzato da uno stile architettonico simile. Questo contesto misto residenziale e rurale offre buone prospettive di riqualificazione, pur risultando più adatto a chi cerca tranquillità e ampi spazi piuttosto che vicinanza a servizi.

L'edificio è realizzato in muratura tradizionale, con struttura portante in cemento armato e copertura a falde rivestita con tegole in cemento. La facciata, intonacata di colore bianco, presenta segni di deterioramento, in particolare nelle aree inferiori delle grondaie e negli angoli esposti. I balconi sono rifiniti con ringhiere in ferro battuto e alcuni serramenti esterni in legno necessitano di manutenzione.

Le pareti perimetrali sono a cassa vuota con possibile intercapedine isolante di cui però non si ha certezza, per migliorare l'efficienza termica. Le tramezze interne sono in mattoni forati. Le finiture interne comprendono pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati, due camere è ribassato con controsoffittatura in cartongesso. I serramenti esterni, sostituiti nel 2016, sono in PVC con doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno.

L'unità abitativa al primo piano è composta da due camere, un soggiorno/cucina living, un doppio servizio igienico (di cui uno adibito a ripostiglio e privo di sanitari), balconi e un ballatoio fronte strada. Sul retro sono presenti due balconi scoperti e un balcone più ampio sul lato corto. L'accesso avviene tramite un portoncino in legno non blindato che conduce direttamente al soggiorno. Il bagno principale, dotato di wc, bidet, lavabo, vasca e doccia, presenta segni di umidità sul soffitto a causa di ponti termici. Gli impianti non sono dotati delle relative dichiarazioni di conformità.



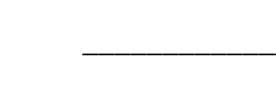
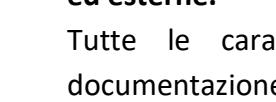
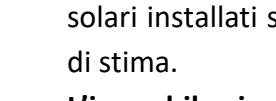
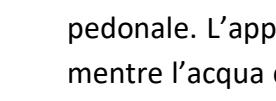
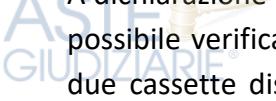
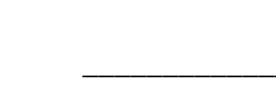
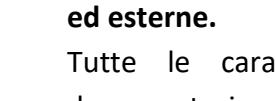
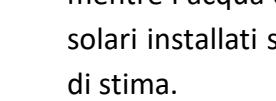
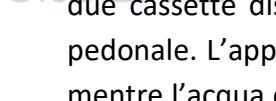
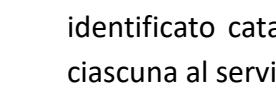
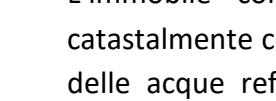
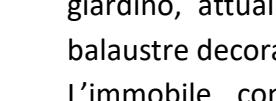
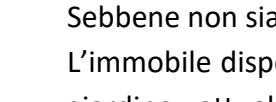
Un locale destinato a box auto è situato sottostante all'area privata fronte strada. Questo spazio è completamente interrato, a eccezione dell'ingresso posto lungo la rampa comune. Sebbene non siano stati riscontrati problemi strutturali evidenti, sono presenti segni di umidità. L'immobile dispone di un'area esterna fronte strada, in parte pavimentata e in parte lasciata a giardino, attualmente incolta con erba alta. L'area è delimitata da muretti in cemento e balaustre decorative tipiche degli anni '80.

L'immobile condivide con l'unità abitativa al piano terra un'area verde identificata catastalmente con un'unità a se stante come subalterno 7, che ospita il sistema di smaltimento delle acque reflue (tubazioni, fossa Imhoff e serbatoio GPL interrato). Nel locale tecnico, identificato catastalmente come subalterno 5 comune, sono presenti due caldaie autonome, ciascuna al servizio di una delle due unità abitative.

A dichiarazione dei debitori, sono presenti contatori individuali per acqua e gas, ma non è stato possibile verificarne lo stato e la relativa esistenza. I contatori ENEL individuali sono situati in due cassette distinte poste rispettivamente all'ingresso della rampa di accesso e al cancello pedonale. L'approvvigionamento del gas avviene tramite un serbatoio GPL interrato condiviso, mentre l'acqua calda è prodotta da ciascuna caldaia autonoma a GPL, integrata da due pannelli solari installati sul tetto in corrispondenza del bagno principale unicamente per l'unità oggetto di stima.

**L'immobile si presenta in condizioni manutentive mediocri, con interventi necessari sia sugli impianti (possibile necessità di creazione di impianti individuali) sia su alcune finiture interne ed esterne.**

Tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **(L'ALLEGATO N°8)** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **(L'ALLEGATO N°9)**.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIE DI RILIEVO

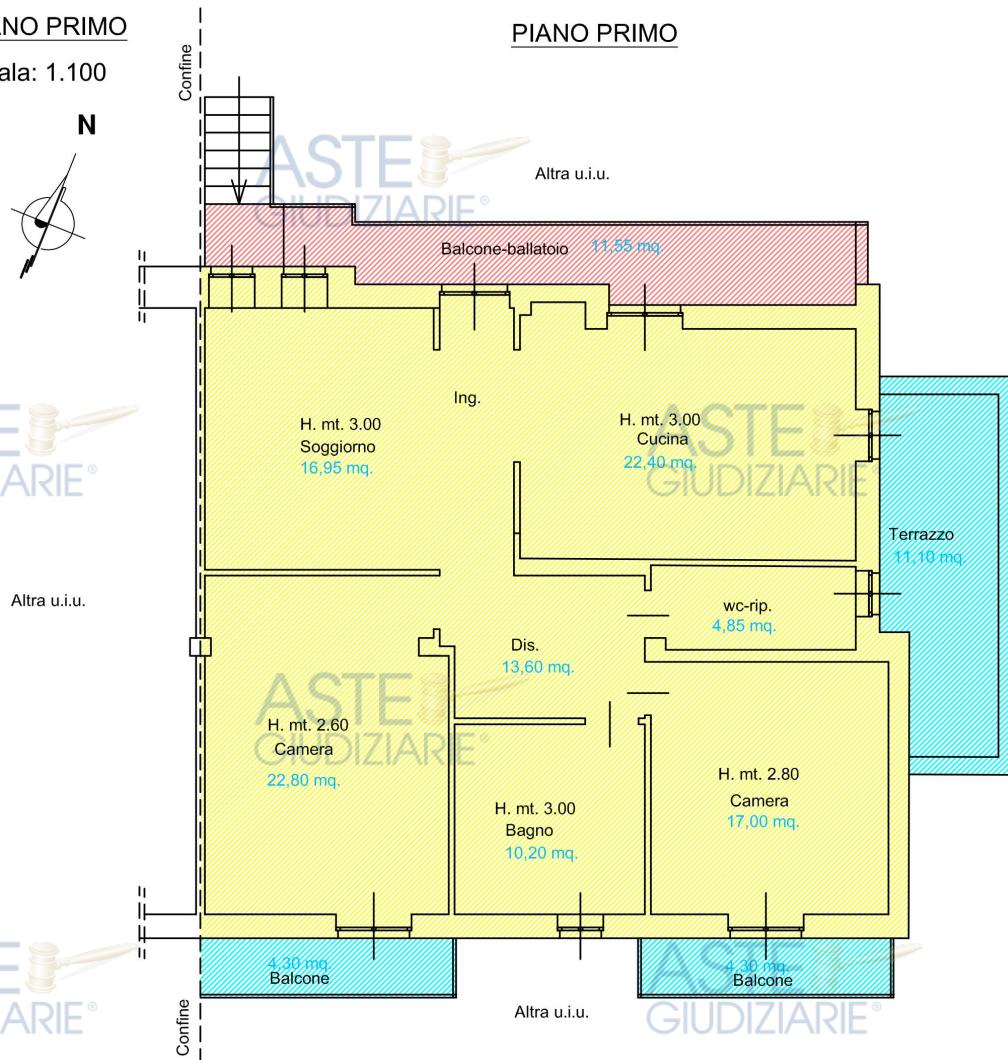
Situazione al 29/05/2024 - U.i.u. Comune di Cerreto d'Asti (AT)  
Fg. 5 mappale 419 sub. 4

