

**TRIBUNALE DI ASTI**
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 214/2021 R.G.E**

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore intervenuto
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitori eseguiti
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Pasquale PERFETTI**C.T.U: Arch. Alessandra BODDA**

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7
14100 Asti
Tel. 014123 1841
architettobodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-50)

1. PREMESSA pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI pag. 2
3. RISPOSTE AI QUESITI pag. 3

ALLEGATI (pag.1-100)



1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 06/06/2023 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Pasquale Perfetti per il giuramento di rito.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 14/06/2023 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

Nella medesima data la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 14/06/2023 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 14/06/2023 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR ai debitori eseguiti della data del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso all'immobile e ad essere presenti al sopralluogo.

In data 19/06/2023 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di locazione.

In data 19/06/2023 venivano richiesti i certificati di residenza al Comune di Poirino.

In data 22/06/2023 ci si recava presso il comune di Comune di Poirino per presentare domanda di domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 23/06/2023 veniva richiesto atto di compravendita all'Archivio Notarile.

In data 23/06/2023 veniva eseguito il primo sopralluogo presso il compendio pignorato.

L'accesso non veniva consentito per assenza dei debitori eseguiti.

La scrivente provvedeva a ricercare un preventivo di una ditta esperta nell'apertura della porta dell'unità abitativa che risultava essere blindata.

In data 27/06/2023 venivano richiesti i dati condominiali e le spese di gestione ed insolute all'Amministratore Condominiale.

In data 29/06/2023 veniva inviata ulteriore raccomandata ai debitori eseguiti per sollecito di contatto

per eseguire i rilievi e per futuro accesso forzoso all'immobile.

In data 03/07/2023 veniva verificata la successione avente per oggetto il bene oggetto di esecuzione.

In data 14/07/2023 venivano richiesti gli estratti degli atti di matrimonio al Comune di Poirino.

In data 26/07/2023 veniva presentata richiesta per ausilio alla Forza Pubblica con presentazione del preventivo del fabbro per i lavori di apertura e sostituzione della serratura

La disposizione del G.E perveniva in data 29/08/2023, con autorizzazione alla Forza Pubblica ed ai lavori di apertura.

In data 25/07/2023 ci si recava presso il comune di Comune di Poirino per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 23/10/2023 veniva richiesto un aggiornamento delle spese insolute all'Amministratore Condominiale.

In data 26/10/2023 venivano eseguiti i rilievi dell'immobile con l'ausilio del fabbro incaricato e della Forza Pubblica Stazione Carabinieri di Poirino.

Le chiavi dell'unità immobiliare venivano consegnate presso gli uffici del Tribunale di Asti – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

In data 03/11/2023 veniva richiesto a Poirino un aggiornamento dei Certificati di Residenza dei debitori eseguiti in vista dell'invio della perizia cartacea, in modo da verificare se non siano intervenute delle variazioni nella residenza dei debitori eseguiti, per la correttezza degli invii della procedura.

In data 14/11/23 veniva richiesta al Comune di Poirino la documentazione di Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia.

In data 16/11/2023 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

In data 17/11/2023 veniva eseguite le ricerche di mercato e venivano reperiti gli ultimi documenti presso gli uffici del Comune di Poirino.

Nella medesima data venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO 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”;

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con lettera raccomandata A/R i debitori eseguiti dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

Il primo sopralluogo per il rilievo dell'unità immobiliare veniva eseguito in data 23/06/2023

L'accesso ai beni oggetto di EI non veniva consentito per assenza dei debitori eseguiti.

Tutte le raccomandate inviate all'indirizzo di residenza dei debitori eseguiti venivano reinviato al mittente e non ritirate dei debitori eseguiti.

La scrivente provvedeva a richiedere verifica dell'indirizzo di residenza che veniva confermato dal Comune di Poirino con certificato di residenza del 20/06/2023 e successivamente riconfermato in data 17/11/2023, come da Pec pervenuta dall'Ufficio anagrafe del Comune di Poirino.

Le prime raccomandate di avviso inviate all'indirizzo di residenza e restituite al mittente sono le seguenti:

- Raccomandata n. xxxxxxxxxx a Xxxxxxxx xxx del 14.06.2023 (restituita al mittente),
- Raccomandata n. xxxxxxxxxx a Xxxxxxxx xxx del 14.06.2023 (restituita al mittente),

Le seconde raccomandate di avviso inviate all'indirizzo di residenza e restituite al mittente sono le seguenti:

- Raccomandata n. xxxxxxxxxx a Xxxxxxxx xxx del 29.06.2023 (restituita al mittente),
- Raccomandata n. xxxxxxxxxx a Xxxxxxxx xxx del 29.06.2023 (restituita al mittente)

e vengono inviate per memoria in copia in separata comunicazione sul PCT.

In data 26/07/2023 veniva presentata richiesta per ausilio alla Forza Pubblica con presentazione di preventivo del fabbro per i lavori di apertura e sostituzione della serratura dell'unità immobiliare e della relativa cantina.

La disposizione del G.E perveniva in data 29/08/2023 con autorizzazione alla Forza Pubblica ed ai

lavori di apertura.

Le chiavi venivano consegnate presso gli uffici del Tribunale di Asti – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO 2)

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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”;

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame dei certificati catastali storici e delle visure effettuate presso la Conservatoria.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di una nuova Ispezione Ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data dei documenti forniti dagli Avvocati incaricati.

Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:

[Ispezione del 13/06/2023 riconfermata con nuova Ispezione del 17/11/2023 invariata]

A carico del Sig. XXXXXXXX XXX:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A carico della Sig.ra XXXXXXXX xxx:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

pag .7/50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti per l'immobile oggetto di indagine:



Per il foglio 40 particella 90 sub.1 NCEU Comune di Poirino (TO)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 27/06/2005

Rep. 121081 Raccolta 9128

Rogante Notaio Dott. xxxxxxxx

Sede Villanova d'Asti



- ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/07/1986

Rep. 41340 Raccolta 23798

Rogante Notaio Dott. Paolo Xxxxxxxx

Sede Villanova d'Asti



Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile del Notaio Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, Notaio in Roma, redatta in data 16 novembre 2021.





RELAZIONE NOTARILE

(art. 567 C.P.C. net testo da ultimo risultante dall'art. 1 della legge 28 dicembre 2005 n. 263)



Al Tribunale Civile di Asti nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e P.IVA
[REDACTED] nella sua qualità di procuratrice del [REDACTED]



con sede in [REDACTED], in forza di procura speciale del
[REDACTED] del Notaio [REDACTED] quotata
presso [REDACTED] con sede: in [REDACTED]
[REDACTED], a seguito di
fusione con costituzione di una nuova [REDACTED]
[REDACTED] a seguito
dell'atto di pignoramento di immobili a carico del signor:

- XXXXXXXX xxx, nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXX xxx, nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile n.1
Comune Censuario Poirino (TO)
Catasto Fabbricati foglio 40, particella 90, subalterno 1
Natura: A/2
vani: 3,5
Proprietà: 1/2 sig. XXXXXXXX xxx e 1/2 sig.ra XXXXXXXX xxx

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il Notaio XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx, Notaio in Roma, con studio in [REDACTED], iscritto nel
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di [REDACTED], esaminati i documenti e consultati i
registri del Catasto e dei competenti uffici dei Registri Immobiliari,

dichiara

assumendone la piena responsabilità che, in base a detti documenti e registri il bene sopra indicato e
di proprietà dei signori XXXXXXXX xxx e XXXXXXXX xxx, e che a tutto il giorno 16 novembre 2021 a
carico dell'unità immobiliare di cui trattasi risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18 Luglio
2005 al n. 7668 di formalità a favore della [REDACTED] con sede

pag .9/50

in [REDACTED] e contro i signori XXXXXXXX xxx e XXXXXXXX xxx,; come sopra generalizzati.

- **ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 1 agosto 2006 al n. 10350 di formalità a favore della [REDACTED] e contro i signori XXXXXXXX xxx, come sopra generalizzato, per la quota di 1/2;
- **ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 4 agosto 2015 al n. 4528 di formalità a favore [REDACTED] e contro il signor XXXXXXXX xxx, come sopra generalizzato, per la quota di 1/2;
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 5 aprile 2019 al n. 2411 di formalità a favore [REDACTED] e contro il signor XXXXXXXX xxx, come sopra generalizzato, per la quota di 1/2;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 5 novembre 2021 al n. 36072 di formalità a favore [REDACTED] e contro i signori XXXXXXXX xxx e XXXXXXXX xxx, come sopra generalizzati.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

L'immobile di cui sopra è pervenuto ai signori XXXXXXXX xxx e XXXXXXXX xxx giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Stefano XXXXXXXX di Villanova D'Asti (AT), in data 27 giugno 2005, rep. n. 121081/9128 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il giorno 18 luglio 2005 al n. 22447 di formalità;

- da [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quota di 1/2 e da [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quota di 1/2;
- ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e da [REDACTED], detto immobile pervenne giusta denuncia di successione alla signora [REDACTED] e morta il 27 luglio 1995, registrata il 4 dicembre 1995 all'Ufficio del Registro di Moncalieri (TO) con il n. 57 volume n. 396 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il giorno 4 settembre 2000 al n. 20931 di formalità,
- al de cuius [REDACTED], detto immobile pervenne giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo XXXXXXXX di Villanova D'Asti (AT), in data 20

luglio 1986, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il giorno 30 Luglio 1986 al num. 14155 di formalità.

Si fa presente che a seguito di contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 28 dicembre 2018 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n.2 del 5 gennaio 2019, [REDACTED] con sede in [REDACTED] iscritta al Registro Delle Imprese di Roma [REDACTED] tutti i crediti per capitale, indennizzi e quant'altro derivanti da finanziamenti ipotecari o chirografari, aperture di credito in conto corrente, linee di credito, scoperti bancari, sconfinamenti di conto corrente e altri rapporti finanziari di diversa natura e forma tecnica concessi a inter alia, privati, associazioni, società di persone e società di capitali, nel periodo compreso tra il 1960 ed il 2018.

Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie

Non è stato richiesto agli Uffici Comunali il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, in quanto l'esecuzione immobiliare ha per oggetto un'unità abitativa residenziale.

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C., da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali del bene oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.

E' stata verificata la successione avente per oggetto il bene oggetto di procedura come da riscontro dell'Agenzia delle Entrate riportato all'Allegato E).

