



TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI



-----*-----

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 63/2021



CREDITORE PROCEDENTE



XXX (xxx)

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO



XXX (xxx)



DEBITORE ESECUTATO

XXX Xxx (XXX)



PERITO STIMATORE



Geom. Massimiliano FANTINO – Asti, Via Emanuele Filiberto n. 2

-----*-----



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dr. