

ARCH. MARITAN GIORGIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ES. IMMOBILIARE 21/2023

PERIZIA ALLE PARTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE INTERVENUTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORI

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERITO STIMATORE

ARCH. MARITAN GIORGIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

QUESITO 1 – AVVISO DEBITORE.....	7
QUESITO 2 – VERIFICA CATASTALE E CERTIFICATI ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI.....	7
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI	8
DATI CATASTALI	10
DESCRIZIONE DEI BENI	10
QUESITO 4 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.....	12
QUESITO 5 – CONFORMITÀ DELL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE	12
QUESITO 6 – VARIAZIONI CATASTALI PER DIFFORMITÀ.....	12
QUESITO 7 – STRUMENTO URBANISTICO	13
QUESITO 8 – CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	14
QUESITO 9 – DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN PIÙ LOTTI	17
QUESITO 10 – PIGNORAMENTO PRO QUOTA	17
QUESITO 11 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, LOCAZIONE DEL MEDESIMO.....	17
QUESITO 12 – IMMOBILE OCCUPATO EX CONIUGE	18
QUESITO 13 – VINCOLI	18
QUESITO 14 – SPESE ARRETRATE E PROCEDIMENTI.....	18
QUESITO 15 – VALORE DEGLI IMMOBILI.....	18
QUESITO 16 - REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI	22
QUESITO 17 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	22
OSSERVAZIONI	22

PREMESSA

Con provvedimento del 06/06/2023 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. P. Perfetti nominava lo scrivente arch. Giorgia MARITAN con studio in Cantarana, via del Martinetto n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Asti al numero di posizione 506, libero professionista, quale Perito Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 21/2023, fissando per il giuramento ed il conferimento dell'incarico l'udienza del 27/06/2023.

In tale udienza il Perito Stimatore prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come formulati:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore 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;
- 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 e inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. del 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni i simili) ed i relativi costi;**
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra 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;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, 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 esse e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto risposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940 n. 1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1979, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà

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

- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registri e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005cpmemodificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato del decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata 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 Legislativi 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici 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 utilizzati,
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore 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, purchè 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 28/03/95nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

- predisponga l'attestati di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, **con costo da rifondere previa verifica della sua congruità**

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii** a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del 12/12/2023 data **dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** assegnando alle parti in termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incaricato;
- e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. **Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsti dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.**
- f) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Il 13/11/2023 lo scrivente richiede proroga dei termini per la presentazione della perizia di stima. Il 12/12/2023 la richiesta viene accolta, fissando proroga al CTU sino al 29/02/2024, e rinviando l'udienza alle parti al 11/04/2024.

In data 15/01/2024 l'Ill.mo Giudice Dott. P. Perfetti è sostituito dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Amisano Paola.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire i rilievi al fine di verificare le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti sopra elencati, riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

QUESITO 1 – AVVISO DEBITORE

provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore 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.

In data 24/08/2023, è stata inviata all' esecutato, sig. [REDACTED], lettera A/R contenente comunicazione della data di accesso ai luoghi per l'inizio delle operazioni peritali, fissata nella settimana del 04 settembre 2023, presso gli immobili siti in Asti, via Omedè 43 e c.so Matteotti n. 104

Il sopralluogo avviene in data 07/09/2023 con la presenza del. [REDACTED].

QUESITO 2 – VERIFICA CATASTALE E CERTIFICATI ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

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 e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. del 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 successioni i simili) ed i relativi costi;

Dall'esame del fascicolo della procedura lo scrivente ha esaminato la documentazione agli atti e ha accertato la corrispondenza della documentazione ai sensi all'art.567 c.p.c. comma 2.

Dall'analisi dei documenti in atti risultano le seguenti formalità:

Soggetti: [REDACTED], nato a Asti il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

beni siti nel comune di Asti (AT):

- corso Giacomo Matteotti n. 104 – negozio: Foglio 77, particella 6114, sub. 9
- via Vincenzo Omedè n. 43 – laboratorio: Foglio 77, particella 6114, sub. 2

Nel ventennio in esame risultano le seguenti trascrizioni:

- Il sig. [REDACTED] diventa proprietario per l'intera proprietà di entrambi gli immobili in forza di atto giudiziario del 20/07/2022 per accettazione espressa di eredità rep. N. 843, trascritto il 28/09/2022 ai nn. 9252/7166, contro il sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED], c.fisc. [REDACTED].
- Il [REDACTED] diventa proprietario per l'intera proprietà di entrambi gli immobili in forza di decreto di trasferimento immobili del 30/12/1983 Tribunale di Asti, registrato il 06/01/1984 ai nn. 207/162 in seguito alla procedura Fallimentare (RG 616/1982) di [REDACTED].

Dal 01/12/1987, sugli immobili oggetto di perizia, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a carico di [REDACTED]:

- Pignoramento del 28/01/2023 rep. 199, Ufficiale Giudiziario di Asti, trascritto in data 09/03/2023 ai nn. 1784/2174 a favore di Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. con sede in Asti, cf. 00060550050;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 18/10/2022 ai nn. 1328/9838, in forza di atto giudiziario del 06/11/2020 rep. 1313/2020 Tribunale di Asti, a favore di Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. con sede in Asti, cf. 00060550050.

Da rilevare che da Ispezioni Ipotecarie non è presente alcuna una denuncia di successione alla morte del [REDACTED], vi è però, come citata, l'accettazione espressa di eredità dichiarata del Tribunale di Asti.

Da rilevare inoltre che sulle visure catastali risulta come proprietario per l'intera quota ancora il sig. [REDACTED], non sono state evidentemente presentate le dovute voltture catastali nel passaggio di proprietà.

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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



DATI CATASTALI

Laboratorio sito in Asti, via Vincenzo Omedè n. 43

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
77	6114	2	C/3	6	170 mq	172 mq	1.290,63	T

Negoziò sito Asti, corso Matteotti n. 104

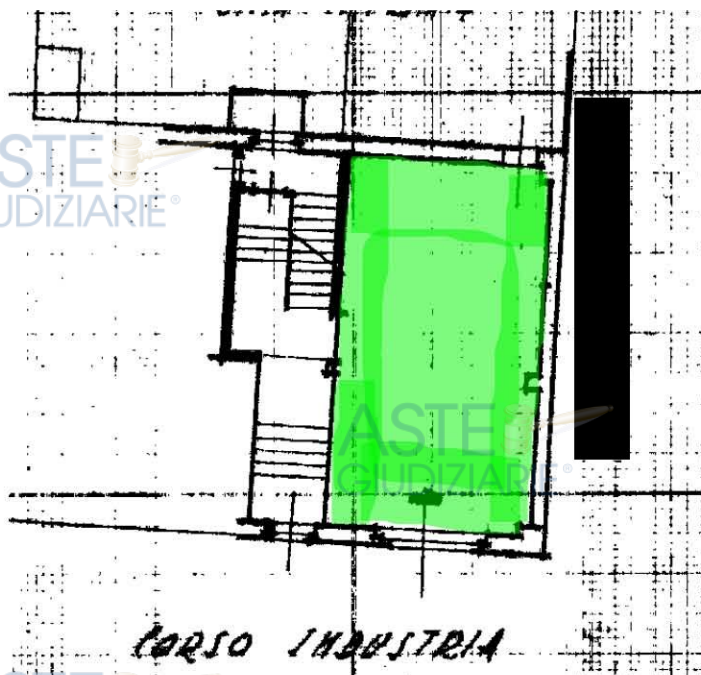
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
77	6114	9	C/1	5	48 mq	64 mq	587,52	T

DESCRIZIONE DEI BENI

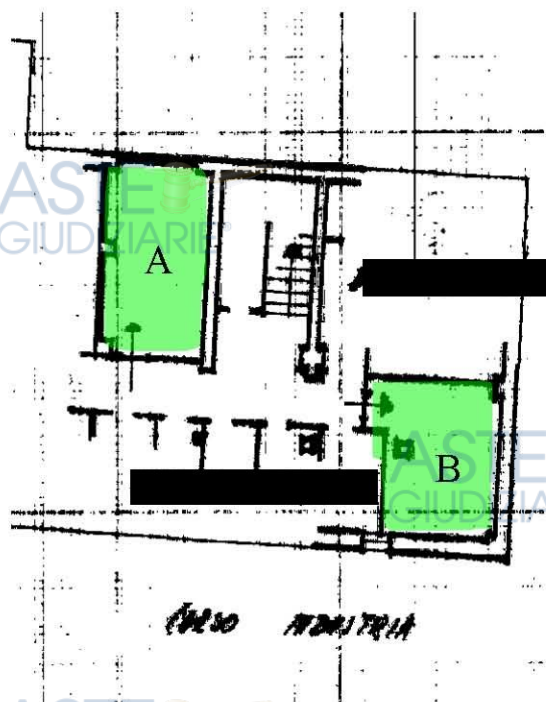
Le due unità immobiliari fanno parte di un unico condominio di 5 piani fuori terra e 1 pian interrato, ad angolo tra corso Matteotti e via Omedè ad Asti, censito al NCEU al foglio 77 particella 6114, confinante a nord con corso Matteotti, ad est con via Omedè, a sud con la particella 6281 e a ovest con la particella 6113 e 6539.

Le due unità immobiliari sono collegate internamente, benché abbiano accessi principali su strade diverse.

NEGOZIO: Foglio 77, Particella 6114, sub. 9



Piano terra negozio



Piano interrato cantine pertinenziali

Il negozio ha l'ingresso principale su corso Matteotti (ex corso industria), si sviluppa al piano terreno in un unico grande vano di circa 45 mq netti per un'altezza di 4,25 mt. Ha una vetrina grande come tutta la parete che si affaccia sulla via principale, è collegato tramite una porta al subalterno 2

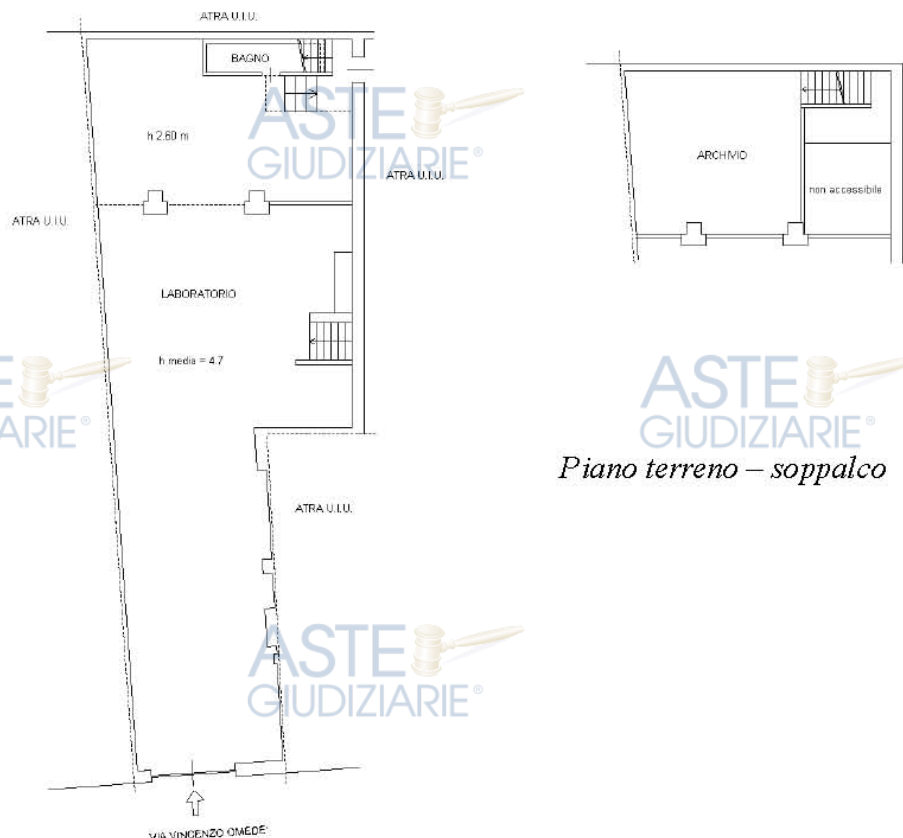
(laboratorio). Al piano interrato ci sono due cantine pertinenziali, indicate nell'immagine in verde con la lettera A e B.