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure)*.

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U.

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica dell'unità immobiliare
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Poirino (TO)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.40 part.90 sub.1 – Comune di Poirino (TO)
Allegato 5	Planimetrie catastali Planimetria NCEU Comune Poirino (TO) Fg.40 part.90 sub.1
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 13.06.2023
Allegato 7	Residenza, stato di famiglia
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 23.06.2023 Verbale di sopralluogo del 26.10.23
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica n. 2021_1100995_0008 del 07/07/2021
Allegato "A"	Elaborati grafici - TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, - TAV_02 Fg. 40 part.90 Sub.1 Pianta piano T-S1– Scala 1:100, - TAV_03 Fg. 40 part.90 Sub.1 Calcolo superfici commerciali– Scala 1:100,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: - ATTO DI COMPRAVENDITA del 27/06/2005 Rep. 121081 Raccolta 9128 Rogante Notaio Dott. xxxxxxxx Sede Villanova d'Asti - ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/07/1986 Rep. 41340 Raccolta 23798 Rogante Notaio Dott. Paolo xxxxxxxx Sede Villanova d'Asti
Allegato "C"	Visure: NCEU Comune Poirino (TO) Fg.40 part.90 sub.1
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI Permesso Edilizio n.318 del 29.08.1968 per costruzione di fabbricato di civile abitazione, Permesso Edilizio n.397 del 09.10.1969 per modifica progetto approvato con licenza 318 del 29.08.1968, Certificato di abitabilità del 12.01.1972 doc. 176 del Permesso Edilizio n.397 del 09.10.1969, Dichiarazione del Sindaco del 19.07.1986 per seconda variante con provvedimento 11.01.1972, Autorizzazione per installazione inferriata prot. 8449/AB del 05.09.1986, Autorizzazione per manutenzione del tetto condominiale Aut. 460 del 07.12.1992 Concessione edilizia 4958 del 15.02.1997 per l'esecuzione di n.6 autorimesse, Permesso di Costruire in sanatoria n.458/C del 10.04.2004 per Condono presentato in data 30.06.1986 prot. gen. 6483 per realizzazione di cucinino esterno alla sagoma del

	fabbricato licenziato con licenza 397 del 09.10.1969 e difformità nella realizzazione delle aperture esterne; • CILA prot. 0016896 del 27.12.2021 sul Condominio Monviso per opere di manutenzione ordinaria riguardante il restauro conservativo della facciata, il rifacimento dei balconi ed il ripristino delle parti comuni ammalorate, frontali e sotto-balconi e lavaggio di facciata – bonus facciate.
Allegato “E”	VERIFICA SUCCESSIONE • Risccontro Agenzia delle Entrate del 03/07/2023;
Allegato “F”	VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE • Risccontro Agenzia delle Entrate del 30/06/2023;

RISPOSTA AL QUESITO 3)

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

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento Repertorio 2871/2021 del 06/10/2021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Registro Particolare 36072 Registro Generale 49719 in data del 05/11/2021 è stato individuato il seguente bene, sito in Poirino (TO) via J. Arpino n.23bis:

- NCEU Comune di Poirino(TO),Fg.40, particella 90, sub. 1, categoria A/2;



Foto 1: Localizzazione dell'unità immobiliare in via J. Arpino 23bis su stradario



Foto 2: Localizzazione dell'unità immobiliare in via J. Arpino 23bis su estratto di mappa

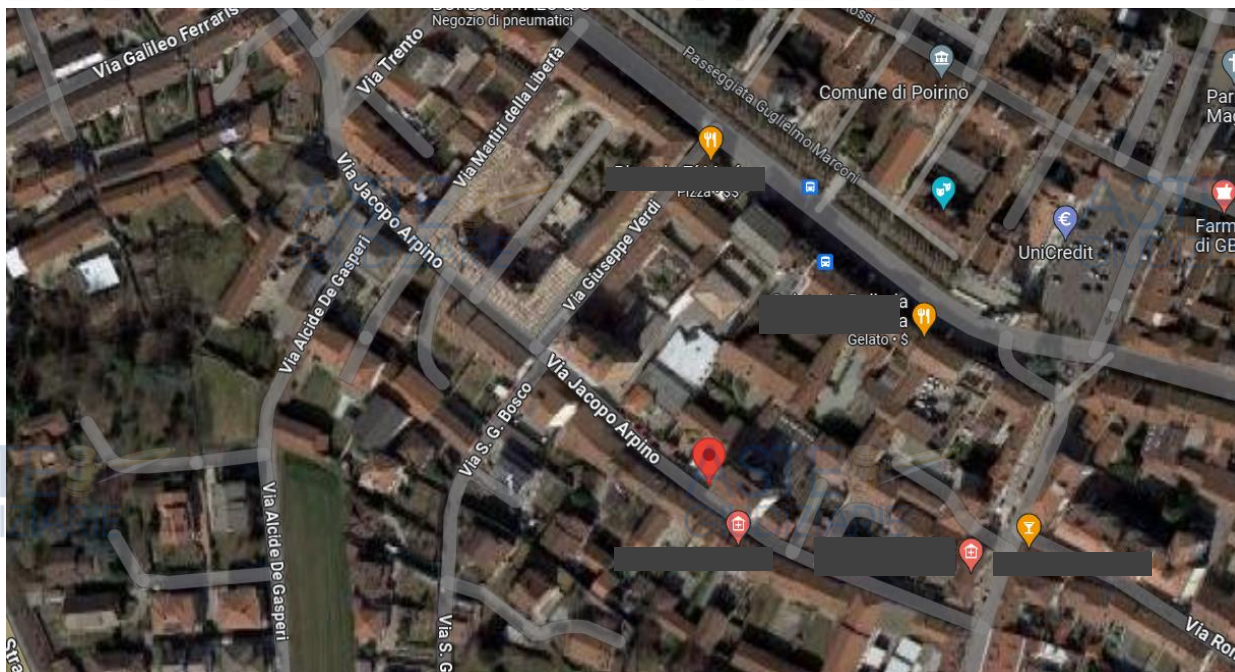


Foto 3: Localizzazione dell'unità immobiliare in via J. Arpino 23bis in su vista aerea



Foto 4: Localizzazione dell'unità immobiliare in via J. Arpino 23bis in su vista aerea (ingrandimento)

Foglio 40 particella 90 sub.1 (A/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Poirino (TO), in via J. Arpino 23bis e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXXXX XXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) in regime di comunione di beni XXXXXXXX XXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)) in regime di comunione di beni						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Poirino (TO) Fg.40 Part. 90 Sub.1	/	A/2	2	3,5 vani	€ 271,14	67 mq Totale escluse aree scoperte 66 mq	Via J.Arpino 23bis Piano S1-T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord-est confina con vuoto su ente urbano part.90 del Fg.40 (cortile condominiale);
- A sud-ovest confina con vuoto su strada pubblica (via J. Arpino) ;
- Ad sud-est confina con vano scale BCNC bene comune non censibile part.90 del Fg.40 (vano scale condominiale);
- Ad nord-ovest confina con vuoto su androne carraio part.90 del Fg.40 (androne condominiale);

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di unità abitativa a destinazione residenziale sita nel Condominio Monviso in via Jacopo Arpino n.23bis in Poirino.

Il fabbricato condominiale è un immobile di cinque piani fuori terra edificato nell'anno 1970, a cui si aggiungono il piano interrato ed il piano sottotetto, con accesso diretto verso via Jacopo Arpino e con cortile condominiale sul retro, nel quale sono collocate delle autorimesse escluse da questa procedura, in quanto l'unità immobiliare non ha autorimessa.

Il condominio è realizzato presumibilmente con struttura in cemento armato e muratura di tamponamento.

La struttura del tetto è c.a con manto in tegole portoghesi con sottostante guaina bituminosa.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è sita al piano terra, che è un piano rialzato dal lato del cortile condominiale come visibile dalla Documentazione Fotografica riportata all'Allegato 2).



L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02, è così composta:

Al piano terra:

- Disimpegno,
- Soggiorno,
- Cottura,
- Bagno,
- Ripostiglio,
- Camera,
- Balcone,



Al piano interrato:

- Cantina,



Si accede all'unità dalla porta caposcala sita nel vano scale condominiale.

All'ingresso vi è un disimpegno di 6 metri quadrati, dal quale si ha accesso a tutti i locali dell'unità immobiliare.

Il soggiorno è un vano di 17 metri quadrati con portafinestra verso il cortile sul retro ed accesso sul piccolo angolo cottura di 3 metri quadrati con finestrino su cortile su retro.

Dal disimpegno si ha accesso alla camera da letto, ampia 16 metri quadrati e con finestra verso via J. Arpino ed al servizio igienico di circa 6 metri quadrati, che ha una piccola finestra verso l'androne carraio.

Il bagno presenta oltre ai sanitari che sono di ordinaria tipologia a terra, una vasca ed un lavabo, con uno scaldasalviette posizionato sopra il bidet.

Nel disimpegno vi è anche un piccolo ripostiglio di 1 metro quadrato, che si apre con una porta che ha apertura verso l'esterno.

Tutti i locali dell'unità immobiliare hanno un'altezza interna di 2,90 metri.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Piano terra	Soggiorno	Sup. 17,41	Foto 5-6
Piano terra	Cottura	Sup. 3,59	Foto 7-8
Piano terra	Camera	Sup. 16,46	Foto 13-14
Piano terra	Disimpegno	Sup. 6,01	Foto 9
Piano terra	Ripostiglio	Sup. 0,96	Foto 10
Piano terra	Bagno	Sup. 5,87	Foto 11-12

pag .17/50



arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti

cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

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



ASTE GIUDIZIARIE®
Piano interrato Cantina
Piano terra Balcone

Sup. 7,12
Sup. 2,04

ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 15-16-17-18
Foto 4

CORTILE INTERNO E PARTI COMUNI

Il fabbricato condominiale è dotato di un cortile interno nel quale sono collocate alcune autorimesse. Non è stato verificato tale spazio in quanto l'unità immobiliare non ha nella disponibilità nessuna autorimessa.

Si rimanda anche al Regolamento di Condominio del Condominio "Monviso", che è stato più volte richiesto telefonicamente ed a mezzo Pec dalla CTU ed ad oggi non fornito dall'Amministratore Condominiale.