PIANO PRIMO

Scala: 1.100



PIANO PRIMO

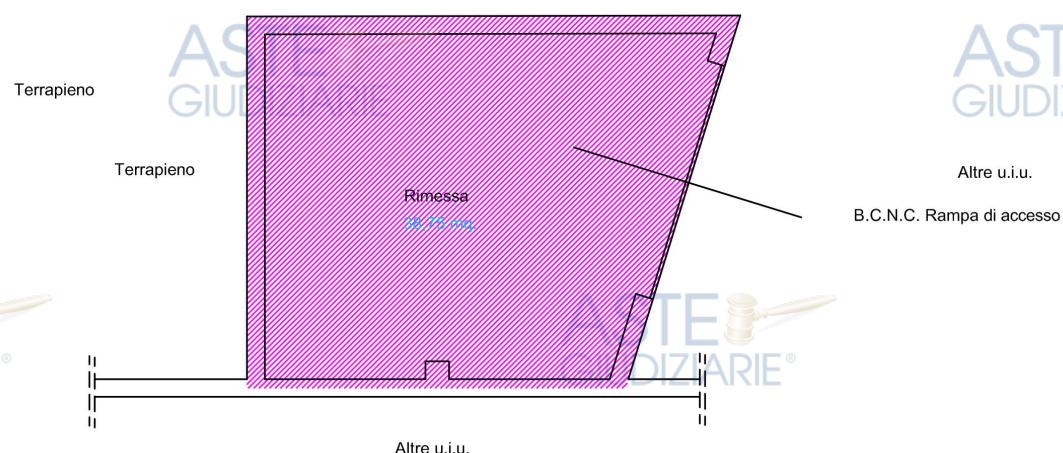


## PLANIMETRIE DI RILIEVO

Situazione al 29/05/2024 - U.i.u. Comune di Cerreto d'Asti (AT)  
Eq. 5 mappale 419 sub. 6

## PIANO SEMINTERRATO

H. mt. 2.37





- **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del Maggio 2024 sono pari a:

Piano primo → Totale mq 142,45

- ✓ Soggiorno = 16,95 mq
- ✓ Cucina = 22,40 mq
- ✓ Camera = 22,80 mq
- ✓ Bagno = 10,20 mq
- ✓ Camera = 17,00 mq
- ✓ Wc-Rip. = 4,85 mq
- ✓ Terrazzo scoperto = 11,10 mq
- ✓ Disimpegno/Ingresso = 13,60 mq
- ✓ Ballatoio fronte strada = 11,55 mq
- ✓ Scala esterna di accesso al piano = 3,40 mq
- ✓ Balcone = 4,30 mq
- ✓ Balcone = 4,30 mq



Piano Terra/Seminterrato → Totale mq 38,75

- ✓ Autorimessa = 38,75 mq
- ✓ Area esterna in parte facente da copertura dell'autorimessa e da ingresso all'abitazione

- **Confini alle coerenze dell'immobile residenziale e accessorio:**

Sub. 4: L'appartamento partendo da Nord in senso orario è confinante con prospetto su area verde e rampa di accesso privata Mapp. 419 sub. 5, con terreni inculti identificati con mappali 405-406, con altri terreni coltivati identificati con mappali 418-683, con un'unità immobiliare simile posta sul Mapp. 419 sub. 1.

Sub. 6: L'autorimessa partendo da Nord in senso orario è confinante con porzione di terreno stesso immobile, con prospetto rampa di accesso privata Mapp. 419 sub. 5, con fabbricato Mapp. 419 sub. 8, con porzione di area verde posta sul Mapp. 419 sub. 1.

- **Pertinenze:**

L'unità immobiliare ha a disposizione una pertinenza con destinazione autorimessa.

- **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile non è costituito in Condominio e non sono presenti quote millesimali.



**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.**

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere al Comune di \*\*\*\*\*, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe, il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio, oltre al certificato di residenza dei debitori, Sig.ra \*\*\*\*\* e Sig. \*\*\*\*\*. (**ALLEGATO N°1**)

In data 09 maggio 2024, al C.T.U. sono stati trasmessi dal Comune di \*\*\*\*\* i documenti dai quali è stato possibile accettare che la Sig.ra \*\*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\*\* hanno contratto **matrimonio** presso il Comune di \*\*\*\*\* in data 18/09/2010, scegliendo il regime patrimoniale della



separazione dei beni. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Asti del 21/05/2019, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Nella stessa comunicazione è stato altresì rilevato che la Sig.ra \*\*\*\*\* non risiede più presso la \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, essendo emigrata a \*\*\*\*\* il 28/07/2023, mentre il Sig. \*\*\*\*\* è emigrato a \*\*\*\*\* il 28/03/2018.

Il C.T.U. ha quindi richiesto al Comune di Santena il certificato di **residenza** della Sig.ra \*\*\*\*\*, non ricevendo risposta ufficiale, ma apprendendo dalla debitrice che la sua attuale residenza è in \*\*\*\*\*. Lo stesso certificato è stato richiesto per il Sig. \*\*\*\*\* al Comune di \*\*\*\*\*, il quale ha risposto in data 29/05/2024, confermando la sua residenza in \*\*\*\*\*.

**5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata 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.**

**Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella riportata nell'atto di pignoramento non emergono discrepanze.** I dati catastali indicati nel pignoramento consentono un'esatta ed univoca identificazione degli immobili oggetto di stima (vedasi atto di pignoramento presente agli atti della procedura).

Tuttavia, si segnala quanto già evidenziato in merito al **subalterno 5**, identificato come **BENE COMUNE NON CENSIBILE**.



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

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente nei seguenti modi:

#### **Appartamento:**

I dati catastali (STORICI) relativi alla VARIAZIONE del 17/07/1999 in atti dal 17/07/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. D01522.1/1999) e inserimento in visura dei dati di superficie del 2015, nello specifico di: **(ALLEGATO N°7)**

#### **Catasto Fabbricati Comune di Cerreto d'Asti (AT)**

**Foglio 5 Particella 419 sub. 4 (ex Fg. 5 mappale 419 sub. 2 di 7,5 vani)** (Catasto Terreni Fg. 4 mappale 419 qualità Ente Urbano di superficie 2.020 mq) Indirizzo: Via Torino n. 22 **Piano 1** Dati di classamento: Rendita: Euro 222,08 **Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Classe 3, Consistenza 5 vani Dati di superficie catastale: Totale: 139 mq

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto richiesta in data 03/05/2024 - n. T226141 presentata il 13/07/2005 con





quella di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato sopra descritto risulta parzialmente difforme.

**Nello specifico, in riferimento all'appartamento, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.** In particolare, è stata realizzata una tramezza che divide il bagno creando un antibagno, ed è stata tamponata dall'interno la porta che affaccia sul vano scala condominiale, oltre a lievi errori di dimensionamento dei locali e rappresentazione grafica.

**Tali difformità non incidono particolarmente sul classamento dell'immobile, ma determinano una discrepanza tra lo stato di fatto e la corrispondente rappresentazione planimetrica.** Pertanto, in qualità di C.T.U., ritengo necessario procedere con una variazione catastale al fine di aggiornare la planimetria e garantire un'esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, in conformità all'art. 29, comma 1-bis della Legge 52/1985.

Pertanto, come richiesto dai quesiti del Giudice e in qualità di perito CTU, si è proceduto con una variazione catastale per una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/01/2025 Pratica n. AT0000734 in atti dal 09/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.55345.09/01/2025 (n. 734.1/2025) che ha comportato il seguente classamento:

#### (ALLEGATO N°10)

#### Catasto Fabbricati Comune di Cerreto d'Asti (AT)

**Foglio 5 Particella 419 sub. 4** (Catasto Terreni Fg. 4 mappale 419 qualità Ente Urbano di superficie 2.020 mq) Indirizzo: Via Torino n. 22 **Piano 1** Dati di classamento: Rendita: Euro 244,28 **Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Dati di superficie catastale: Totale: 137 mq

#### Autorimessa:

I dati catastali (STORICI) relativi alla RISTRUTTURAZIONE del 16/01/2003 Pratica n. 5364 in atti dal 16/01/2003 RISTRUTTURAZIONE (n. 132.1/2003) e inserimento in visura dei dati di superficie del 2015, nello specifico di:

#### Catasto Fabbricati Comune di Cerreto d'Asti (AT)

**Foglio 5 Particella 419 sub. 6 (ex Fg. 5 mappale 419 sub. 6 categoria F/1 Area Urbana di 160 mq)** (Catasto Terreni Fg. 4 mappale 419 qualità Ente Urbano di superficie 2.020 mq) Indirizzo:

Via Torino n. 22 **Piano T** Dati di classamento: Rendita: Euro 36,15 **Categoria C/6 (Rimessa)**, Classe U, Consistenza 35 mq Dati di superficie catastale: Totale: 53 mq **(ALLEGATO N°7)**  
Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto richiesta in data 03/05/2024 - n. T286983 presentata il 16/01/2003 con quella di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato sopra descritto risulta parzialmente difforme.