A detta del proprietario, vi sono accordi condominiali per cui per accedere alle cantine non è possibile usufruire dal vano scala condominiale. Non sono stati trovati documenti a riprova di ciò, né sono stati forniti dall'amministratore di condominio.

La cantina A ha una superficie di circa 6 mq, è accessibile esclusivamente dal sub 2 (laboratorio) e si affaccia sul corridoio condominiale. La cantina B, di circa 11 mq, si affaccia sul corridoio condominiale, ma l'unico modo per accedervi è passando dalla cantina A e di conseguenza del sub. 2.

Il negozio si trova in stato di disuso dal 2012. Precedentemente era lo spazio di vendita della Tipografia [REDACTED]. Internamente ci sono ancora alcuni arredi, o parte di essi, in cattivo stato. Come ci si può aspettare da uno spazio non più utilizzato da oltre dieci anni, è disordinato, sporco e ammalorato, ma non vi sono particolari danni. Sebbene sia collegato al riscaldamento condominiale non vi sono termosifoni installati. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, a detta del proprietario, è stato completamente rifatto negli anni 80, ma ad oggi andrebbe completamente rivisto.

LABORATORIO: Foglio 77, Particella 6114, sub. 2.



Piano terreno – soppalco

Il laboratorio è stato creato dalla copertura e dalla suddivisione del cortile interno condominiale, avvenuta in data precedente al 1960.

Lo spazio, si sviluppa su due livelli: un primo livello composto da uno spazio unico di circa 145 mq, sul cui lato ovest è stato costruito un piccolo bagno di circa 3 mq nel sottoscala di collegamento al secondo livello soppalcato di circa 27 mq.

Il laboratorio è collegato direttamente al negozio e alla cantina A tramite una scala esclusiva.

L'ingresso da via Omedè avviene da un ampio portone in ferro e vetro. Il livello della strada è di circa 20 cm superiore a quello del laboratorio.

Il bagno, ricavato dal sottoscala che conduce al soppalco, risulta inagibile e danneggiato. I sanitari sono parzialmente disinstallati e in cattivo stato. Lo scarico del wc avveniva tramite un tritatore idrico.

In generale l'unità immobiliare risulta in stato di disuso, con materiale di vario genere accatastato e in stato di evidente mancanza di manutenzione.

Inoltre si rilevano dei lavori che hanno coinvolto le tubature condominiali poste nel pavimento e a soffitto, la cui realizzazione, non autorizzata dall'attuale proprietà, è stata fatta direttamente dal condominio forzando l'apertura su via Omedè che ad oggi risulta compromessa.

Sul soffitto sono presenti inoltre delle tubature di scolo delle acque condominiali a vista. Non è presente un sistema di riscaldamento, ma si notano delle canne fumarie, il cui funzionamento è da verificare.

Il pavimento è un battuto di cemento, le pareti e i soffitti sono tutti intonacati. E' presente un impianto elettrico che però non è verificabile.

QUESITO 4 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

Secondo quanto indicato dal Comune di Agliano Terme il sig. [REDACTED] risulta celibe.

QUESTIO 5 – CONFORMITÀ DELL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

accerti la conformità tra 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;

Sono state rilevate delle differenze nella numerazione civica. Nella descrizione del pignoramento e sulle visure catastali è indicata una numerazione, fisicamente un'altra.

Nello specifico, per il laboratorio, sub 2, di via Omedè, l'accesso fisicamente non presenta numerazioni, ma a catasto e nel pignoramento, viene ricondotto alla numerazione del portoncino pedonale adiacente.

Per quanto riguarda il negozio, sub. 9, fisicamente l'ingresso ha la numerazione 106, ma sia a catasto che sul pignoramento, viene ricondotto al portoncino pedonale adiacente (n. 104)

Ad ogni modo i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

QUESITO 6 – VARIAZIONI CATASTALI PER DIFFORMITÀ

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

NEGOZIO: Foglio 77, Particella 6114, sub. 9

Non sono state riscontrate delle difformità catastali

LABORATORIO: Foglio 77, Particella 6114, sub. 2

Sono state riscontrate delle difformità catastali a livello planimetrico, riguardanti la creazione di un bagno e di un soppalco, si è pertanto provveduto alla redazione delle variazioni catastali (pratica n. AT0014627 del 12/03/2024).