Le parti comuni, menzionate nell'Atto di Provenienza risultano essere "il cortile condominiale, il vano scale, i corridoi comuni" a cui si aggiungono gli ordinari elementi usualmente citati per gli edifici condominiali *"fondazioni, i muri maestri, i tetti, gli ingressi, le scale, fognature, tubi di scarico, impianti, i locali di uso comune ed adibiti all'installazione di impianti comuni, le opere in genere e le parti dell'edificio indispensabili alla conservazione ed all'uso comune ai sensi delle norme di legge sul condominio"*.

Si relaziona che la CTU ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'elaborato planimetrico della part. 90 del fg.40 per verificare le parti comuni del condominio che risulta assente, come da interrogazione del 20/11/2023. Si rimanda al Quesito 6) per gli aggiornamenti/pratiche catastali che saranno da eseguire.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Nell'unità sono presenti gli ordinari impianti tecnologici:

- Impianto elettrico: L'impianto elettrico è ordinario per tutta l'unità immobiliare, con punti luce e prese in tutti i locali. Le placche e l'impianto sono di datata realizzazione, pertanto dovrà essere verificata la rispondenza alla normativa attuale. Nella cantina sono presenti fili elettrici a vista ed un punto luce ad oggi non utilizzabile. Nel locale sono presenti anche numerose tubazioni a soffitto che si presume siano tubazioni condominiali che corrono sulle pareti/soffitti del locale.
- Impianto idrosanitario: L'impianto idrosanitario dell'unità immobiliare è datato presumibilmente all'anno 1970, data di costruzione del condominio, fatta eccezione per il servizio igienico, che è stato più di recente rivisto nelle finiture. Nell'unità immobiliare esiste angolo cottura ed un servizio igienico.
- Impianto di riscaldamento: Il riscaldamento è centralizzato con caldaia condominiale

collocata nella centrale termica, il sistema di distribuzione è realizzato con radiatori a parete posizionati in tutti i locali.

- Acqua calda sanitaria: L'acqua calda sanitaria è prodotta con una caldaia a metano collocata in esterno sul balcone dell'unità immobiliare lato cortile, di cui non sono stati rinvenuti documenti e/o rapporti di controllo.
- Allacciamento rete gas metano: L'unità immobiliare risulta collegata alla rete gas metano per quanto riguarda l'angolo cottura e la caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le utenze ad oggi sono presumibilmente scollegate perché l'appartamento non è abitato.
- Allacciamento fognatura pubblica: L'unità immobiliare sita in condominio risulta collegata alla rete fognatura pubblica.
- Allacciamento telefono: L'unità immobiliare sita in condominio risulta allacciabile alla rete telefonica.
- Impianto di aria condizionata: Esiste uno split per aria condizionata nel soggiorno con unità esterna posizionata sul balcone lato cortile, di cui non è verificabile il funzionamento.
- Impianto solare: assente.
- Impianto fotovoltaico: assente.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture dell'unità immobiliare è discreto:

Si evidenzia che:

- Le murature interne si presentano in stato di conservazione ordinario;
- Le tinte interne sono datate e necessitano di manutenzione per presenza di fori e/o difetti,
- Le pavimentazioni sono di datata installazione e sono realizzate con piastrelle in tutti i locali, fatta eccezione per il disimpegno che è pavimentato in marmo,
- I sanitari del servizio igienico sono non di recente installazione e di tipologia ordinaria a terra,
- Il balcone al piano rialzato verso il cortile condominiale presenta una ringhiera apribile con porticina che non è autorizzata dal condominio, secondo quanto riferito dall'Amministratore condominiale.
- I serramenti in legno con vetro doppio, sono di datata installazione.
- Le tapparelle sono in plastica e con movimentazione elettrica ma data l'assenza della corrente elettrica nell'unità abitativa non è dato sapere se sono funzionanti o meno.
- Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro,

- Le parti comuni del Condominio sono in condizioni discrete per quanto riguarda il vano scale.

La facciata lato cortile interno presenta frontalini dei balconi molto ammalorati e con ferri in vista. Si apprende dall'Amministratore condominiale che è in previsione una pratica di manutenzione alla facciata con "bonus facciate", vedere tabella presentata dall'Amministratore al Quesito 14), che riqualificherà presumibilmente l'aspetto e le finiture del condominio su questo lato.

- La cantina datata al 1970 presenta una porta in ferro con lucchetto ed all'interno murature non intonacata e pavimentazione in battuto senza rivestimento.

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare è discreto e necessita di ordinari lavori di manutenzione alle finiture e di verifica degli impianti esistenti (elettrico, idrosanitario, etc).

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali dell'unità immobiliare.

	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Soggiorno	17,41
Piano terra	Cottura	3,59
Piano terra	Camera	16,46
Piano terra	Disimpegno	6,01
Piano terra	Ripostiglio	0,96
Piano terra	Bagno	5,87
Piano interrato	Cantina	7,12
Piano terra	Balcone	2,04

	Riassunto superfici calpestabili	
Σ	Locali abitativi	37,46
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, rip. etc)	12,84
Σ	Locali tecnici ed accessori (cantina, c.termica, etc)	7,12
Σ	Balconi	2,04

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 37,46 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 12,84 mq,

- dei locali abitativi di “accessori” (cantina etc.) è pari a 7,12 mq,
- la superficie del balcone è pari a 2,04 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA (Fg. 40 part. 90 sub.1 A/2)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
P. terra	Superficie residenziale lorda (100%)	63,98	100	63,98
P. interrato	Cantina (20% non collegato vani principali)	8,74	20	1,75
P. terra	Sup. balcone (25%)	2,04	25	0,51
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				66

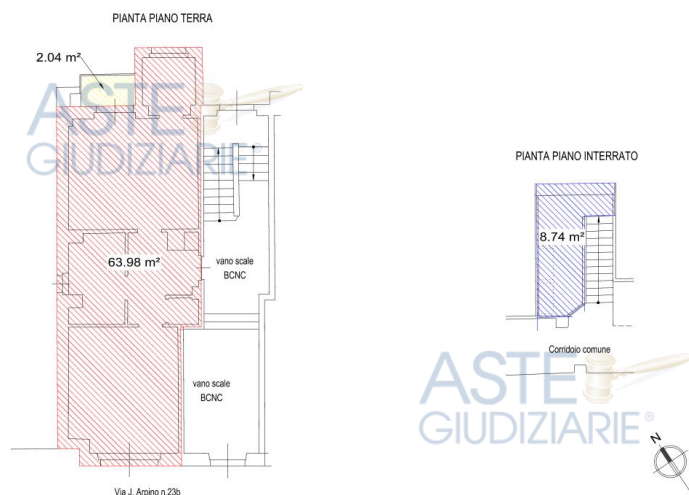


Foto 5 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)



MILLESIMI CONDOMINIALI

Dalla tabella fornita dall'Amministratore condominiale riportata al Quesito 14) si apprende che i millesimi condominiali dell'unità abitativa sono 44,91, i millesimi del riscaldamento sono 50,16.



RISPOSTA AL QUESITO 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”;

Con comunicazione Pec del 18/07/2023 il Comune di Poirino informava che il Sig. XXXXXXXX xxx e la Sig.ra XXXXXXXX xxx risultano coniugati a [REDACTED] in XXXXXXXX il 14/07/1994.

Il Comune di Poirino informava inoltre che l'atto non è stato trascritto in Italia pertanto non è possibile risalire all'estratto dell'atto di matrimonio.





RISPOSTA AL QUESITO 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”;*



La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione dell'unità immobiliare così identificata:

- NCEU Comune Poirino Fg.40 part.90 sub.1 cat. A/2,

e che esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterno e categoria.

Per quanto concerne la planimetria catastale si rileva che in alcune parti non è aggiornata allo stato di fatto come relazionato in dettaglio al successivo Quesito 6).

Trattandosi di unità immobiliare , con opere da sanare come spiegato al successivo Quesito 8), la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6).

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria conformemente al rilievo



riportato all'Allegato A Elaborati Grafici, sia l'eventuale consistenza dell'unità abitativa.

RISPOSTA AL QUESITO 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”;*

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la pianta catastale in banca dati (doc. prot. 156 del 30/12/1971) è emerso che, nella planimetria dell'unità immobiliare attualmente agli atti presso l'Agenzia del Territorio e riportata in estratto alle Foto 6-7 a pag.24 della perizia, si evidenziano alcune differenze dovute ad un datato e non preciso rilievo, oltre che alcune differenze risalenti probabilmente a differenze di tracciamento in sede di cantiere.

Nella planimetria Tav_02 riportata all'Allegato A Elaborati Grafici si riportano i rilievi dell'unità immobiliare al piano terra ed al piano interrato aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Le differenze nell'unità immobiliare al piano terra consistono in:

- Diverso tracciamento del balcone, che è in effetti più corto di quanto indicato nella planimetria catastale,
- Presenza di pilastri che nella planimetria catastale non sono indicati,
- Porta del servizio igienico, che è spostata in realtà rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale,
- Porta del soggiorno, che è di poco spostata a destra rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale,
- Lievi differenze planimetriche nella pianta catastale dovute al rilievo datato, che è stato rieseguito con strumentazione digitale.

Al piano interrato per la cantina consistono in:

- Lievi differenze planimetriche ed imprecisioni dovute al rilievo datato, che è stato rieseguito con strumentazione digitale.

Stante quanto precede, si relaziona che le rilevate differenze non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale in quanto le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica di sanatoria (di cui trattasi al successivo Quesito 8), solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento,

pag .23/50

nella quale verrà aggiornata sia la planimetria, sia l'eventuale consistenza dell'unità abitativa.