**Nello specifico, in riferimento all'autorimessa, è stata riscontrata la mancata rappresentazione grafica di un pilastro e l'errata indicazione dell'altezza libera interna, riportata in planimetria come pari a 2,50 metri, ma che nella realtà corrisponde a 2,40 metri.**

**Tali difformità non incidono sul classamento dell'immobile, ma determinano una discrepanza tra lo stato di fatto e la corrispondente rappresentazione planimetrica.** Pertanto, in qualità di C.T.U., ritengo necessario procedere con una variazione catastale al fine di aggiornare la





**planimetria e garantire un'esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, in conformità all'art. 29, comma 1-bis della Legge 52/1985.**

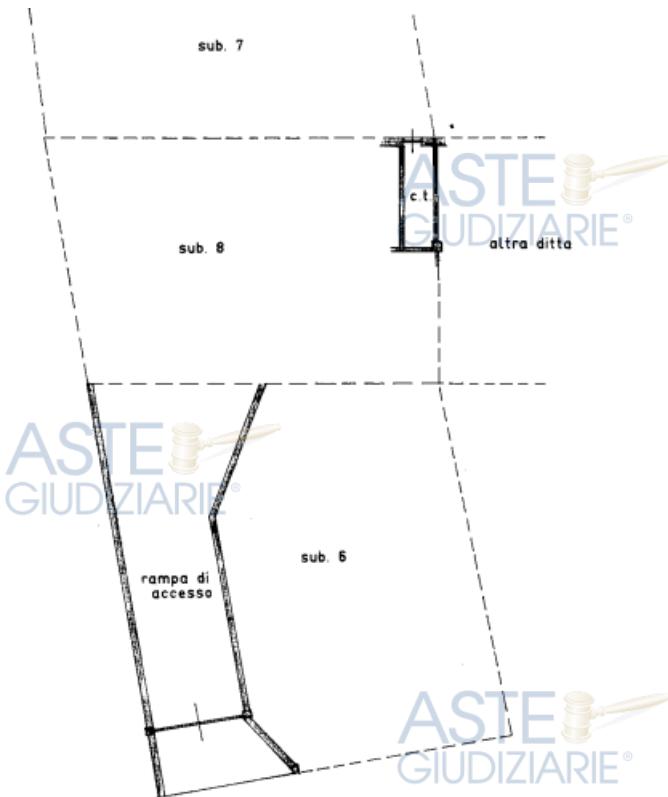
Pertanto, come richiesto dai quesiti del Giudice e in qualità di perito CTU, si è proceduto con una variazione catastale per una VARIAZIONE del 08/01/2025 Pratica n. AT0000448 in atti dal 08/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.39784.08/01/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 448.1/2025), che ha comportato il seguente classamento: **(ALLEGATO N°10)**

### Catasto Fabbricati Comune di Cerreto d'Asti (AT)

**Foglio 5 Particella 419 sub. 6** (Catasto Terreni Fg. 4 mappale 419 qualità Ente Urbano di superficie 2.020 mq) Indirizzo: Via Torino n. 22 **Piano S1** Dati di classamento: Rendita: Euro 40,28 **Categoria C/6 (Rimessa)**, Classe U, Consistenza 39 mq Dati di superficie catastale: Totale: 54 mq

Si evidenzia che dagli accertamenti ipocatastali, risulta presente un'ulteriore unità immobiliare, identificata al **NCEU al Foglio 5, mappale 419, sub. 5**, come **BENE COMUNE NON CENSIBILE**.

Questa unità è costituita esclusivamente dal locale centrale termica e dalla rampa di accesso comuni ai sub. 4 e 8, ed è stata registrata con VARIAZIONE in data 17/07/1999 (n. D01524.1/1999). Tale unità è priva di intestazione catastale e rendita, come previsto dalla normativa catastale. Si precisa, inoltre, che, diversamente da quanto consueto, oltre all'elaborato planimetrico che indica tale immobile, è disponibile anche la planimetria catastale richiesta in data 02/10/2024 (n. T139714) di cui per miglior comprensione si allega di seguito:





## Catasto Terreni Comune di Cerreto d'Asti (AT)

**Foglio 5 Particella 419. Ente Urbano di superficie 2.020 mq risulta parzialmente difforme alla mappa.**

Si riscontra la **mancata rappresentazione del locale autorimessa seminterrato** situato sul lato lungo dell'edificio, verso nord/est. Dalla visura storica richiesta in data 04/05/2024, protocollo n. T31527, si evince che il fabbricato residenziale è stato inserito in mappa tramite variazione d'ufficio del 29/05/1986 (Pratica n. 13684), in cui la particella originale, identificata con lo stesso numero, risultava suddivisa in due porzioni uguali e misurava complessivamente 1.010 mq che risulta essere la superficie catastalmente congrua alla proprietà oggetto di stima, registrata inizialmente come terreno seminativo. Con la suddetta variazione, il mappale è stato unificato al mappale 661 di pari dimensioni, portando l'intera area alla superficie attuale e trasformandola in ente urbano.

In loco, tuttavia, il mappale 419 è suddiviso da una recinzione posta a metà del lotto, separando fisicamente le due proprietà della costruzione, unicamente adiacenti sul lato sud/ovest. Considerato che la divisione è già rappresentata nell'elaborato planimetrico, non si ritiene necessario procedere con una nuova separazione catastale in mappa.

**Tuttavia, in qualità di C.T.U., ritengo opportuno eseguire un tipo mappale di aggiornamento per l'inserimento in mappa dell'autorimessa non rappresentata, al fine di garantire una corretta identificazione e regolarizzazione dell'immobile.** Dalle visure storiche del mappale 419 non risultano precedenti tipi mappali relativi all'autorimessa, come riportato nella documentazione allegata.

Dati della richiesta		Comune di PIOVA MASSAIA (Codice:G692) Provincia di ASTI Foglio: 5 Particella: 419					
Catasto Terreni							

Numeri di mappa soppresso dal 13/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dedaz	Rettito	Bonificata	Agraria
I	5	419		-	SOPPRESSO	01.00				
Notifica					Partita					

VARIAZIONE TERRITORIALE dal 22/01/2005 in atti dal 13/11/2007  
L.I.L.n.113/05 proviene dal comune G692; trasferito al comune  
C528, n. 2/2007

Area di enti urbani e promiscui dal 29/05/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dedaz	Rettito	Bonificata	Agraria
I	5	419		-	ENTE URBANO	29.30				
Notifica					Partita					

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 29/05/1986 (n. 15634)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dedaz	Rettito	Bonificata	Agraria
I	5	419		-	SEMINATIVO 2	10.10			L. 11.110	L. 7.575
Notifica					Partita					

Impianto meccanografico dal 01/06/1976



Dati della richiesta  
Catasto Terreni

Comune di CERRETO D'ASTI (Codice:C528)  
Provincia di ASTI  
Foglio: 5 Particella: 419

Area di enti urbani e promiscui dal 13/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduci	Rodato	Dominio	Agraria
1	5	419		-	ENTE URBANO	39.26				
Notifica					Partita	1				

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/03/2005 in atti dal 13/11/2007  
L.R.a.1156/05 provvedente dal comune 6692 trasferito al comune  
C528 (n. 25007)

Mappali Fabbricati-Cornigli  
Codice Comune: C528 - Foglio 5 - Particella 419

Il tipo mappale è sarà eseguito, così da assicurare la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale ed è stato approvato con prot. 2025/317 del 07/01/2025.  
**(ALLEGATO N°11)**



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

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Cerreto d'Asti. **(ALLEGATO N°12)**

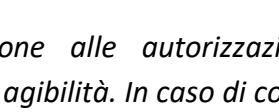
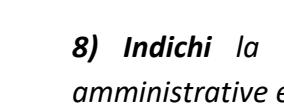
La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Cerreto d'Asti**, approvato con Delibera Giunta Regionale DCC n. 5 del 03/04/1982 e successive varianti approvate (in precedente il comune era dotato della sola perimetrazione del centro abitato o del centro storico), **colloca gli immobili in:**

"Area a prevalente tipologia rurale RR\_11/b (Art.7 N.T.A.)