ASTE GIUDIZIARIE® **QUESITO 7 – STRUMENTO URBANISTICO** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



Destinazioni Urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
77	6114	B - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.3	Art.18	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
77	6114	FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino	Art.10	100,0

Classi di Sintesi

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
77	6114	CLASSE 3B1.1 - CLASSE 3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a - III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma	Art.11	100,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
77	6114	ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3		100,0

Centro Abitato

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
77	6114	CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano		100,0

L'area in oggetto è individuata dal Piano Regolatore Generale Comunale PRGC come "Area residenziale di consolidamento B1.3". Tali aree sono normate dalle Norme Tecniche di Attuazione NTA all'art. 18:

QUESITO 8 – CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

La ricerca delle concessioni amministrative delle unità e dell'intero condominio non sono state semplici e non hanno dato risultati soddisfacenti.

È stato trovato un permesso per la nuova edificazione, nel 1932 (permesso n. 400), di un immobile a "L" a due piani fuori terra con cortile interno, dove al primo piano erano previsti dei laboratori e al piano primo due abitazioni. Nelle tavole è presente un unico vano scala.

Nel 1956 (Permesso n. 26) viene sopraelevato di 3 piani. Nel progetto vengono indicati 3 vani scala. Nelle tavole viene coinvolto per la prima volta un corpo di fabbrica in cortile, in quanto se ne chiede la sopraelevazione di un piano, e una tettoia/terrazzo ad esso adiacente sul lato lungo del lotto. Viene modificata la disposizione del piano terreno, e compare per la prima volta il negozio oggetto di perizia di dimensioni uguale a quelle odierne, differisce dalla situazione attuale per la sola mancanza della porta di collegamento al laboratorio (allora cortile/portico). Nella planimetria del piano primo si nota un segno grafico interno al cortile che sembrerebbe un ballatoio che unisce le varie unità del piano e un terrazzo a termine. Il resto del cortile risulta a cielo aperto.

Nella sezione compare il segno grafico di una struttura al limitare del lotto, nel lato corto, della quale non si riesce ad individuare uno sviluppo planimetrico.

Nel 1957 (Permesso 518) viene richiesta nuovamente la sopraelevazione fino al quinto piano.

Nel 1958 (Permesso 1) si parla di una tettoia interna che richiede una demolizione e ricostruzione con struttura piana in vetro cemento e lucernari. Non vi è però una planimetria generale o un progetto più dettagliato della tettoia, si può supporre si riferisca a quella già individuata con il premesso del 1956. È stato reperito il Permesso di Abitazione n. 908 prot. 19857 n. 55, riferito all'immobile sito in corso Industria (ora corso Gramsci) n. 68 angolo via Omedè 17 (si suppone che la numerazione civica di via Omedè fosse differente da quella odierna) di una casa sopraelevata (2°, 3°, 4° piano).

Premesso tutto ciò, non è dato sapere se altre autorizzazioni intermedie o postume, che spiegherebbero l'esistenza della copertura totale del cortile e la sua suddivisione, siano andate perse o siano mancanti. I fatti sono che da numerose ricerche all'Archivio Storico e all'archivio dell'Urbanistica (delle quali viene allegata la documentazione e i parametri di ricerca) non sono stati trovati altri permessi relativi alle unità in oggetto e del condominio.

Vista la provenienza degli immobili al sig. [REDACTED], padre del sig. [REDACTED], avvenuta tramite Decreto di Trasferimento per procedura Fallimentare a nome di [REDACTED], RG 616/1982, si è provveduto a richiederne copia alla Cancelleria Procedure Concorsuali. Nonostante le approfondite ricerche effettuate da personale incaricato del Tribunale, il fascicolo non risulta fisicamente reperibile negli archivi cartacei del Tribunale di Asti né in quelli del Tribunale ex-Alba.

Si è proceduto inoltre a fare delle ricerche negli archivi catastali.

La prima planimetria presente negli archivi catastali è del 1940 e rispecchia la situazione del primo permesso comunale del 1932, con la sola differenza della presenza in cortile di un portico (che

potrebbe coincidere con il corpo di fabbrica e adiacente tettoia/terrazzo che compare negli elaborati del 1956). La disposizione interna è totalmente differente da quella odierna.

Nelle planimetrie catastali successive, del 1960, che sono poi le più recenti, il negozio è conforme allo stato di fatto e compare per la prima volta il laboratorio. Il laboratorio, come indicato nel Quesito 6, presenta delle difformità interne, ma i limiti della proprietà sono conformi allo stato di fatto.

Detto tutto ciò, ho provveduto a confrontarmi con l'ufficio tecnico comunale delle Attività Produttive SUAP, al fine di inquadrare tutte le informazioni reperite e capirne la regolarità.

Il dato che salta subito all'occhio è la copertura totale del cortile interno, del quale non si trova traccia. Strano è che nell'ultima planimetria catastale, datata 1960, la situazione planimetrica indica l'esistenza della copertura totale del cortile (o per lo meno la parte a copertura del laboratorio), mentre nelle pratiche edilizie, dal 56 al 58, non ve n'è traccia. Si potrebbe pensare che le pratiche trovate non siano complete o che siano andate perse altre informazioni essenziali, ma sarebbe comunque una ipotesi.

Si è convenuto con il tecnico che sebbene sia una situazione complicata, con i dati trovati, considerando che il Catasto non è probatorio se non nel caso in cui sia l'unica alternativa, lo stato di fatto del laboratorio non sia conforme alle autorizzazioni comunali, non solo quello del laboratorio, ma del condominio in genere, in quanto si tratta della copertura di uno spazio condominiale (cortile). Data quindi la difformità, non solo del laboratorio, ma anche del condominio, la sua sanabilità è vincolata alla "doppia conformità" dei parametri urbanistici, cioè riferiti all'epoca dell'abuso e a quelli odierni.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici attuali, si devono rispettare i parametri di lotto come da relativa tabella delle NTA del PRGC, nello specifico dell'area B1.3 nel quale l'art. 18 definisce l'If pari a 3 mc/mq, il Rc pari al 50% e il Vpl pari al 20%. Da una prima analisi salta subito all'occhio come il parametro del Rapporto di Copertura sia superiore al 50% (in quanto tutto il lotto è coperto). Pertanto risultando impossibile rispettare i parametri urbanistici attuali, le difformità NON sono sanabili.

La normativa attuale permette, se si rientra in determinate condizioni, di fiscalizzare le difformità, ovvero di evitare la demolizione e mantenere lo stato d'uso attuale a fronte di una fiscalizzazione.

La procedura di fiscalizzazione è quindi una procedura che viene offerta ai proprietari di immobili parzialmente abusivi in alternativa alla demolizione. Mentre una sanatoria permette di regolarizzare il proprio immobile, pagando una sanzione, la fiscalizzazione non rimuove il carattere abusivo dell'opera. Resta cioè un immobile irregolare senza l'obbligo della demolizione.

La fiscalizzazione ha dei limiti. Infatti su un immobile fiscalizzato è possibile effettuare solamente pochi interventi, per lo più legati alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle porzioni 'in regola' dell'edificio, inoltre non sarà possibile usufruire degli incentivi vari fiscali per gli interventi edilizi.

Qui di seguito riporto le normative che individuano e disciplinano i casi suscettibili di fiscalizzazione.

- DPR 380/2001

art 32: Determinazione delle variazioni essenziali

comma 1- *Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

lettera b) *aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato.*

all'art. 34: Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

comma 2 - *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in*

difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

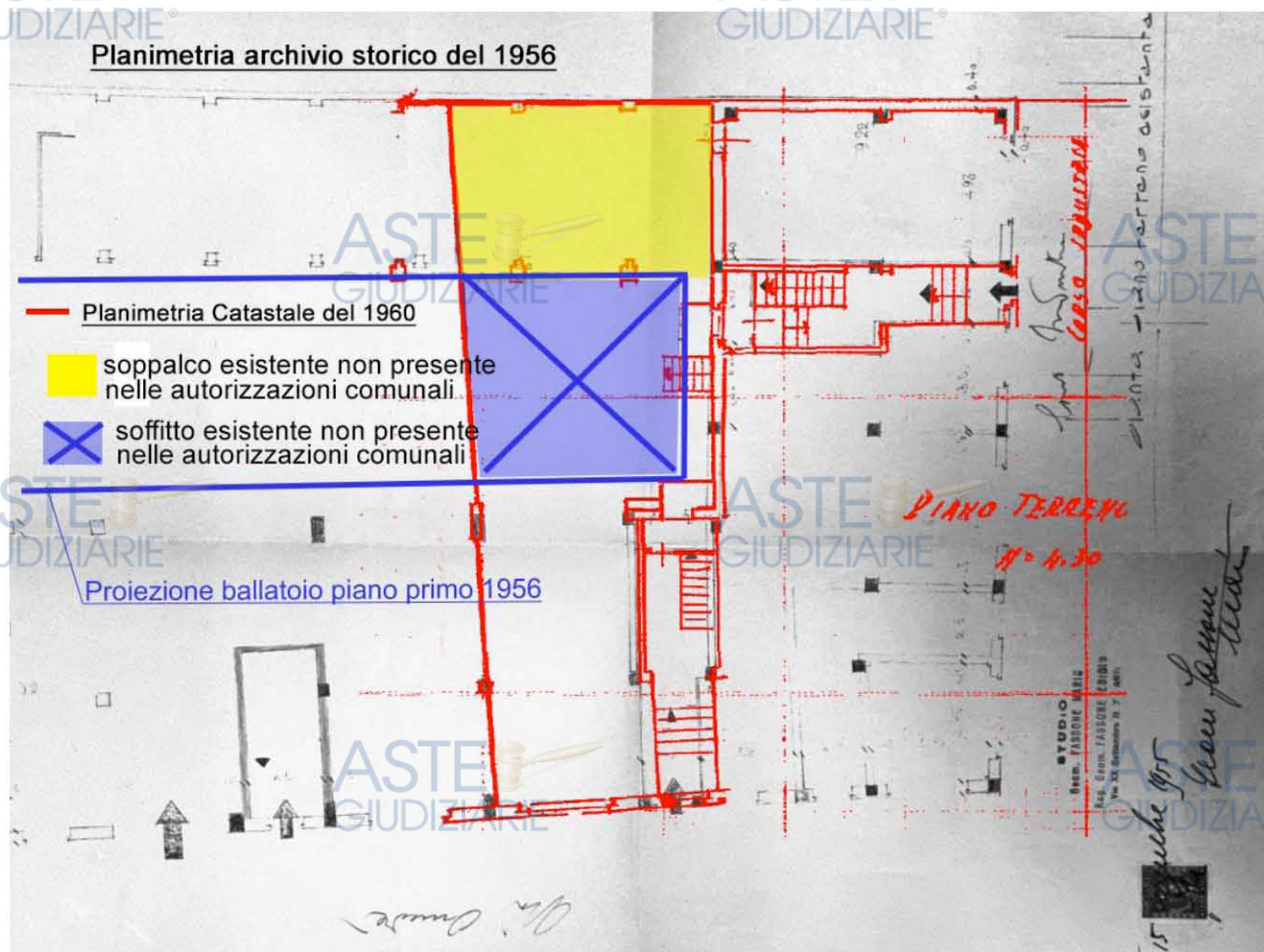
- LR 7/2022

all'art. 41 (Sostituzione dell' articolo 6 della legge regionale 19/1999 - Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato)

Ai sensi dell' articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni

*Lettera b) aumento in misura superiore al 30 per cento della cubatura o della superficie di solaio;
lettera c) modifiche superiori al 20 per cento dei parametri urbanistico-edilizi relativi all'altezza e alla superficie coperta del progetto approvato;*

Nell'immagine qui di seguito, ho voluto rappresentare le difformità riscontrate. Quella più rilevante e limitativa è il soffitto a copertura del cortile.