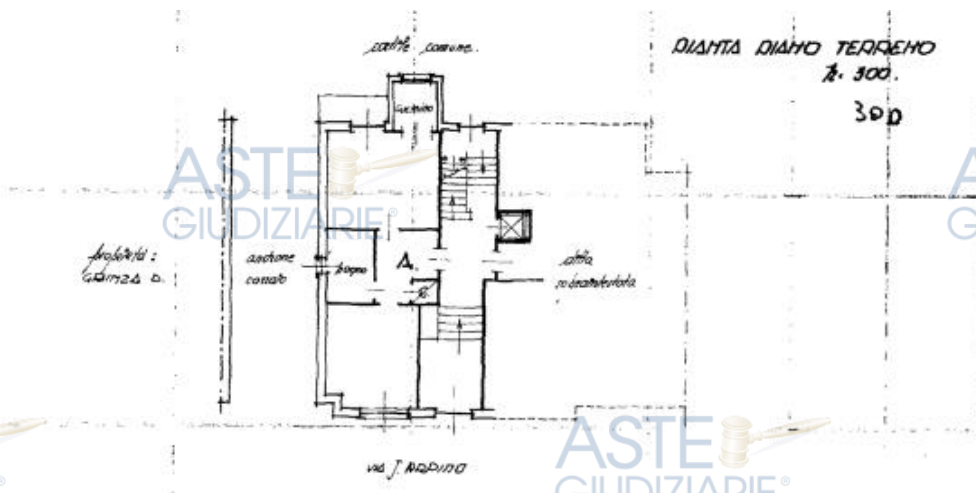


Foto 6 : Estratto planimetria catastale piano terra prot.156 del 30.12.1971

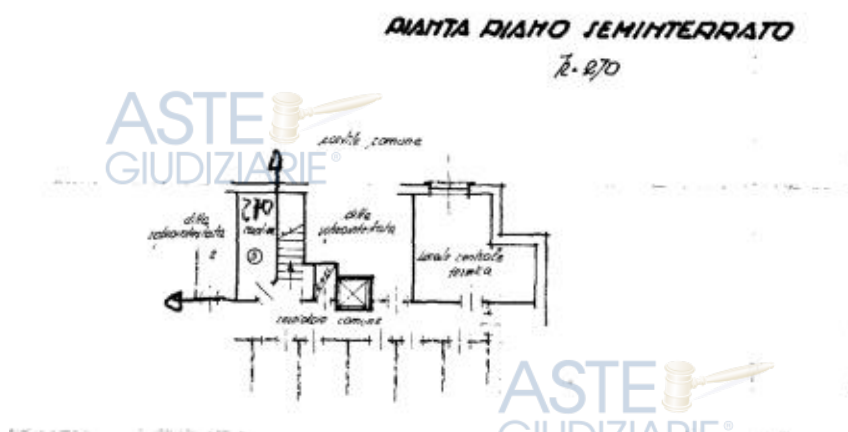


Foto 7 : Estratto planimetria catastale piano interrato prot.156 del 30.12.1971

Come da ricerca eseguita presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, non risulta presente nessun elaborato planimetrico per il Condominio Monviso identificato alla part. 90 del Foglio 40, pertanto alla fine delle pratiche di sanatoria di cui si tratta al Quesito 8) dovrà essere presentato un elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni (corridoi, vani scale, cortile, etc.) e delle unità immobiliari che compongono il lotto. Tale pratica dovrà essere presumibilmente redatta a livello condominiale, in quanto trattasi di elaborato complessivo per tutti i piani e per tutte le unità del fabbricato, con spese quindi da ripartirsi a carico dei condomini in quote millesimali.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, attualmente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, viene riportata integralmente all'Allegato 5).

RISPOSTA AL QUESITO 7)

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Poirino, VARIANTE PARZIALE N.9 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17, COMMI 5-7 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. si apprende che il fabbricato nel quale si colloca l'unità immobiliare oggetto di E.I. ricade nella seguente zona di PRGC:

Foglio 40 particella 90 sub.1 NCEU Comune di Poirino,

- Zona A/3 "Centro storico",
- Vincolo ACS Agglomerato di carattere storico,
- Vincolo PCS Perimetro Centro Storico,
- AMBINT CS Ambiti CS,
- ACUSTICA IV Classificazione acustica – Classe IV – area di intensa attività umana
- CLASSE II – pericolosità geomorfologica – classe II
- Zona Quinto ambito: via Indipendenza, via Verdi, via Arpino, via XX Settembre.
Prescrizioni: conservazione della tipologia descritta, rilevata, fotografata. Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia art. 7.1 delle N.T.A. Osservanza alle disposizioni del Piano Colore. E' ammesso il piano di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 41 bis della legge 5 dicembre 1977 n.56, anche esteso all'intero abito.

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

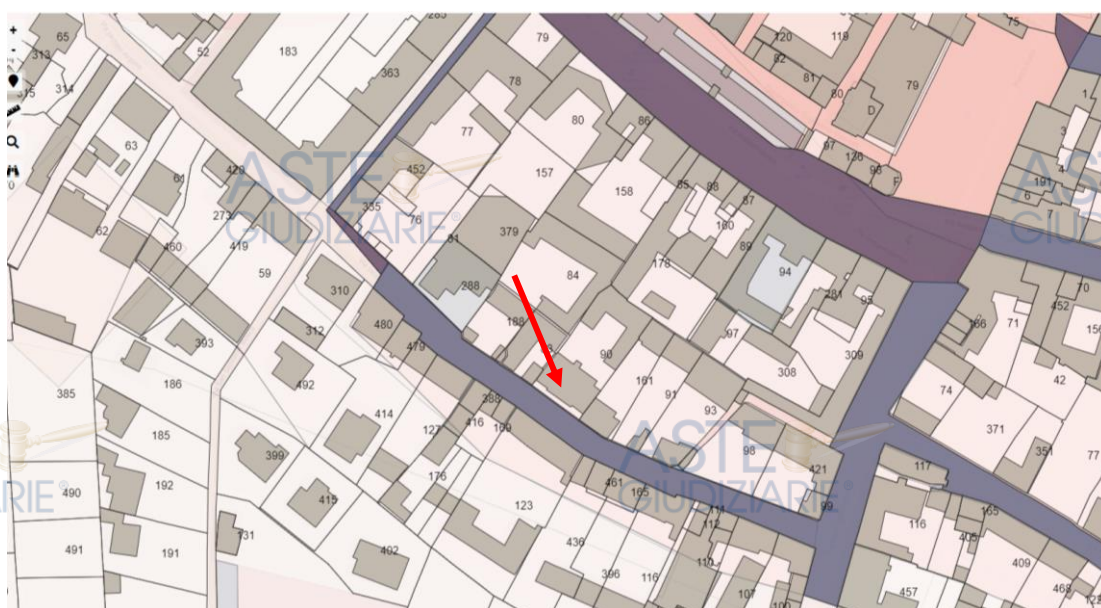




Foto 8 : Estratto PRGC con individuazione dell'immobile nel quale si colloca l'unità immobiliare oggetto di E.I con freccia rossa

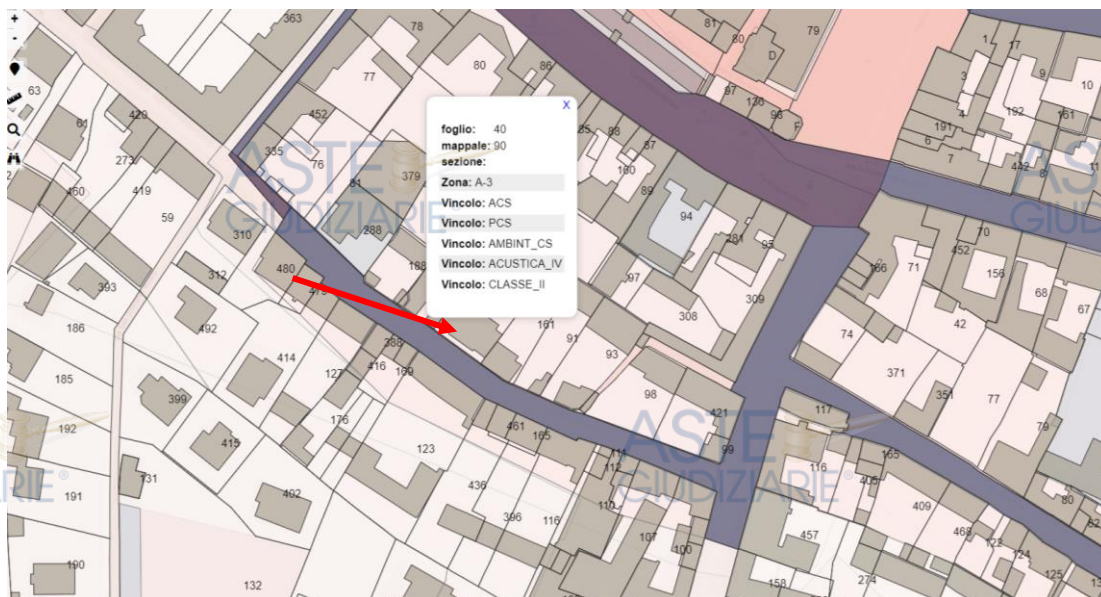


Foto 9 : Estratto PRGC con individuazione dell'immobile oggetto di E.I con freccia rossa





RISPOSTA AL QUESITO 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 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”;

Dalla ricerca di archivio effettuata dagli Uffici del Comune di Poirino è emerso che il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare, denominato “Condominio Monviso” è stato oggetto negli anni successivi alla sua edificazione di diverse pratiche edilizie sotto elencate, unitamente alla pratica di Condono presentata sulla specifica unità abitativa oggetto di questa procedura:

■ **Permesso Edilizio n.318 del 29.08.1968** per costruzione di fabbricato di civile abitazione presentato da

- **Permesso Edilizio n.397 del 09.10.1969** per modifica progetto approvato con licenza 318 del 29.08.1968 presentato da
- **Certificato di abitabilità del 12.01.1972** n.176 del Permesso Edilizio n.397 del 09.10.1969,
- **Dichiarazione del Sindaco del 19.07.1986** per seconda variante al progetto con provvedimento 11.01.1972,
- **Autorizzazione per installazione inferriata** prot. 8449/AB del 05.09.1986 presentata da XXXXXXXX , per installazione di inferriata alla finestra
- **Autorizzazione per manutenzione del tetto condominiale** Aut. 460 del 07.12.1992 per sostituzione del manto di copertura costituito da pannelli in eternit, con tegole portoghesi e sottostante guaina bituminosa,

■ **Concessione edilizia 4958 del 15.02.1997** per l'esecuzione di n.6 autorimesse presentato da

- **Permesso di Costruire in sanatoria n.458/C del 10.04.2004** per Condono presentato in data 30.06.1986 da prot. gen. 6483 per realizzazione di cucinino esterno alla sagoma del fabbricato licenziato con licenza 397 del 09.10.1969 e difformità nella realizzazione delle aperture esterne;
- **CILA prot. 0016896 del 27.12.2021** presentata da in qualità di Amministratore del Condominio Monviso per opere di manutenzione ordinaria riguardante il restauro conservativo della facciata, il rifacimento dei balconi ed il ripristino delle parti comuni ammalorate, frontali e sotto-balconi e lavaggio di facciata – bonus facciate.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il lavori per la costruzione del fabbricato ebbero inizio in data 20/05/1970 e vennero ultimati in data 28/03/1971.