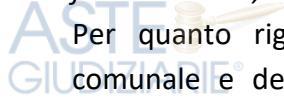
*Carta di Sintesi: Classe IIB aree prevalentemente interessate da problemi legati all'assetto idrogeologico o idrogeologico dei corsi d'acqua o di altre acque superficiali.*

*Vincolo di P.R.G.: La proprietà è soggetta a vincolo di fascia di rispetto alla viabilità per la porzione di terreno situata a nord, lato strada Provinciale, e a fascia di rispetto attorno al depuratore per la porzione a sud, verso il rio Meinia.*

**Si evidenzia** che, dalla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), nell'ultima pagina è presente una **proposta di sviluppo urbanistico** relativa alle aree del PRGC RM 1 e RM 2, delle quali la prima è immediatamente confinante con il mappale 419 sul lato nord/est. Tale proposta prevede aree destinate a servizi pubblici e nuove edificazioni nelle zone limitrofe.



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



Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Cerreto d'Asti il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Via Torino, 22 ricadono interamente in area a prevalente tipologia rurale RR.





L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato originariamente con concessione edilizia del 1977 e successiva variante del 1982, che ha portato alla realizzazione della struttura portante e dell'involucro edilizio, senza però completare la distribuzione interna, lasciando presumibilmente l'appartamento in stato grezzo.

Infatti, dalle concessioni rilasciate, risulta una successiva autorizzazione di completamento del 1990, che prevedeva la realizzazione delle tramezzature interne e la definizione della destinazione d'uso residenziale sia per i solai posti al piano terreno (attuale sub. 8, non oggetto di stima) sia per il piano primo (attuale sub. 4, oggetto di stima).

Dall'esame dei documenti originali depositati presso l'Archivio Storico del Comune di Cerreto d'Asti, richiesti in data 29 Maggio 2024, sono state reperite le seguenti autorizzazioni, visionate presso l'ufficio tecnico in data 05 Settembre, a seguito di sollecito:

- **in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

✓ **Concessione edilizia n. 80 del 05/05/1977** per realizzazione di nuova costruzione ad uso complesso produttivo a firma del progettista Geom. Corradino Piero edificato dalla stessa proprietà in qualità di impresa edile. (**ALLEGATO N°13**)

✓ **Concessione edilizia del 29/09/1982 pratica n. 195** in variante alla CE 80/77 per trasformazione da fabbricato adibito a complesso produttivo a fabbricato composto da n° 2 abitazioni civili poste una sul mappale 419 e una sul mappale ex 661. (**ALLEGATO N°13**)

✓ **Fine lavori dichiarata in 10/11/1982 e Abitabilità esclusivamente ai fini igienico sanitari** rilasciata in data 06/12/1984 con destinazione a civile abitazione al piano seminterrato e piano primo con n° 5 camere e n° 5 servizi accessori collegati da una scala interna, quest'ultima presumibilmente mai realizzata in loco. Manca l'agibilità tecnica di conformità al progetto. (**ALLEGATO N°14**)

✓ **Concessione edilizia n. 21 del 30/01/1980 non onerosa** per costruzione di n° due muretti di recinzione a firma del progettista Geom. Corradino Piero edificato dalla stessa proprietà in qualità di impresa edile. (**ALLEGATO N°15**)

- **in capo ai Signori \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*:**

✓ **Concessione edilizia n. 30/90 del 07/01/1992** per completamento del fabbricato civile a firma del Geom. Rambaldi Stefano sia per opere murarie interne sia per opere impiantistiche. Relazione tecnica in cui veniva specificato che il fabbricato avrebbe avuto se seguenti caratteristiche: (**ALLEGATO N°16**)

- PIANO TERRA. Soggiorno - Tinello, 2 Camere (in realtà una cucina come rappresentato nella tavola progettuale), servizi e centrale termica; Oltre ad androne carraio.
- PIANO PRIMO. Ingresso, 3 camere, cucina, doppi servizi.

- **in capo ai Signori \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*:**

✓ **Autorizzazione edilizia n. 5 del 16/04/1993** per completamento smaltimento degli scarichi nel fosso esistente posto sul confine del lotto composto da vasca settica di tipo imhoff. (**ALLEGATO N°17**)

✓ **Autorizzazione edilizia n. 24 del 11/06/1991** per installazione di contenitore GPL e relativa richiesta di esame progetto dei VVF del 16/04/1990. Non si è a conoscenza se sia stata effettuata la successiva visita di controllo dei VVF con rilascio certificato. (**ALLEGATO N°18**)



- ✓ DIA n. 317 del 23/02/1999 per realizzazione di autorimessa interrata. Depositato relativo certificato di collaudo finale il cui il tecnico Geom. Rambaldi Stefano in data 10/06/2003 attesta la conformità delle opere eseguite e concluse rispetto agli elaborati tecnici depositati. (ALLEGATO N°19)

- in capo ai Signori \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*:

- ✓ DIA n. 317 del 23/02/1999 per ampliamento terrazzo al piano primo. Non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori. (**ALLEGATO N°20**)

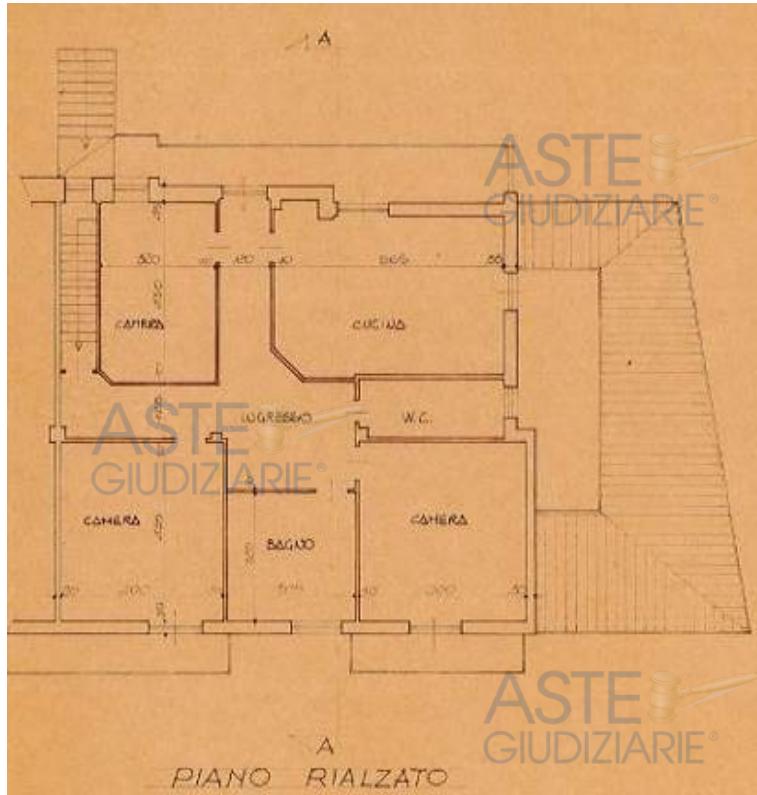
- in capo ai signori \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*:

**Nessuna pratica presente in archivio.**  
Lo scrivente C.T.U., avendo acquisito le opportune informazioni, acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali e documentazione in essi allegate, rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato che gli immobili nella loro interezza risultano come segue:

**DIARIE®  
DIFFORMITA' EDIZIONI**

A. Immobile al piano primo identificato al Foglio 5 Particella 419 sub. 4

Nello specifico, si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata nell'elaborato grafico (Tavola unica del 27/10/1990) allegato alla Concessione edilizia n. 30 del 07/01/1992, e nell'elaborato grafico (Tavola unica del 23/02/1999) allegato alla DIA n. 317 del 23/02/1999. Tralasciando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, le difformità rilevate sono sinteticamente elencate di seguito:



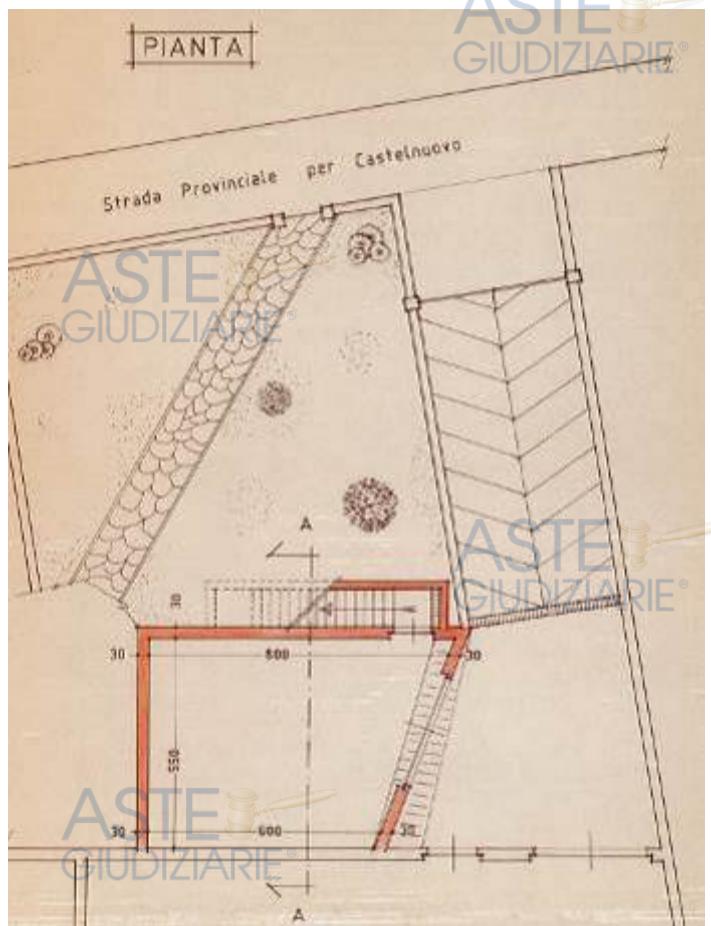
- A.1) Discrepanza delle misure interne tra quanto rappresentato nella situazione di progetto allegata alla Concessione Edilizia n. 30/1992 e la situazione di rilievo della DIA n. 317/1999. Poiché la DIA, essendo un'autocertificazione del tecnico progettista, non può essere

considerata come riferimento finale per la verifica delle difformità edilizie, la situazione di partenza deve essere quella relativa alla Concessione Edilizia, in quanto costituisce l'ultima autorizzazione ufficiale rilasciata dal Comune. Tale criterio è conforme a quanto stabilito dall'art. 9-bis del DPR 380/2001, che individua l'ultimo atto rilasciato o assentito come riferimento per la verifica della conformità edilizia e urbanistica, purché l'amministrazione competente, al momento del rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pgressi relativi all'unità immobiliare oggetto di intervento.

- **A.2) Diversa distribuzione degli spazi interni**, Le difformità riscontrate, costituenti in parte in elementi strutturali, riguardano la chiusura della scala di collegamento al piano inferiore mediante solaio, nella differente metratura e dimensionamento di tutti i locali interni, con interventi di demolizione e realizzazione di nuove tramezzature. Nello specifico, è stato eliminato il locale ripostiglio mediante la demolizione della tramezza che lo separava dal precedente locale camera, oltre alla demolizione di una parte significativa della tramezza dell'ingresso, creando così un unico ampio locale destinato a soggiorno-cucina living. Inoltre, è stata demolita la tramezza divisoria della camera da letto posta a sud/ovest, ampliando la superficie della stessa e recuperando lo spazio dal disimpegno.
- **A.3) Errato dimensionamento della finestra del bagno** posto a sud, che risulta essere di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato graficamente nella planimetria.
- **A.4) Diversa rappresentazione della scala esterna**, alla presenza di un divisorio sul balcone verso il cortile confinante con altra proprietà e al **ribassamento dei locali camera** mediante controsoffittatura. Questo intervento ha ridotto l'altezza interna dei locali da 3,00 metri a 2,80 metri nella camera posta a sud/est e a 2,60 metri nella camera posta a sud/ovest, rendendo quest'ultima non conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 05/07/1975, che stabilisce un'altezza minima di 2,70 metri.

#### **B. Immobile al piano interrato identificato al Foglio 5 Particella 419 sub. 6**

Nello specifico, si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata nell'**elaborato grafico (Tavola unica del 02/1999) allegato alla DIA n. 317 del 23/02/1999**. Tralasciando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, le difformità rilevate sono sinteticamente elencate di seguito:

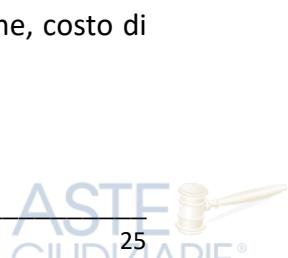
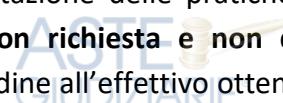


- **B.1) Le difformità riscontrate, che riguardano in parte elementi strutturali, sono relative al diverso dimensionamento della superficie coperta e della superficie utile.** In particolare, si evidenzia la mancata realizzazione dell'apertura di accesso alla scala esterna e della stessa scala, oltre al diverso dimensionamento dell'intero locale autorimessa. L'altezza libera interna riscontrata è risultata pari a 2,40 metri, invece di 2,50 metri come indicato nella rappresentazione grafica di progetto.
- **B.2) Diversa realizzazione della recinzione delimitante il lotto e posizionamento del cancelletto pedonale di accesso alla proprietà che discorda anche rispetto alla Concessione edilizia n. 21 del 30/01/1980.**

### PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:

Premesso che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...





- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc...attualmente ipotizzate.

Di seguito vengono ipotizzate le procedure e i costi di massima per sanare le difformità accertate:

**Per quanto specificato ai punti A.2) e A.3),** lo scrivente CTU ritiene che le difformità descritte essendo state presumibilmente realizzate successivamente ai progetti approvati, nello specifico riguardanti la demolizione della tramezza divisoria della camera da letto posta a sud/ovest ha consentito di ampliarne la superficie, recuperando spazio dal disimpegno. Di conseguenza, la superficie utile della camera è passata dagli originari 18 mq autorizzati agli attuali 22,80 mq. È stata inoltre effettuata la creazione di un unico locale soggiorno-cucina.

Dal calcolo del rapporto aeroilluminante, previsto dal D.M. 5 luglio 1975 in misura di 1/8 della superficie utile, risulta che la superficie minima richiesta è rispettata, seppur con un margine ridotto e rientrante nelle tolleranze previste del 2%. Tuttavia, tali modifiche devono essere **considerate opere eseguite in difformità e prive di alcuna autorizzazione edilizia. Pertanto, sarà necessario che l'aggiudicatario presenti un'apposita pratica di sanatoria.**

Si evidenzia, inoltre, che per ottenere la sanatoria delle difformità riportate al punto A.4) – nello specifico il ribassamento dell'altezza della camera, che è passata da 3,00 metri a 2,60 metri, inferiore all'altezza minima richiesta di 2,70 metri – sarà **imprescindibile procedere alla rimozione del ribassamento. Tale intervento è necessario per garantire che il locale sia conforme ai requisiti di abitabilità e non venga declassato a ripostiglio o locale di sgombro.** L'adeguamento è obbligatorio per rispettare l'altezza minima prevista dalle disposizioni igienico-sanitarie del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

#### **Opere e Costi Stimati per la Rimessa in Pristino**

**Il ripristino della conformità normativa richiede l'esecuzione delle seguenti opere, che costituiscono condizioni imprescindibili per il conseguimento della sanatoria. Gli eventuali costi di tali interventi saranno detraibili dal valore di mercato dell'immobile.**

Tra le opere necessarie rientra la fornitura e la posa in opera di una porta interna per chiudere il locale disimpegno, eliminando così il collegamento diretto con il servizio igienico. Tale intervento è necessario in quanto, secondo i Regolamenti di Igiene Comunali, la zona bagno deve essere separata dalla zona giorno o dalla cucina e non può aprirsi direttamente su di esse. Di norma, è richiesto che l'accesso al bagno avvenga attraverso un disimpegno o un antibagno, garantendo la presenza di almeno due porte di separazione.

Il costo complessivo stimato per tali opere è di .....**€ 2.000,00.**

L'importo è stato calcolato a corpo; tuttavia, per ottenere un preventivo più preciso, si consiglia di richiedere una valutazione dettagliata da parte di una ditta artigiana di fiducia, incaricata dall'aggiudicatario.

**Si ritiene possibile ottenere una sanatoria per le difformità descritte nei vari punti. In base alle Norme Tecniche di Attuazione nazionali e del Comune di Cerreto d'Asti, tali difformità configurano un abuso edilizio, per il quale è necessario richiedere la sanatoria mediante la**



**presentazione all'Ufficio Edilizia e Urbanistica di una "S.C.I.A. a sanatoria", ai sensi dell'art. 37, commi 1-2-3, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.**

Tale procedura prevede il pagamento della relativa sanzione amministrativa pari a..... **516,00 €**, in quanto l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione, sia a quella vigente al momento della presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), del D.P.R. 380/2001. A tale importo si aggiungono le spese per la predisposizione delle pratiche e i diritti urbanistici previsti.

A parere dello scrivente, le modifiche apportate non hanno comportato un aumento del valore venale dell'immobile derivante dalla realizzazione degli interventi stessi.

**L'agibilità tecnica** dell'immobile a seguito della ristrutturazione non è stata rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro **77 a euro 464**. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate** e successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottopostomi. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. **Dal documento di abitabilità igienico sanitario rilasciato dal Comune il 06/12/1984 si evince che il certificato statico NON risulta essere stato eseguito, in difformità da quanto prevedeva la normativa. L'aggiudicatario nella presentazione della sanatoria dovrà incaricare tecnico che rediga una denuncia strutturale tardiva.**

L'immobile risulta privo delle dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico. Inoltre, la caldaia risulta priva dei relativi libretti. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Lo scrivente informa che per la presentazione della **pratica edilizia a sanatoria** l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare un tecnico di fiducia, il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative dello scrivente per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge e accessori, e viene quantificato in ..... **4.000,00 €.**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:**

**Total complessivo stimato per rimessa in pristino, adeguamento alla normativa, sanzioni ipotizzate di massima, diritti e belli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, in via precauzionale vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 7.500 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.**

**Sarà comunque onere dell'acquirente e/o dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.**

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

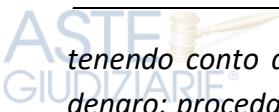
Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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

Nel caso in esame, l'immobile è stato pignorato nella sua totalità e non per una quota specifica. Pertanto, tenuto conto dell'entità e della natura degli immobili pignorati, lo scrivente C.T.U. ritiene che non sia opportuno procedere alla suddivisione in più lotti. Si propone, pertanto, la formazione di un unico lotto, in quanto l'eventuale frazionamento potrebbe non risultare praticabile né conveniente.

**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.*

Nel caso in esame, l'immobile è stato pignorato nella sua interezza, con attribuzione ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* della quota di ½ ciascuno dell'intero compendio immobiliare, come indicato nella Nota di Trascrizione Pignoramento (Verbale pignoramento immobili del 06/12/2022 rep. 4211, registro generale n. 12301 registro particolare n. 9501 presentazione n. 3 del 29 Dicembre 2022).

I beni risultano già divisi in natura, con mappali e subalterni distinti, destinati ad uso residenziale e rimessa. Dopo un'attenta analisi degli atti di causa, dei documenti allegati e delle risultanze emerse durante le operazioni peritali, comprese le verifiche tecniche e urbanistiche-catastali, si è constatato che non sussistono le condizioni per una divisione ulteriore.

Pertanto, tenuto conto delle specifiche richieste del quesito e della natura dell'immobile, lo scrivente C.T.U. ritiene che si debba procedere alla vendita in **unico lotto**, in quanto il frazionamento non appare opportuno né praticabile. Inoltre, in base a quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078, si ritiene che l'immobile sia indivisibile, sia per la sua configurazione strutturale che per la destinazione d'uso, e quindi la vendita frazionata risulterebbe inefficace e poco conveniente.

**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.**

- Situazione attuale titolo legittimante il possesso: Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto di Compravendita del 13/06/2003** Pubblico ufficiale Notaio \*\*\*\*\* Sede CHIERI (TO) numero 26226 di repertorio e 9599 di raccolta, trascritto ad Asti il 21/06/2003 ai nn. 6885/4815, che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: \*\*\*\*\*codice fiscale: \*\*\*\*\*Diritto di: Proprietà ½ e \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\*Diritto di: Proprietà ½. (**ALLEGATO N°3**)

**L'atto di acquisto ha data certa anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.**

- Situazione attuale occupazione immobile: Gli immobili risultavano al momento sopralluogo disabitati da considerarsi pertanto **liberi**.

Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 27585/2024 all'Agenzia delle Entrate – **Ufficio del Registro di Asti** alla data del 03/05/2024 **NON risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per tutti gli immobili oggetto di stima.** (**ALLEGATO N°21**)





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

**Il caso di specie non ricorre in quanto l'immobile risulta libero.**

**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.**

**Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli demaniali o usi civici.**

**L'immobile non è costituito in condominio pertanto non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.**

Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza.

**14) Informi sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

**L'immobile non è costituito in condominio pertanto non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.**

**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 avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**





Il valore stimato degli immobili pignorati è determinato attraverso il dettagliato rapporto di valutazione e principi contemplati **nell'(ALLEGATO N°22)**, parte integrante di questa perizia. Tale valutazione include considerazioni sulla condizione, manutenzione, possesso, e sanatorie per la regolarizzazione urbanistica, con riduzioni e correzioni appropriate al prezzo stimato. **Ciò determina il valore di base d'asta per la vendita forzata, considerando anche la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie.**

Si riporta di seguito la sintesi della stima:



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE (sintesi dell'ALLEGATO N° 22)

#### Introduzione

La presente relazione ha lo scopo di determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare descritta, con particolare attenzione alla determinazione del valore di base d'asta per la vendita forzata. Tale valore è stato determinato considerando anche la riduzione del valore di mercato dovuta all'assenza di garanzie e allo stato di occupazione.

Il valore di mercato rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per ciò che attiene al calcolo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile oggetto di stima, la si determina mediante l'adozione del criterio denominato **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

#### Piano Primo:

- n° 1 abitazione, 100%:  
Superficie individuata in 127,55 mq x 1 = **127,55 mq;**
- n° 3 balconi scoperti, 25%:  
Superficie individuata in 22,80 mq x 0,25 = **5,70 mq;**
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 5%  
Superficie individuata in 11,55 mq x 0,05 = **0,58 mq;**
- Area esterna cortilizia esclusiva in %  
Superficie individuata in = **5,00 mq;**

#### Piano Seminterrato:

- Autorimessa/garage, 50%  
Superficie individuata in 46,85 x 0,50 = **23,43 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 162,26 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in **162,00 mq.** **(ALLEGATO N°9)**

#### Metodo di Valutazione Applicato

La valutazione è stata effettuata attraverso il **metodo del confronto di mercato sintetico**, basato sull'analisi dei dati raccolti. A seguito dell'analisi di mercato, è stato adottato un

**procedimento di stima basato sul confronto, previa normalizzazione dei prezzi.  
Il procedimento sopraindicato porta alla determinazione del valore di mercato e  
successivamente alla determinazione del valore di base d'asta per la vendita forzata.**

Tabella Analisi dati di mercato

Caratteristiche	Immobili				Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	
Zona ubicazione OMI	Periferica R1	Periferica R1	Periferica R1	Periferica R1	Periferica R1
Tipologia immobile	Casa singola - Terratetto	Casa singola - Terratetto	Porzione Rustico	Casa singola - Terratetto	Bifamiliare - Porzione
Indirizzo	PIEA - Via C. Battisti, 54	PIEA - Via Case Sparse, 5	PIOVA MASSAIA - Via Umberto I, 28	PIOVA MASSAIA - Via Torino, 1	CERRETO D'Asti - Via Torino, 22
Piano	S1-T-1	S1-T	T-1	T-1	S1-1
Superficie commerciale (mq)	243	150	100	170	167
Data Atto o Pubblicazione annuncio	06/03/2024	29/11/2021	12/10/2021	2024	
Prezzo,Offerta,Valore richiesto €	€ 43.000,00	€ 45.000,00	€ 47.600,00	€ 69.000,00	
Contrattazione (deprezzamento %)	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	
Prezzo € reale	€ 43.000,00	€ 45.000,00	€ 47.600,00	€ 58.650,00	
Prezzo unitario (€/mq)	176,95	300,00	476,00	345,00	
Vetustà - Ultima ristrutturazione	Da 20 a 40 anni	Più di 40 anni	Da 10 a 20 anni	Più di 40 anni	Da 20 a 40 anni
Finiture	Economiche	Civili	Civili	Civili	Civili
Manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ascensore	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente
Servizi igienici	Doppio	Singolo	Doppio	Singolo	Singolo
Riscaldamento	Autonomo a gpl	Autonomo Stufa a legna	Autonomo a gas	Autonomo a gas	Autonomo a gpl
Condizionatore	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente
Infissi esterni	Persiane in legno	Tapparelle	Persiane in legno	Tapparelle	Persiane in legno
Finestrelle	Vetro singolo	Vetro singolo	Doppi vetri	Vetro singolo	Doppi vetri
Presenza Box	Si	Si	No	Si	Si
Presenza Posto auto	Si	Si	Si	Si	No
Presenza Tettoia/Sgombri	Si	Si	No	Si	No
Presenza area esterna esclusiva	Si	Si	Si	Si	Si
Presenza spazi comuni	No	No	No	No	Si
Prospicenza ed Esposizione	Doppia/ordinaria	Doppia/ordinaria	Cortile interno	Strada pubblica	Doppia/ordinaria
Classe energetica	G	E	E	G	G
Altro					
Fonte comparativa	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Annuncio immobiliare - <a href="https://www.immobiliarie.it/annunci/106554955/">https://www.immobiliarie.it/annunci/106554955/</a>	

Comparazioni esaminate

Unità	Prezzo	Sup.mq	Coefficienti di comparazione	Prezzo normalizzato	
A	€ 43.000,00	243	0,99	42.570,00 €	
B	€ 45.000,00	150	1,00	45.000,00 €	
C	€ 47.600,00	100	0,99	47.124,00 €	
D	€ 58.650,00	170	1,01	59.236,50 €	
		Mq totali		Totale prezzi norm.	Valore al mq
		663		193.930,50 €	292,50 €
				Valore arrotondato	290,00 €

In qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), in merito alla valutazione dell'immobile oggetto di stima, ritengo opportuno applicare una riduzione percentuale al prezzo di mercato al mq, considerando che l'immobile in questione fa parte di una bifamiliare con porzioni in comune, anziché essere unifamiliare rispetto ai comparabili.

Le motivazioni che giustificano tale riduzione sono le seguenti:

- Maggiore limitazione della privacy: La condivisione di spazi come muri in comune e accessi può comportare una minore privacy rispetto a una proprietà unifamiliare, fattore che influisce negativamente sul valore percepito.
- Manutenzione condivisa: L'obbligo di gestione e manutenzione congiunta degli spazi comuni può generare costi aggiuntivi e potenziali conflitti tra i proprietari, riducendo l'attrattività dell'immobile.
- Minore autonomia: La limitata indipendenza rispetto a una casa unifamiliare, specialmente per quanto riguarda gli spazi esterni o l'ingresso, può ridurre l'appetibilità dell'immobile per alcuni potenziali acquirenti.
- Preferenze di mercato: In alcune aree, il mercato tende a favorire immobili unifamiliari rispetto a quelli bifamiliari, specialmente quando si tratta di famiglie che cercano maggiore indipendenza e privacy.

Alla luce di questi fattori, il prezzo al metro quadro rilevato di 290 € viene ridotto considerando l'influenza delle caratteristiche condivise e l'attrattività dell'immobile sul mercato. La percentuale di riduzione verrà determinata in funzione dell'entità delle caratteristiche condivise e delle condizioni del mercato locale, al fine di ottenere una valutazione equa e congruente con il valore reale dell'immobile.

**Prezzo al mq ridotto del -10% = ..... 260 €/mq**

#### Determinazione del Valore di Mercato stimato

Superficie commerciale 162,00 mq x 260,00 €/mq = € 42.120,00

Il CTU stima pertanto il più probabile **Valore di Mercato** del bene considerato in..... **€ 42.120,00**.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA

Al suddetto valore di mercato vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- **Decurtazione in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto. Il C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 10% rispetto al valore di mercato poiché come detto, nelle vendite esecutive non si applica la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, come specificato dall'articolo 2922 del codice civile, oltre a quanto eventualmente non precisato o elencato nella presente perizia di stima che il consulente non ha potuto accettare con certezza: -10% →**

€ 42.120 x 0,90 ..... **€ 37.908,00**

- **Decurtazione per costi rimessione in pristino e adeguamento alla normativa edilizia opere propedeutiche all'ottenimento della sanatoria, sanzioni ipotizzate di massima, diritti, bolli e oneri di urbanizzazione da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo previsti: (vedasi risposta al quesito n. 8)**

Stima di massima dei costi: ..... **- € 7.500,00**

**■ Decurtazione delle spese condominiali insolute: Non presenti**

Stima di massima dei costi: ..... € 0,00

- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:** In base agli accertamenti svolti, si ritiene che sull'immobile non siano presenti vincoli giuridici come diritti di prelazione, né vincoli derivanti da norme speciali, come tutele paesaggistiche o ambientali.

Come onere giuridico, è presente un'ipoteca volontaria, concessa a garanzia di un mutuo fondiario, con atto del Notaio \*\*\*\*\*, notaio in Chieri (TO) in data 13/06/2003, rep. n. 26227, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 21 Giugno 2003, al numero generale 6886 e al numero particolare 1351. L'ipoteca è a favore di a favore di \*\*\*\*\* per un capitale di € 117.000, oltre interessi e spese, per un importo complessivo di € 292.500,00, con una durata di 30 anni.

Tale ipoteca potrebbe non essere completamente eliminata durante la procedura di vendita. Se l'importo ricavato dalla vendita dell'immobile è sufficiente, l'ipoteca potrà essere soddisfatta e quindi estinta. Tuttavia, qualora il ricavato non fosse sufficiente a coprire l'importo del debito ipotecario, l'ipoteca non verrà eliminata e continuerà a gravare sull'immobile, che verrà venduto con l'ipoteca ancora in essere.

**Lo scrivente CTU ritiene, vista la già bassa stima dell'immobile, che non sia opportuno applicare ulteriori decurtazioni percentuali.**

**Il C.T.U. per quanto esposto nei paragrafi precedenti, stima il più probabile valore di base d'asta per la VENDITA FORZATA da libero del compendio immobiliare in € 30.408,00 arrotondato a corpo:**

**VALORE DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA**

**(Valore immobile da libero)**

**FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE e ANNESSO BOX**

**sito in Cerreto d'Asti (AT) – Via Torino n. 22**

**Fg. 5 mappale 419 sub. 4-6**

**LOTTO UNICO**

**€ 30.000,00 (diconsi Euro trentamila/00)**

**Valore €/mq = 185,00**

**Si precisa che la vendita è effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali discrepanze nelle dimensioni, difetti o mancanze di qualità nello stato del bene o deviazioni dalla descrizione della cosa venduta, così come eventuali oneri di qualsiasi tipo (compresi quelli di natura urbanistica o derivanti dall'adeguamento agli impianti secondo le leggi vigenti), anche**



se occulti e non rilevati nella perizia, non danno diritto a risarcimenti, indennizzi o riduzioni del prezzo. La vendita non può essere revocata per alcun motivo.

Il valore suddetto tiene conto di quanto affermato dall'International Valuation Standards Council: "l'espressione «vendita forzata» è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare un'appropriata promozione commerciale. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'appropriata promozione commerciale. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze quelle di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuale altre configurazioni definite nel presente principio. Una «vendita forzata» è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore".

In conclusione il valore di vendita forzata, per le caratteristiche sopra esposte, postula la presenza di condizioni straordinarie cui corrisponde un inadeguato periodo di commercializzazione del bene stimato trattandosi di esecuzione immobiliare o procedura concorsuale, le quali sono sottoposte alla decurtazioni percentuali previste dall'art. 568 c.p.c., per tali motivi esso è minore del valore di mercato.



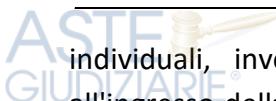
### Integrazione alla relazione di stima

A seguito delle osservazioni formulate dal creditore precedente, si forniscono i chiarimenti richiesti in relazione alla situazione impiantistica dell'unità immobiliare oggetto della presente analisi.

Si evidenzia che, come già indicato nella relazione di bozza di inizio Ottobre, il subalterno 7, identificato catastalmente come area urbana F/1, è attualmente di proprietà dei debitori ed è gravato da una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del subalterno 4 per l'accesso al locale tecnico sito nel subalterno 5 (bene comune non censibile). Tale area urbana ospita l'intero sistema di smaltimento delle acque reflue, comprensivo di tubazioni, fossa Imhoff e serbatoio GPL interrato, utilizzato in comune con l'unità abitativa situata al piano terreno (subalterno 8), anch'essa di proprietà dei debitori e non oggetto di esecuzione.

Nel locale tecnico (centrale termica comune) identificato catastalmente nel subalterno 5 sono presenti due caldaie distinte ed autonome che servono singolarmente le due unità abitative: il subalterno 4 al piano primo, oggetto della presente stima, e il subalterno 8 al piano terra, non oggetto di stima. A dichiarazione dei debitori, sono presenti i contatori di lettura individuali dell'acqua e del gas, ma il sottoscritto non ha avuto modo di visionarli. I contatori ENEL





individuali, invece, risultano presenti in due cassette distinte, situate rispettivamente all'ingresso della rampa di accesso e all'ingresso del cancello pedonale. L'approvvigionamento del gas avviene tramite un unico serbatoio GPL interrato, situato nell'area comune del subalterno 7, dal quale si diramano le tubazioni che alimentano entrambe le unità residenziali.

### **Ipotesi di intervento per l'autonomia impiantistica**

Per garantire l'autonomia impiantistica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (subalterno 4), sarebbe necessario procedere con i seguenti interventi:

- Realizzazione di un sistema autonomo per lo smaltimento delle acque reflue, con posa di nuove tubazioni, realizzazione di una fossa Imhoff dedicata e collegamento alla rete di scarico esistente o altra soluzione idonea.
- Installazione di un serbatoio GPL dedicato esclusivamente al subalterno 4 o adeguamento dell'impianto per il passaggio a un sistema di alimentazione alternativo, indipendente dal serbatoio comune.

### **Ipotesi di costi degli interventi**

Sulla base dei costi medi di mercato per Asti e provincia, si forniscono stime di massima a corpo, da considerarsi puramente indicative. Si chiarisce che l'aggiudicatario dovrà farsi predisporre preventivi dettagliati da ditte di fiducia per ottenere costi realistici e per scegliere la soluzione impiantistica più adatta.

- Realizzazione sistema autonomo di smaltimento acque reflue (fossa Imhoff, tubazioni, opere di scavo e collegamento): € 5.000 - € 7.000.
- Installazione serbatoio GPL dedicato, incluse opere di scavo e collegamento: € 4.000 - € 6.000.
  - Opzione alternativa: Passaggio a gas metano (se presente in zona), incluse eventuali opere di allaccio alla rete: € 2.500 - € 4.000
  - Opzione alternativa: Installazione di una pompa di calore elettrica per riscaldamento e acqua calda sanitaria: € 8.000 - € 12.000, variabile in base alla potenza dell'impianto e alla necessità di lavori accessori.

La scelta del tipo di impianto di riscaldamento (continuazione con serbatoio GPL, passaggio a metano o ad altro vettore energetico, come una pompa di calore) può influire in modo significativo sul costo totale degli interventi, in base alla soluzione adottata e alla presenza o meno di infrastrutture nella zona.

### **Conclusioni**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta attualmente una dipendenza dal subalterno 7 per l'approvvigionamento del gas e per lo smaltimento delle acque reflue. Sebbene la centrale termica comune già disponga di caldaie autonome per ciascuna unità abitativa e siano dichiarati presenti i contatori individuali per acqua e gas, l'autonomia effettiva dell'unità non può essere garantita senza la separazione degli impianti condivisi e gli interventi descritti.

**Si precisa che il valore stimato dell'immobile oggetto di stima non tiene conto dei costi relativi agli interventi sopra indicati, in quanto il sottoscritto CTU è chiamato a determinare il valore dell'immobile nello stato attuale in cui si trova.** Le eventuali problematiche sono state segnalate nella relazione già trasmessa alle parti. Le opere necessarie per l'autonomia



impiantistica dovranno essere valutate dall'aggiudicatario, che provvederà, ove necessario, a ottenere preventivi di dettaglio da parte di ditte di fiducia per la scelta della soluzione più adeguata e per la definizione dei costi reali.

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

L'attuale proprietà è persona fisica quindi la vendita dei beni sarà soggetta alla sola imposta di registro. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

**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.**





L'immobile censito al Fg. 5 mappale 419 sub. 4 categoria A/2 oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. **(ALLEGATO N°23)**



Il sottoscritto C.T.U., in conformità a quanto previsto dal verbale di incarico del G.E., ha redatto l'apposita relazione rispondendo ai singoli quesiti formulati. Ha inviato copia della bozza del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, nonché al debitore, entro i termini stabiliti, utilizzando posta ordinaria o posta elettronica certificata. Contestualmente, ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per presentare eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

**Nei tempi previsti è pervenuta una nota di osservazione alla bozza peritale da parte del creditore precedente. Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato attentamente tali osservazioni e ha apportato le integrazioni e gli accorgimenti necessari per garantire una corretta redazione e determinazione del valore finale dell'immobile.**

Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.

Asti, 09/01/2025



Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



**Elenco degli ALLEGATI alla perizia:**

- **ALLEGATO N°1\_Stato civile e residenza debitore**
- **ALLEGATO N°2\_Ispezioni Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- **ALLEGATO N°3\_Atto Notaio \*\*\*\*\*del 13-06-2003**
- **ALLEGATO N°4\_Atto Notaio \*\*\*\*\*del 29-07-1999**
- **ALLEGATO N°5\_Verbale sopralluogo del 29-05-2024**
- **ALLEGATO N°6\_Visure planimetriche catastali attuali Fg.5 m.419 s.4-6 CF**
- **ALLEGATO N°7\_Planimetrie catastali storiche Fg.5 m.419**
- **ALLEGATO N°8\_Doc. fotografica Fg.5 m.419 s.4-6**
- **ALLEGATO N°9\_Planimetria di rilievo**
- **ALLEGATO N°10\_Pratica CF aggiornamento planimetrie sub.4-6**
- **ALLEGATO N°11\_Pratica CT aggiornamento mappa**
- **ALLEGATO N°12\_PRGC-NTA**
- **ALLEGATO N°13\_CE n. 80 del 05-05-1977 e CE n. 195 del 29-09-1982**
- **ALLEGATO N°14\_Abitabilità igienico sanitaria**
- **ALLEGATO N°15\_CE n. 21 del 30-01-1980**
- **ALLEGATO N°16\_CE n. 30 del 07-01-1992**
- **ALLEGATO N°17\_AE n. 5 del 16-04-1993**
- **ALLEGATO N°18\_AE n. 24 del 21-06-1991**
- **ALLEGATO N°19\_DIA n. 317 del 23-02-1999 BOX**
- **ALLEGATO N°20\_DIA n. 317 del 23-02-1999 TERRAZZO**
- **ALLEGATO N°21\_Risultanze contratti di locazione**
- **ALLEGATO N°22\_RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
- **ALLEGATO N°23\_APE Fg.5 m.419 s.4**

II C.T.U.

**Geom. Marco Tommei**