Tale difformità non può essere affrontata sulla singola unità immobiliare ma sull'intero condominio, sarà da chiarire con il tecnico comunale come procedere. Occorrerà quindi incaricare successivamente un professionista che faccia i dovuti rilievi e calcoli, oltre che le indagini strutturali del caso.

In questa sede si può fornire un inquadramento di massima e una indicazione approssimativa della fiscalizzazione nel Quesito 15. Ipotizzando che non sia effettuabile la demolizione del solaio di copertura senza andare a ledere la struttura licenziata, si procederà con il calcolo della superficie coperta,

in questa sede individuabile dalle planimetrie dell'autorizzazione del 1956, e dell'incidenza dell'abuso rispetto ad essa.

Sup. coperta progetto approvato anno 1956 = $23 \times 10.02 + (34 - 10.02) \times 10.98 + 5.7 \times (11 + 13.82) + 1 \times (11 + 13.82 + 8.78) = 668.83 \text{ mq}$

Considerando che la superficie del lotto, come indicato nella visura territoriale, è di 820 mq e che le opere abusive riguardano la copertura dell'intero lotto, si può affermare che le modifiche siano superiori al 20% della superficie coperta del progetto approvato.

Il conteggio della fiscalizzazione verrà affrontato con il Quesito 15.

QUESITO 9 – DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN PIÙ LOTTI

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Data la situazione autorizzativa del laboratorio e la stretta connessione del negozio ad esso, non si ritiene possibile dividere i beni pignorati.

QUESITO 10 – PIGNORAMENTO PRO QUOTA

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, 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 esse e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto risposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940 n. 1078;

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

QUESITO 11 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, LOCAZIONE DEL MEDESIMO

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1979, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In seguito al sopralluogo si è potuto constatare che gli immobili sono in stato di disuso e non sono occupati.

Dall'interpello all'Agenzia delle Entrate è emerso che gli immobili non sono oggetto di alcun contratto di affitto.

Il sig. [REDACTED] è diventato proprietario del bene tramite Accettazione Espressa di Eredità il 20/07/2022 trascritto il 28/09/2022; il Verbale di Pignoramento è del 28/01/2023 trascritto il 09/03/2023.

QUESITO 12 – IMMOBILE OCCUPATO EX CONIUGE

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non si rientra in tali circostanze.

QUESITO 13 – VINCOLI

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;

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

La sottoscritta non è in grado di dire se esistono dei vincoli o oneri di natura condominiale in quanto, nonostante le numerose richieste inviate all'amministratore di condominio (studio [REDACTED]) sia scritte (tramite posta elettronica ordinaria e PEC) che orali, non ho mai ricevuto i documenti richiesti.

QUESITO 14 – SPESE ARRETRATE E PROCEDIMENTI

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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

La sottoscritta non è in grado di dire se esistono delle spese, di qual si voglia genere, o oneri di natura condominiale in quanto, nonostante le numerose richieste inviate all'amministratore di condominio (studio [REDACTED]) sia scritte (tramite posta elettronica ordinaria e PEC) che orali, non ho mai ricevuto i documenti richiesti.

QUESITO 15 – VALORE DEGLI IMMOBILI

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

Si è scelto di valutare i beni in oggetto avvalendosi della Stima per comparazione con i prezzi di mercato.

Prima di procedere al calcolo delle superfici commerciali sono state individuate le caratteristiche indispensabili per la scelta dei beni oggetto di comparazione:

• segmento di mercato:

- ubicazione dei beni: si sono valutati quei beni siti nella stessa zona del bene in oggetto
- destinazione: negozi e laboratori
- anno di costruzione / ultima ristrutturazione importante
 - caratteristiche rilevanti:
- posizionali estrinseche: accessibilità, salubrità, amenità
- posizionali intrinseche: panoramicità, orientamento, luminosità
- tecnologiche: gradi di finimento, innovazione, stato di manutenzione
 - parametro di comparazione: si è utilizzata la superficie (mq).

Una volta individuati i beni comparabili è stato identificato un valore medio di mercato utilizzabile per la stima, tramite la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e tramite il confronto diretto con le agenzie immobiliari di zona. Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale del bene periziato. Il valore che ne risulta andrà poi decurtato da eventuali pendenze economiche.

NEGOZIO – foglio 77, particella 6114, subalterno 9

1- IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Sono stati presi in considerazione i seguenti valori di mercato:

Fonte	Valore [€/mq]
Agenzia delle Entrate, comune di Asti, zona semicentrale sud, destinazione negozi stato conservativo normale (semestre 1, anno 2023)	590 - 1150
Borsino Immobiliare zona semicentrale sud	526 - 868

L'analisi del mercato immobiliare effettuato tramite le agenzie locali non ha dato dei risultati sufficienti a una comparazione, in quanto nonostante vi siano diverse unità della medesima zona commerciale, poche sono state realmente compravendute. Complice sicuramente la crisi del commercio che affligge il mercato da diversi anni.

Pertanto ci si baserà sui valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare, utilizzando dei coefficienti correttivi:

- Immobile da ristrutturare = -10%
- Manutenzione scadente = -5%, -10%, -15 %
- Riscaldamento assente = -5%

2- SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie verrà computata al lordo dei muri perimetrali verso l'esterno e le aree comuni, mentre quelli in comune con altre unità immobiliari verrà computata al 50%.