Il fabbricato venne dichiarato abitabile in data 12/01/1972 con documento Certificato di Abitabilità n. 176 del 12/01/1972.

Provincia di TORINO Bollo C O P I A

COMUNE di POIRINO Permesso Edilizio
N. 176

IL SINDACO

Vista la domanda in data 1-9-71
presentata dal Sig. _____

per ottenere il permesso di abitabilità dei locali situati in questo
Comune, Via Arpino N. 23/bis
oggetto del permesso edilizio N. 397 rilasciato
il 9-10-69 ;

Considerato che mediante ispezione dell'Ufficiale Sanitario
in data 27-11-71 e del Tecnico Comunale in data _____
è stato accertato che la costruzione stessa è stata eseguita in
conformità al progetto come sopra approvato; che i muri sono
convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause
d'insalubrità ;

Visto l'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265;
Visti i vigenti Regolamenti Comunali Edilizio e di Igiene;
Vista la ricevuta N. _____ di L. 53.000
in data 9-1-72 comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa;

AUTORIZZA

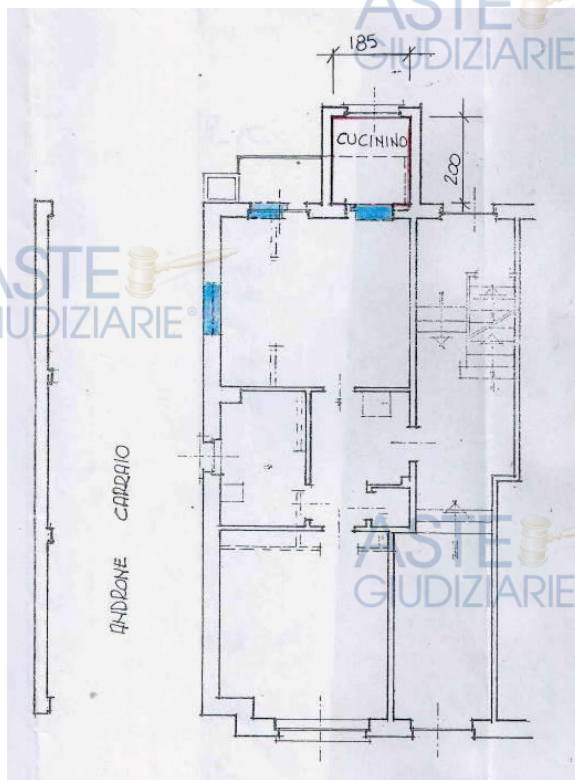
l'abitazione dei locali di cui in premessa dalla data della presente.

Addì 12-1-72

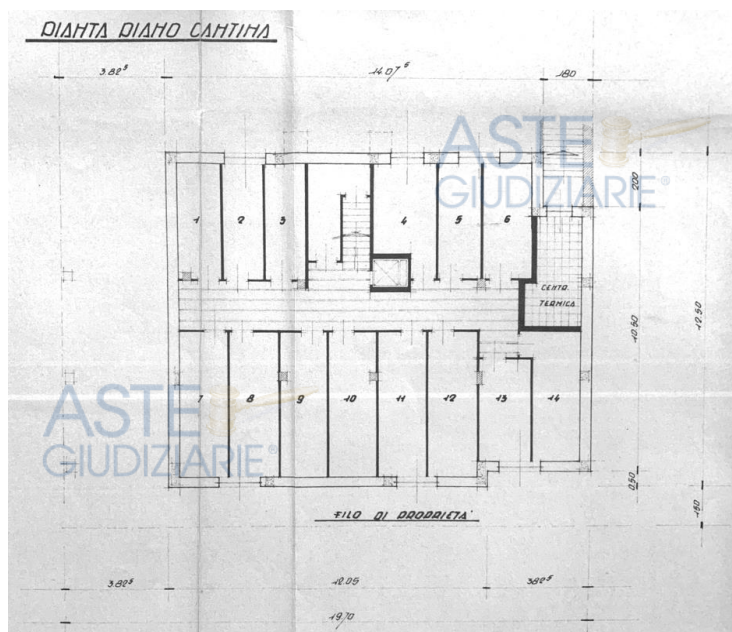
 **IL SINDACO**



Foto 10 : Estratto Certificato di Abitabilità n. 176 del 12/01/1972.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE *per s*

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

Si relaziona pertanto che, alla luce della ricerca effettuata dagli uffici comunali e dal colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'unità immobiliare al piano terra e la sua cantina al piano interrato hanno come ultimo precedente autorizzato, rispetto al quale verrà eseguita la verifica di conformità, rispettivamente:

- Per l'appartamento al piano terra: Permesso di Costruire in sanatoria n.458/C del 10.04.2004 per Condonò presentato in data 30.06.1986 da [REDACTED] prot. gen. 6483 per realizzazione di cucinino esterno alla sagoma del fabbricato licenziato con licenza 397 del 09.10.1969 e difformità nella realizzazione delle aperture esterne;
- Per la cantina al piano interrato: la planimetria del piano cantine allegata alla Dichiarazione del Sindaco del 19.07.1986 per seconda variante al progetto autorizzato con provvedimento 11.01.1972, che variava il Permesso Edilizio n.318 del 29.08.1968, che era già stato modificato dal Permesso Edilizio n.397 del 09.10.1969.

Infatti il Condonò presentato in data 30/06/1986, Permesso di Costruire in sanatoria n.458/C del 10.04.2004 , di cui sotto è riportata in estratto la planimetria autorizzata (Foto 13), trattava unicamente l'alloggio al piano terra, senza alcun riferimento alla cantina di pertinenza al piano interrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CADUTTO
CANTIERO

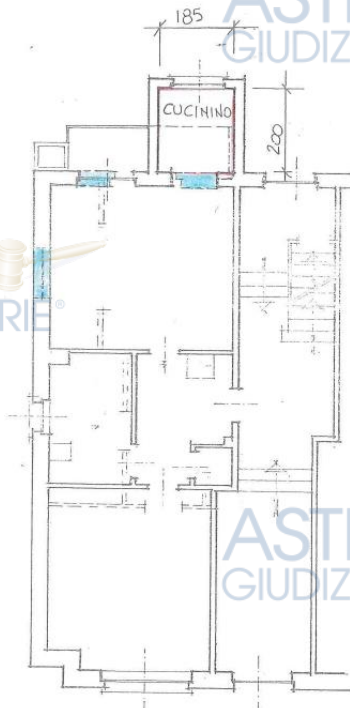


Foto 13 : Estratto tavola Permesso di Costruire in sanatoria
n.458/C del 10.04.2004

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHTA DIAMO CANTIERO

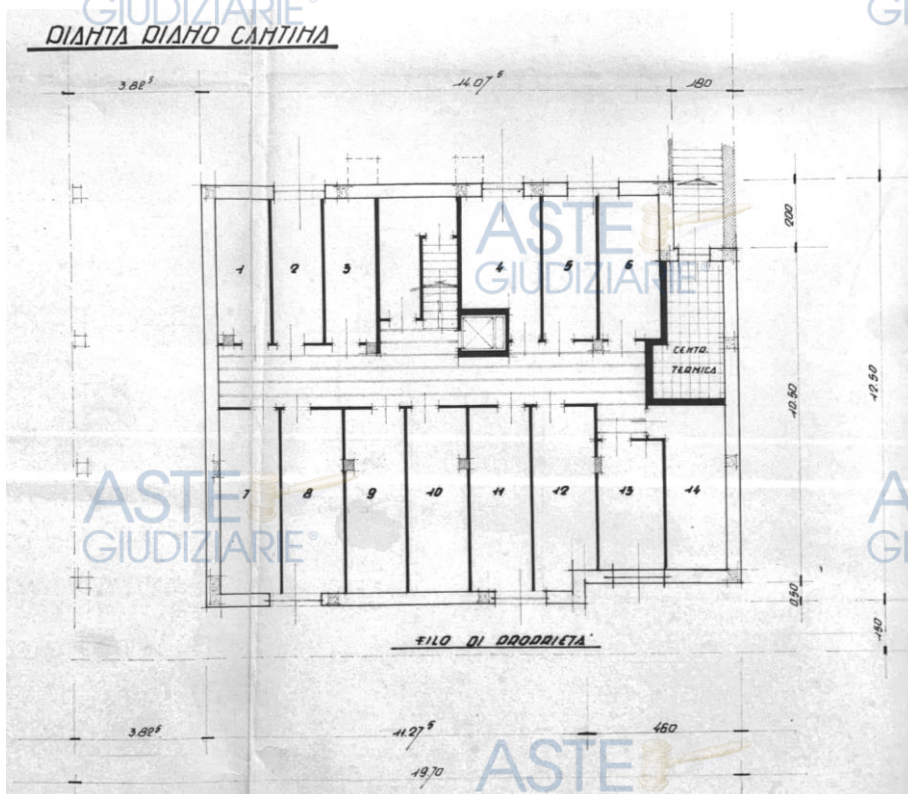


Foto 13 : Estratto planimetria allegata a Dichiarazione del Sindaco del 19.07.1986
per seconda variante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti

cel. xxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

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



Dal colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poirino [REDACTED] è emerso che poiché per quanto concerne la verifica di conformità dell'unità immobiliare al piano terra la planimetria di condono (che si riporta alla Foto 11 a pagina 29) è quotata solo nelle dimensioni del cucinino, sia possibile confrontare le differenze rispetto al rilievo ad oggi eseguito solo di questa parte di appartamento, in quanto il resto della planimetria di Condono non è quotata e trattasi di vecchio elaborato redatto a mano e fotocopiato con relativa approssimazione della copia eseguita. Le misure delle murature interne dell'unità abitativa, rilevate ad oggi dalla CTU con strumentazione digitale, paiono contenute nell'approssimazione del 2% mentre le misure interne del cucinino rilevate ad oggi sono in "riduzione" rispetto alle misure indicate nel condono di 1,85 x 2,00 metri in quanto la misura interna di 2 metri del cucinino è in effetti ridotta nella realtà, come da rilievo riportato nell'Allegato A) Elaborati grafici.

Come riferito dal tecnico comunale, la Delibera 200 del Comune di Poirino (Deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 19/11/2014 Atto di indirizzo alla ripartizione tecnica comunale per la regolarizzazione delle opere interne alle costruzioni ai sensi della Legge 47/85) richiama la DGR regionale sulle tolleranze "*Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*" con la D.G.R 2-4519 del 14 gennaio 2022" ed asserisce che le piccole difformità nelle opere interne, che potevano essere realizzate all'epoca ai sensi dell'art.26 e sono state realizzate prima del 1985, data del Condono dello stesso anno, si recepiscono ad oggi come opere non oggetto di sanatoria in considerazione del fatto che all'epoca non doveva essere presentata per quella tipologia di opere una pratica edilizia, mentre le differenze relative alle misure del cucinino indicate nella planimetria di Condono, seppur in riduzione, dovranno essere inserite in una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dell'unità immobiliare.

Le differenze "esterne" all'unità immobiliare esistenti nel posizionamento del finestrino del bagno dell'unità immobiliare, che è spostato rispetto a quanto indicato nella planimetria antecedente a quella di condono che non trattava queste opere, cioè la planimetria allegata alla Dichiarazione del Sindaco del 19.07.1986 per seconda variante autorizzata con provvedimento 11.01.1972 (riportata alla Foto 15), sebbene la pianta non sia precisa e non quotata, come le lievi differenze anche del posizionamento della finestra su via Arpino, dovranno invece essere a rigore regolarizzate con una istanza di sanatoria per le facciate che potrà essere presentata, sia a livello della singola unità abitativa dall'aggiudicatario con allegato consenso condominiale, sia a livello generale dell'intero condominio con presentazione di una pratica condominiale di sanatoria, presentata dall'Amministratore di Condominio.

Tale ultima istanza potrebbe essere una pratica generale per sanare anche eventuali altre difformità da regolarizzare, se dovessero riscontrarsi altre difformità a livello condominiale in altre parti del Condominio, sugli altri piani o nel complesso edilizio.

La scrivente ha infatti rilevato le parti comuni solo in prossimità del bene oggetto di procedura ed ha
pag .32/50

rilevato le difformità circoscritte all'unità immobiliare oggetto di procedura ma non si esclude che esistano altre difformità in porzioni e piani di fabbricato, non oggetto di procedura e quindi non rilevate.

L'istanza di sanatoria dovrà essere corredata da una dichiarazione di esistenza di queste opere/difformità da più di 20 anni, (come riferisce il Tecnico in maniera analoga ad un concetto di "usucapione") ma trattandosi di finestre in facciata che sono sempre state in quella collocazione, dalla data di presentazione del Condonio (1986) per quanto concerne la finestra del bagno e per quanto concerne la finestra su strada già dall'anno 1970, cioè dall'epoca di costruzione del fabbricato, tale circostanza è sicuramente verificata.

Per la cantina sita al piano interrato invece il confronto è stato eseguito con la planimetria del piano cantine allegata alla Dichiarazione del Sindaco del 19/07/1986 per seconda variante al progetto autorizzata con provvedimento 11/01/1972, che variava il Permesso Edilizio n.318 del 29/08/1968, che era già stato modificato dal Permesso Edilizio n.397 del 09/10/1969.

Per questo piano è stata considerata questa planimetria autorizzata in quanto la pratica di Condonio riguardava per l'unità immobiliare solo il piano terra e non il piano cantine.

Dal confronto effettuato, si rileva che ci sono differenze di tracciamento delle murature evidenti sia nella cantina specifica oggetto della procedura, sia delle parti comuni del piano interrato e differenze nel posizionamento del pilastro prospiciente l'ingresso della cantina, dal momento che la CTU ha rilevato la zona limitrofa alla cantina oggetto di interesse.

L'aggiudicatario potrà procedere in questo caso ad una sanatoria della singola cantina oggetto di procedura, allegando il consenso condominiale, inserendola insieme a quella di cui si è già trattato per l'appartamento ma dal momento che sono state rilevate anche delle differenze nel posizionamento del pilastro in prossimità dell'ingresso e quindi difformità della struttura del fabbricato, il Tecnico comunale riferisce che dovrà essere presentata contestualmente a quella della singola unità oggetto di procedura, di cui si è trattato prima, anche una pratica di sanatoria delle parti comuni a livello generale condominiale con presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria.

Ciò poiché è stata rilevata anche un'altezza difforme del piano cantine, che in progetto è indicata pari a 2.16 metri /2.35 metri ed in effetti è pari a 2.73 metri come da rilievo eseguito dalla CTU.

Stante quanto precede, tutte queste difformità a carattere condominiale dovranno essere sanate con un Permesso di sanatoria generale condominiale, che prevede il rilievo di tutto il condominio, interno ed esterno, con accesso e rilievo di porzioni di fabbricato escluse dalla presente procedura e da questo incarico peritale.

Si precisa inoltre che se verrà reperito il collaudo della struttura potrà essere allegato all'istanza tale elaborato, ma nel caso di mancato ritrovamento dell'elaborato o nel caso in cui la posizione dei pilastri non fosse conforme al rilievo dello stato di fatto, sarà necessaria una denuncia strutturale postuma per tutto il condominio e tale incombenza per costi più importanti ed autorizzazioni dovrà

pag .33/50

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
senza di alcune autorime

dominiale che non

Sante quan
riferiti alla S

di i diritti di segreteria
riassuntivo a pagina
azioni tariffarie dei dir

Docfa, che a

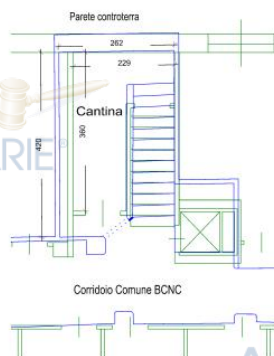


ASTE GIUDIZIARIE®





PIANTA PIANO INTERRATO
Confronto con Situazione da Permesso Edilizio precedente
(in quanto il Condominio non trattava il piano interrato ma solo l'alloggio)
Provvedimento del Sindaco del 19.07.1986
per conferma validità della seconda variante provv. 11.01.1972,
rispetto al Permesso Edilizio n.397 del 09.10.1969



LEGENDA

- RILIEVO STATO DI FATTO AD OGGI
- SITUAZIONE AUTORIZZATA CON Provvedimento del Sindaco del 19.07.1986

Foto 16 : Estratto confronto fra il rilievo stato di fatto e planimetria del piano cantine allegata alla Dichiarazione del Sindaco del 19.07.1986 per seconda variante autorizzata con provvedimento 11.01.1972

Per quanto concerne l'agibilità, si relaziona che il Condominio venne dichiarato abitabile in data 12/01/1972 con Certificato di Abitabilità n. 176 del 12/01/1972, pertanto ad oggi ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, che si riporta a seguire, se non intervengono modifiche alle caratteristiche dell'unità immobiliare (per esempio il mutamento di destinazione d'uso di un locale) il Tecnico comunale ritiene che il Certificato di agibilità sia valevole per l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Art. 24 DPR 380/2001.

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a. nuove costruzioni;
- b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a. singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b. singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

- a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

pag .35/50

7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Se invece verranno effettuati dall'aggiudicatario lavori sull'unità immobiliare (per esempio sugli impianti o sulla conformazione degli ambienti) dovrà al termine degli stessi presentare una nuova SCA segnalazione certificata di agibilità con presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti realizzati ed esistenti (elettrico, gas, idrosanitario, etc), nonché dovranno essere presentate le verifiche con gli eventuali collaudi strutturali postumi delle strutture se non dovessero essere conformi a quanto realizzato, con i certificati di conformità degli impianti condominiali.

I diritti di segreteria per nuova istanza di SCA per agibilità ammontano a 50 euro, a cui si aggiungono i costi per la parcella del professionista, le certificazioni di conformità degli impianti, la relazione di idoneità statica ed i collaudi strutturali.

Totale spese presunte per SCIA (o Permesso Costruire in Sanatoria), catasto ed annesse		
Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria per difformità unità immobiliare e cantina	380,00	euro
Pratica professionista per SCIA in sanatoria riferita alla singola unità abitativa (parcella presunta) per opere interne	2.000,00	euro
Sanzione pecuniaria per SCIA in sanatoria	516,00	euro
Variazione catastale Docfa di aggiornamento per n.1 subalterno (parcella professionista)	500,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.1 subalterno	50,00	euro
Denuncia strutturale postuma per difformità rilevate al piano cantina (***)	(***) non determinabile	/
Totale spese	3.446,00	euro
Arrotondato per spese ad oggi non determinabili	4.000,00	euro

*** sono escluse da tabella le pratiche condominiali i cui costi ad oggi non sono determinabili come relazionato al Quesito 8) e conteggiate nel decremento di valore dello 0,10 ma si considera l'incidenza della denuncia postuma che può essere richiesta anche per la singola unità, sono escluse le spese per la SCA non necessaria in assenza di modifiche all'unità immobiliare

RISPOSTA AL QUESITO 9)

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

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è unico, trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale con relativa cantina di pertinenza, pertanto verrà definito un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 10)

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà

- per la quota di 1/2 della Sig.ra XXXXXXXX xxx,
- per la quota di 1/2 della Sig.ra XXXXXXXX xxx,

I coniugi risultano coniugati a [REDACTED] in XXXXXXXX in data 14/07/1994, in regime di comunione legale dei beni come dichiarato nell'atto di provenienza e comunicato dal Comune di Poirino con pec del 18/07/2023.

Per il bene in esame non è necessaria la divisione in lotti, per le specificità descritte in risposta al precedente Quesito 9), in quanto trattasi di un unico bene.

RISPOSTA AL QUESITO 11)

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/06/2023 è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per l'unità immobiliare oggetto di procedura.

In seguito al sopralluogo del 26/10/2023 è emerso che l'unità immobiliare è ad oggi disabitata, come spiegato in dettaglio al Quesito 3) e visibile nella documentazione fotografica Allegato 2).

All'interno dei locali resta vario mobilio, come anche nella cantina esistente al piano interrato è presente materiale vario.

Stante quanto precede, l'immobile è ad oggi libero.

pag .37/50



RISPOSTA AL QUESITO 12)

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

Come riportato al precedente Quesito 11) l'immobile si presenta come un appartamento ad oggi non abitato, per quanto visionato durante il sopralluogo eseguito con la Forza Pubblica, Stazione Carabinieri Poirino del 26/10/23.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) per la visione dei locali interni.



RISPOSTA AL QUESITO 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”;*

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per l'unità immobiliare.



Immobile in via J. Arpino 23bis- Fg. 40 Part. 90 Sub.1

- Zona A/3 “Centro storico”
- Vincolo ACS Agglomerato di carattere storico
- Vincolo PCS Perimetro Centro Storico
- AMBINT_CS Ambiti CS
- ACUSTICA_IV Classificazione acustica – Classe IV – area di intensa attività umana
- CLASSE II – pericolosità geomorfologica – Classe II
- Zona Quinto ambito: via Indipendenza, via Verdi, via Arpino, via XX Settembre.

Ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di unità abitativa sita in Condominio, nel condominio “Monviso” in via J. Arpino 23bis, per la quale sono stati richiesti i dati condominiali e le



spese di gestione ed insolute, che vengono riportate al Quesito successivo 14).

RISPOSTA AL QUESITO 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”;*

Trattasi di unità immobiliare sita nel Condominio denominato Monviso, in via J. Arpino n.23bis.

Sono stati richiesti i dati all'Amministratore di Condominio che vengono sotto riportati in tabella.

I dati condominiali sono stati richiesti in prima istanza a giugno 2023 e vengono riportati nella prima tabella riportata a seguire datata 25/07/2023.

Per le problematiche relative all'accesso forzoso al bene, che hanno causato un allungamento dei tempi di esecuzione dell'elaborato peritale, è stato richiesto all'Amministratore di Condominio un aggiornamento dei dati forniti ad ottobre 2023, che viene riportato nella seconda tabella del 26/10/2023.

Le comunicazioni originali fornite dall'Amministratore condominiale vengono conservate in originale dalla scrivente e riportate nella pagina successiva alle Foto 17-18.

Si precisa che comunque tali importi potranno subire delle maggiorazioni dalla data di redazione del resoconto fornito dall'Amministratore condominiale alla data di trasferimento del bene e pertanto a tal data dovrà essere fornito un ulteriore resoconto aggiornato delle spese insolute, che saranno presumibilmente maggiori delle cifre ad oggi riportate.

Si precisa che nella determinazione del valore di mercato del bene oggetto di procedura tali spese condominiali non pagate non sono state dedotte, in quanto saranno riferite alla data di trasferimento della proprietà e per la surrogazione dell'aggiudicatario ex lege a norma dell'art. 1203 n.3 C.C.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato successivi all'atto di pignoramento Repertorio 2871/2021 del 06/10/2021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Registro Particolare 36072 Registro Generale 49719 in data del 05/11/2021

APPARTAMENTO	Fg. 40 part. 90 Sub. 1
n. millesimi	44,91
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc.sgombero, portineria, riscaldamento)	RISCALDAMENTO : 50,16
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	N 265 € + RISCALDAMENTO + ACQUA
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	TOT. € 4'880,00 PER LA QUOTA: € 238,22
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	€ 10'388,86 (COME DA PREVENTIVO STAGIONE 2022/2023)
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	NO
n. totale unità immobiliari riscaldate (esclusi i box) per Attestato di prestazione energetica	12

Foto 17 : Tabella spese e dati compilata dall'Amministratore condominiale in data 25/07/2023

APPARTAMENTO	Fg. 40 part. 90 Sub. 1
n. millesimi	INVIATO
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc.sgombero, portineria, riscaldamento)	INVIATO
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	INVIATO
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	INTERESSATURA SCALA, IMPORTO ANCORA NON QUANTIFICATO
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	SALDO STAGIONE 22/23 € 12'687,19 PREVENTIVO STAGIONE 23/24 € 4'409,55
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	INVIATO
n. totale unità immobiliari riscaldate (esclusi i box) per Attestato di prestazione energetica	INVIATO

Foto 18 : Tabella spese e dati compilata dall'Amministratore condominiale in data 26/10/2023

RISPOSTA AL QUESITO 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
pag .40/50

considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per 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 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;

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione dell'unità immobiliare. La superficie commerciale che compare nelle valutazioni a seguire è stata determinata in risposta al Quesito 3).

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via J. Arpino 23bis, Poirino(TO)
Fg.40 part.90 sub. 1

Il valore dell'unità immobiliare è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I" ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'O.M.I Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta per la Zona "Centrale/CENTRO STORICO VIA CHIERI, C.SO FIUME" , di cui via J. Arpino fa parte:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 840 euro/mq ed un valore massimo di 1.250 euro/mq.
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore minimo di 620 euro/mq ed un valore massimo di 930 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta per zona "CENTRO STORICO VIA CHIERI, CORSO FIUME", di cui via J. Arpino fa parte:

- per le abitazioni civili in buono stato, un valore minimo di 548 euro/mq per ubicazione in 2° fascia di minor pregio ed un valore massimo di 1.487 euro/mq per ubicazione in 1° fascia di maggior pregio.

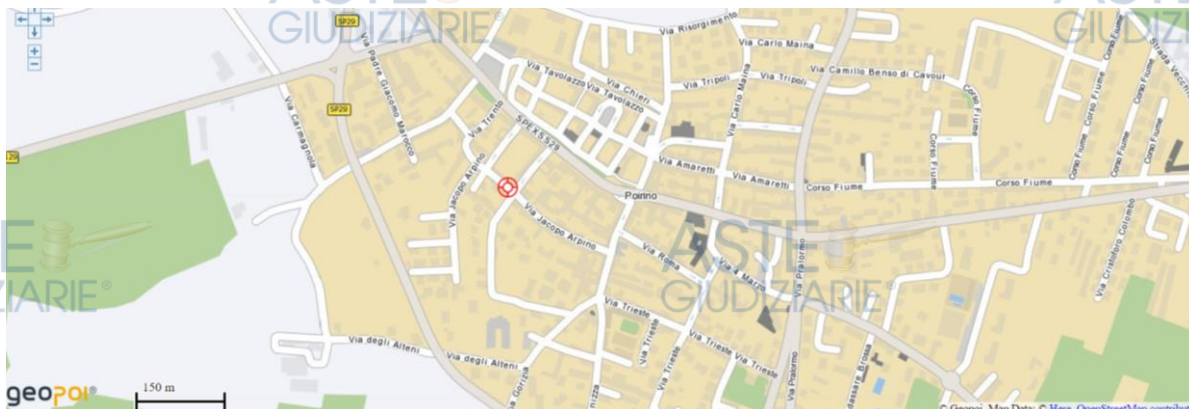


Foto 19: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

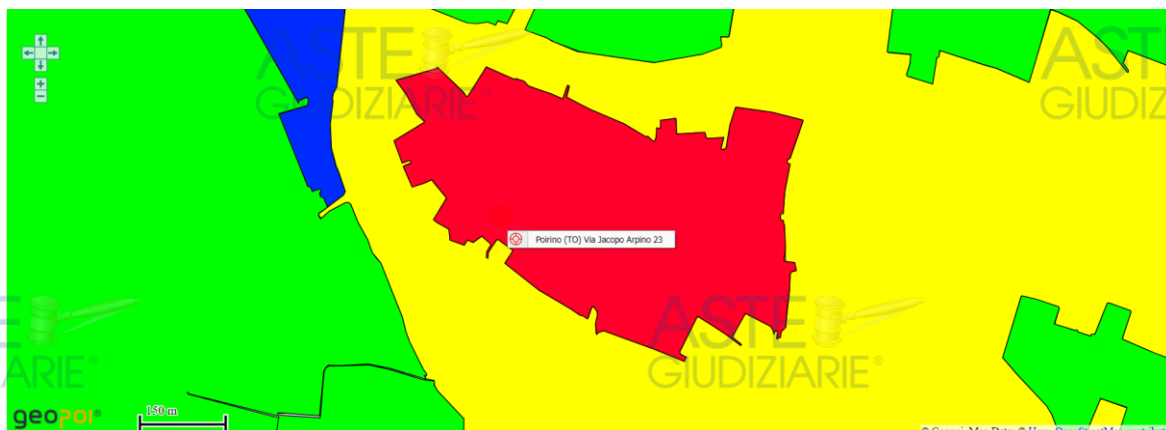


Foto 20: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



Foto 21: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I (ingrandimento)

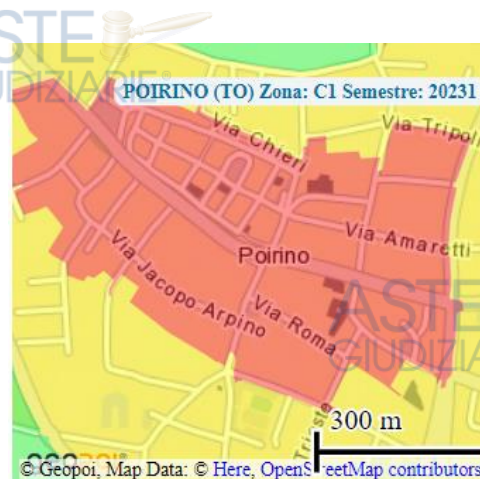
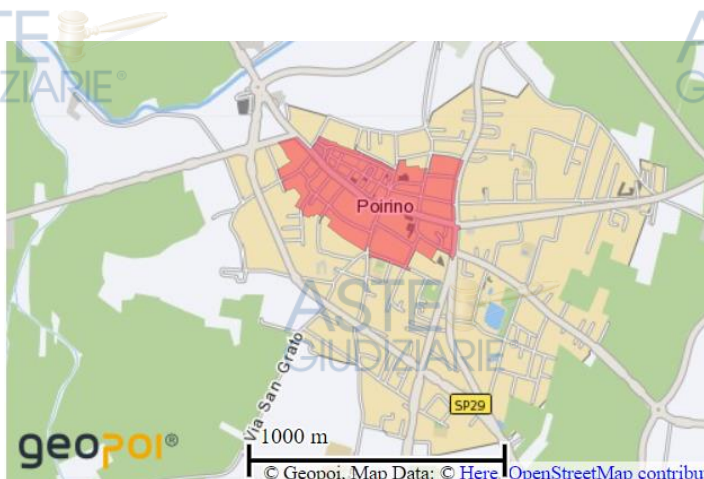


Foto 22-23: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I (inquadramento zone Poirino)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TORINO Comune: POIRINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO VIA CHIERI, C.SO FIUME

Codice zona: B1 Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

TABELLA VALORI OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1250	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	930	L	3,5	5,2	L
Box	Normale	570	860	L	3,2	4,8	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I

Foto 24: Estratto planimetria Borsino Immobiliare


TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 13.11.2023)
BORSINO IMMOBILIARE

Zona: CENTRO STORICO VIA CHIERI, CORSO FIUME

Posizione Zona : CENTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civile

Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 895	Euro 1.191	Euro 1.487	
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 745	Euro 994	Euro 1.242	
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 548	Euro 668	Euro 788	
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 775	Euro 980	Euro 1.186	

Foto 25: TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

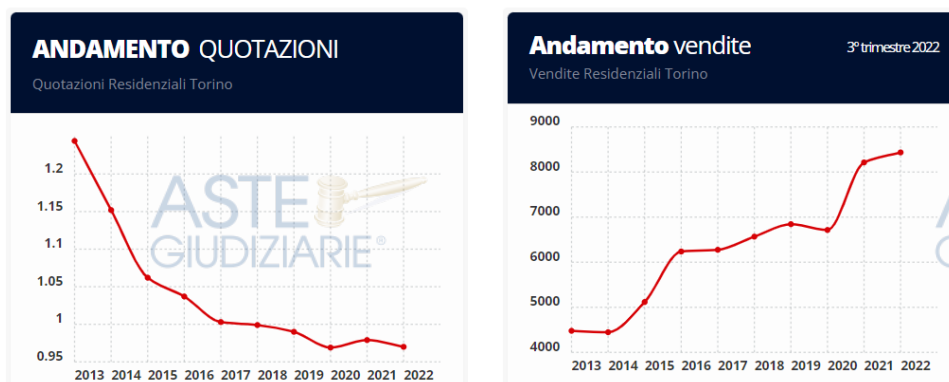


Foto 26: TABELLA: Andamento quotazioni e vendite della Provincia di Poirino tratta da Borsino Immobiliare (dato al 13.11.23)

Per procedere alla corretta valutazione del bene la scrivente ha provveduto a raccogliere tutti i dati reperibili per conoscere la situazione di mercato nell'area di riferimento.

Per quanto concerne la situazione di mercato generale, si rileva che essa è influenzata dalla situazione economica generale che in periodo di aumento dei costi legati all'energia e delle spese crea una situazione di incertezza del mercato immobiliare della quale gli esiti futuri a lungo termine sono difficilmente prevedibili.

Si rileva inoltre una diminuzione dei valori di compravendita degli immobili molto netta a partire dall'anno 2013 fino ad oggi come evidente nel grafico riportato nella Foto 26) che è stato reperito nella Banca Dati del Borsino Immobiliare, nel quale si vede un calo dei valori degli immobili molto marcato nei primi anni dopo il 2013 ed un calo meno marcato negli anni successivi ma il trend è riscontrabile anche per gli anni in corso, soprattutto per i beni di fascia di mercato bassa e non di lusso, in quanto questa categoria mantiene con maggior forza il proprio valore immobiliare rispetto ai beni di minor valore .

E' stata eseguita una ricerca di mercato presso le Agenzie Immobiliari locali per verificare i valori di transazione aggiornati e conoscere l'andamento delle vendite locali.

Cio' è stato fatto al fine di reperire gli immobili comparabili da considerare nella valutazione del bene. Per ulteriore confronto è stata effettuata anche un'analisi degli immobili ad oggi attualmente posti in vendita sui portali online e presso le agenzie per verificare le attuali quotazioni.

Tali cifre non sono state considerate come comparabili, perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, ma costituiscono comunque riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore al metro quadrato.

Sono poi state considerate tutte le caratteristiche specifiche del bene, ponderate ciascuna nella determinazione del valore ed in particolare:

- 1) Accessibilità e collocazione in posizione abbastanza centrale nel comune di Poirino,
- 2) Stato di manutenzione del Condominio che non è un immobile di pregio ma un condominio discreto, con circa 50 anni di vetustà,
- 3) Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non utilizzata e con alcuni lavori di manutenzione da eseguire (verifica servizi igienici, caldaia acs, tinteggiature, etc),
- 4) Servizio igienico con apparecchiature da verificare,
- 5) Materiali di costruzione di ordinaria qualità e finiture (piastrelle, porte, serramenti) non recenti,
- 6) Collocazione dell'unità abitativa al piano rialzato,
- 7) Esposizione tripla dell'unità immobiliare, verso strada (via J. Arpino), verso cortile interno e verso androne carraio,
- 8) Condizione di mercato attuale, con valori in calo per la situazione economica e sanitaria;

pag .45/50

- 9) Presenza di cantina al piano interrato di buone dimensioni,
10) Alcuni fenomeni di umidità e cavillature visibili nella documentazione fotografica.

Nella camera da letto è presente un evidente fenomeno di muffa nella parete esterna in basso, come anche nel servizio igienico in alto in prossimità della vasca, dovute presumibilmente a ponti termici per assenza di isolamento, come in altri punti delle pareti confinanti con l'esterno.

- 11) Presenza di spese da sostenere per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare.

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra specificate hanno determinato per l'unità immobiliare un valore di 950 euro al metro quadrato, che deriva dalla media dei valori dei Borsini immobiliari e dalla ponderazione dei dati reperiti dalla ricerca di mercato, al quale è stato applicato un coefficiente di decremento di 0.10 per spese manutenzioni varie e per la presenza di spese sanatoria condominiale ad oggi non quantificabili, come relazionato al Quesito 8)* .

Si precisa che non sono state conteggiate le spese per le regolarizzazioni condominiali, in quanto la verifica di conformità di tutto il Condominio Monviso è esclusa dall'incarico peritale poiché implica il rilievo di tutte le parti comuni e delle proprietà di Terzi, che sono escluse ed estranee all'esecuzione immobiliare, dall'incarico e dalle autorizzazioni di cui alla procedura stessa, come illustrato al Quesito 8).

Si rileva inoltre che le autorimesse che si affacciano sul cortile condominiale, non sono interessate dalla procedura esecutiva, in quanto il compendio pignorato non comprende autorimesse.

Pertanto l'incidenza di tali spese ad oggi non ipotizzabili è stata tenuta in considerazione applicando il coefficiente di decremento che tiene conto della presenza di questa incognita.

Al valore di stima del bene sono poi state dedotte le spese per la SCIA in sanatoria della specifica unità immobiliare e della cantina al piano interrato, dettagliate al Quesito 8), così come definiti dal Tecnico comunale e riportate nello schema finale dei valori di stima alla pagina successiva.

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato dell'immobile riferito all'attualità come segue:

VALORI LOTTO UNICO			
Tabella per la determinazione del valore di stima del compendio (NCEU Poirino Fg. 40 part.90 sub. 1 A/2)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)*	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.40 part.90 sub.1)	66	950	euro 62.700,00

* la superficie commerciale è stata calcolata nella perizia in risposta al Quesito 3)

Valore unità abitativa	euro	62.700,00	-
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,10) per spese manutenzioni varie e per incidenza spese sanatoria condominiale (ad oggi non quantificabili) vedasi perizia Quesito 8)*	euro	6.270,00	=
TOTALE	euro	56.430,00	

Totale spese presunte per SCIA (o Permesso Costruire in Sanatoria), catasto ed annesse		
Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria per difformità unità immobiliare e cantina	380,00	euro
Pratica professionista per SCIA in sanatoria riferita alla singola unità abitativa (parcella presunta) per opere interne	2.000,00	euro
Sanzione pecuniaria per SCIA in sanatoria	516,00	euro
Variatione catastale Docfa di aggiornamento per n.1 subalterno (parcella professionista)	500,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.1 subalterno	50,00	euro
Denuncia strutturale postuma per difformità rilevate al piano cantina (***)	(***) non determinabile	/
Totale spese	3.446,00	euro
Arrotondato per spese ad oggi non determinabili	4.000,00	euro

*** sono escluse da tabella le pratiche condominiali i cui costi ad oggi non sono determinabili come relazionato al Quesito 8) e conteggiate nel decremento di valore dello 0,10 ma si considera l'incidenza della denuncia postuma che può essere richiesta anche per la singola unità, sono escluse le spese per la SCA non necessaria in assenza di modifiche all'unità immobiliare

Valore compendio Lotto unico (NCEU Poirino Fg. 40 part. 90 sub. 1 A/2)		Valore complessivo (euro)
Valore unità abitativa (Fg.40 part.90 sub. 1)	euro	62.700,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,10) per spese manutenzioni varie e per incidenza spese sanatoria condominiale (ad oggi non quantificabili) vedasi perizia Quesito 8)*	euro	6.270,00
A dedurre spese presunte per SCIA in sanatoria o permesso di costruire in sanatoria, catasto ed annesse	euro	4.000,00
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO UNICO	euro	52.430,00
LOTTO UNICO arrotondato	euro	52.500,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato):**euro 52.500**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 52.500 (diconsi cinquantaduemilacinquecento euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli, 2002;
- Michieli, I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini, 1989;
- Caruso di Spaccafora, A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*, Torino, Utet, 1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*, Milano, DEI, 2010;
- Famularo, N., *Teoria e pratica delle stime*, Torino, Utet, 1969;
- Grillenzoni, M., Grittani, G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini, 1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl, Roma, 2008.

RISPOSTA AL QUESITO 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”.

Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persone fisiche, pertanto non soggetta a I.V.A.

RISPOSTA AL QUESITO 17)

“Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 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 28.05.07 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”;

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Poirino(TO) al Fg.40 part. 90 sub.1 in via J. Arpino n.23bis, Poirino (TO), trattasi di unità abitativa residenziale, come descritto in risposta al Quesito 3).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte è emerso che esiste Attestato di prestazione energetica del 07.07.2021 n. 2021_110995_0008 per la suddetta unità immobiliare, con validità fino al 07.07.2031.

L'attestato di prestazione energetica viene riportato all'Allegato 9).

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
 - b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
 - c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
 - d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).
- L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);
- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

pag .49/50

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

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

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;

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

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 20/11/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.