Sup. commerciale = 49 mq

3- PENDENZE ECONOMICHE

Come già detto in precedenza non è stato possibile individuare l'esistenza di insoluti condominiali. Per quanto riguarda le difformità edilizie, vi è l'apertura di una porta verso il sub. 2 non presente negli archivi comunali, la cui sanabilità, a detta del tecnico comunale, è legata alla situazione del subalterno a cui si affaccia. In una situazione standard si sanerebbe con una CILA in Sanatoria che comporta:

- il versamento di € 160 di diritti di segreteria
- una sanzione amministrativa di € 1000
- la parcella di un tecnico professionista che potrebbe aggirarsi indicativamente sui € 1200

- la variazione catastale, che secondo la normativa vigente coinvolge anche le due cantine che vanno scorporate dal vano principale, creando così 3 subalterni diversi. Si suppone una spesa di € 600 di parcella e € 150 di diritti catastali (€ 50 per subalterno).
- TOT = € 3.110,0

Si ribadisce che, data la complessità della situazione autorizzativa generale del condominio, che si ripercuote sul sub. 2, e di conseguenza sul sub. 9, il calcolo appena effettuato, sebbene sia assolutamente verosimile, va verificato in fase esecutiva.

4- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

I valori unitari forniti dagli osservati interpellati si riferiscono a stati conservativi normali. Lo stato di fatto dell'immobile è invece di scarsa conservazione, pertanto si ritiene adeguato utilizzare un coefficiente correttivo di -10% . Per quanto riguarda il riscaldamento, sebbene le tubature condominiali siano state portate fino al negozio, di fatto mancano i termosifoni, per cui è incompleto e inutilizzabile, pertanto si reputa congruo applicare un coefficiente correttivo di -5%.

Nell'individuazione del valore unitario di mercato, paragonandolo alle attività commerciali in zona, si è tenuto conto della mancanza di un bagno dedicato, e dell'unica vetrina. Pertanto si è ritenuto congruo utilizzare un valore unitario pari a € 526,00.

Valore di mercato = Valore di mercato unitario x superficie commerciale – coefficienti correttivi -
pendenze economiche

€ 526,00 x mq 49 = € 25.774,00

€ 25.774,00 – 10% - 5% = € 21.907,9 – € 3.110,00 = € 18.797,9

VALORE DI MERCATO SUB. 9 = € 18.797,9 (diciottomilasettecentonovantasette/9)

Valore di mercato escluse le pendenze economiche = € 21.907,9

LABORATORIO – foglio 77, particella 6114, subalterno 2

Sono stati presi in considerazione i seguenti valori di mercato:

Fonte	Valore [€/mq]
Agenzia delle Entrate, non fornito	-
Borsino Immobiliare zona semicentrale sud	249 - 489

L'analisi del mercato immobiliare effettuato tramite le agenzie locali non ha dato dei risultati sufficienti a una comparazione soprattutto per la scarsità dell'offerta di questa categoria commerciale. Pertanto ci si baserà sui valori forniti del borsino immobiliare, utilizzando dei coefficienti correttivi:

- Immobile da ristrutturare = -10%
- Manutenzione scadente = -5%, -10%, -15 %
- Riscaldamento assente = -5%

1 - SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie verrà computata al lordo dei muri perimetrali verso l'esterno e le aree comuni, mentre quelli in comune con altre unità immobiliari verrà computata al 50%. Il soppalco, avendo una altezza di 2,43, viene computato all'80%

Sup. piano terra = 150 mq

Sup. soppalco (Altezza media minima mt 2,40) x 80% = 28 mq x 80% = 22,4 mq

TOT = 172,4 mq

2 - PENDENZE ECONOMICHE

Come già detto in precedenza non è stato possibile individuare l'esistenza di insoluti condominiali. Per quanto riguarda le difformità edilizie, come specificato nel Quesito 8, sarà necessaria una fiscalizzazione. Secondo il comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001, per le opere ad uso diverso da quello residenziale, si applicherà una sanzione pari al doppio del valore venale. Tale valore, nella prassi di una pratica edilizia viene determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, in questa sede, a seguito di un colloquio con il tecnico dell'Agenzia del Territorio, si è stabilito ragionevole un primo conteggio raddoppiando il valore commerciale della porzione in difformità.

Bisogna inoltre considerare la parcella professionale del tecnico che seguirà la pratica comunale e di uno strutturista che valuterà se la demolizione dell'abuso potrebbe ledere la parte eseguita in difformità. Non è semplice individuare un costo, in quanto la pratica è complessa e potrebbero essere chieste diverse integrazioni dall'amministrazione comunale o dall'Agenzia del Territorio.

Si potrebbe ipotizzare plausibilmente un costo di € 3.000,00.

3 - IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

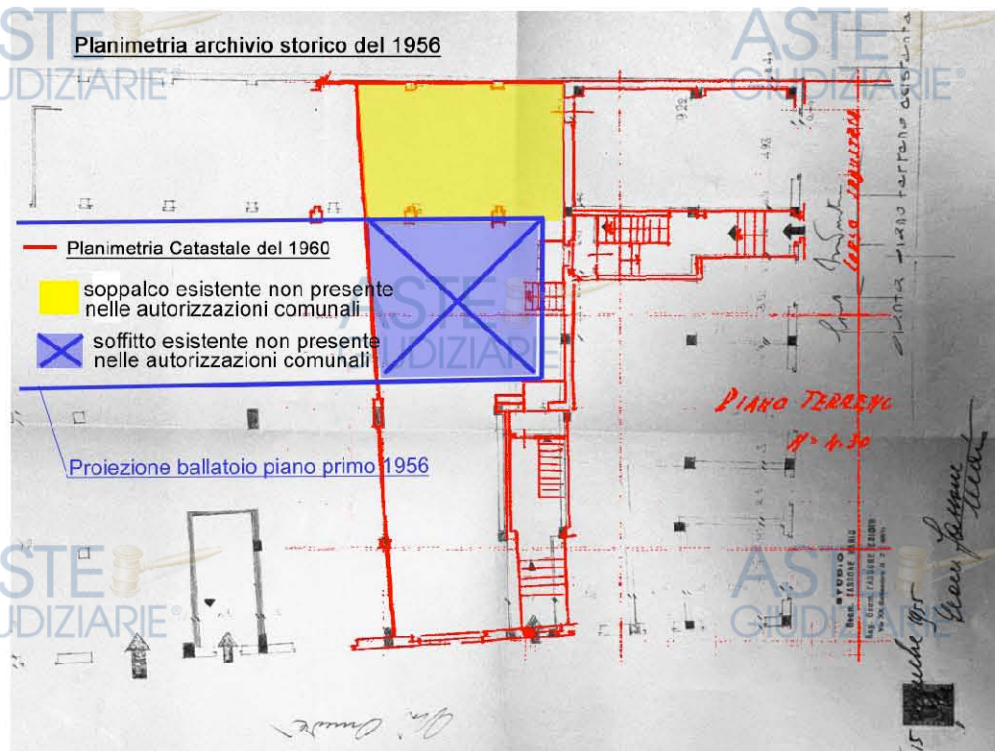
Per l'individuazione del valore unitario di mercato, si è tenuto conto dello stato di scarsa manutenzione dell'immobile, dello stato inutilizzabile dei servizi igienici e dalla vetustà degli impianti. Si ritiene ragionevole assumere il valore unitario di € 249,00.

Si applicherà quindi un coefficiente correttivo pari a -15% per la manutenzione scadente e un coefficiente di -5% per l'assenza del riscaldamento.

Valore di mercato = Valore di mercato unitario x superficie commerciale – coefficienti correttivi - pendenze economiche

Come anticipato nel punto precedente, nelle pendenze economiche ci sarà la fiscalizzazione della copertura del cortile. La sua superficie viene calcolata, in questa sede, dalle cartografie esistenti, pari a 47 mq.

Sanzione per fiscalizzazione = 47 mq x 249 x 2 = € 23.406,00



Come già detto più volte il valore della fiscalizzazione è calcolato direttamente dall'Agenzia del Territorio una volta avviata la procedura, in questa sede se ne fornisce una stima.

$$€ 249 \times mq 172,4 = € 42.927,6$$

$$€ 42.927,6 - 10\% - 5\% = € 36.488,46 - € 3.000,00 - 23.406,00 = € 10.082,46$$

VALORE DI MERCATO SUB. 2 = € 10.082,46 (diecimilaottantadue/46)

Valore di mercato escluse le pendenze economiche = € 36.488,46

VALORE DI MERCATO TOTALE

$$18.797,9 + 10.082,46 = \underline{\underline{28.880,36 \text{ (ventottomilaottocentoottanta/36)}}}$$

QUESITO 16 - REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI

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

Gli immobili in oggetto, in proprietà a persona fisica, sono soggetti a imposta di registro.

QUESITO 17 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato del decreto 26 giugno 2009 (line guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) Allegato A n. 5.2: [...] predisponga l'attestati di prestazione 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

Non sono stati trovati degli APE sugli immobili in oggetto.

Per quanto riguarda il sub. 9, negozio, si è provveduto a redigere apposito APE n. 2024 105999 0004 del 21/03/2024, valido fino al 31/12/2025, Classe Energetica G, EPgl,nren 218,48 kWh/m²anno.

Per quanto riguarda il sub. 2, laboratorio, questo rientra nelle casistiche di esclusione, come da art. 3 decreto legislativo n. 192/2005, comma 3, lettera b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili. Pertanto non si è provveduto a redigere APE.

Cantarana, li 29/02/2024

OSSERVAZIONI

In data 01/03/2024 viene inviata la perizia di stima alle parti tramite posta elettronica certificata fissando come data ultima per la presentazione delle osservazioni il 27/03/2024.

In data 04/03/2024 ricevo risposta alla mia PEC dall'avvocato del sig. [REDACTED], avv. [REDACTED] nella quale mi segnala la mancanza di continuità delle trascrizioni.

In data 26/03/2024 ricevo mail dallo studio [REDACTED], nella quale mi fornisce le seguenti informazioni:

- Le spese ordinarie (esclusi addebiti personali) sono di circa € 800;
- La chiusura del cortile è avvenuta più di 50 anni fa e la documentazione è andata persa con l'alluvione del 1994. All'interno delle unità scendono diversi scarichi condominiali, alcuni dei quali in Eternit.

Mi vengono forniti inoltre i file riguardanti il preventivo per sostituzione caldaia e la relativa ripartizione, il bilancio consuntivo 2022/2023 e il bilancio preventivo 2023/2024.

A seguito di tali informazioni si può affermare che:

- le spese straordinarie già deliberate, il cui debito non è ancora scaduto, sono pari a €1.719,91
- Le spese condominiali preventive per l'anno 2023/2024, la cui ripartizione è suddivisa tra il 15/11/2023 il 01/06/2024, sono pari a € 2.506,00
- Sono presenti delle spese condominiali arretrate, come da Consuntivo 2022/2023, pari a - €5.236,04, le quali vanno ad interessare il valore di mercato da me individuato in perizia. Pertanto, aggiornando tale valore con le suddette pendenze economiche si otterrà un nuovo valore di mercato pari a: 28. 880,36 -5.236,04 = € 23.644,32 (ventitremilaseicentoquarantaquattro/32)

Cantarana, li 27/03/2024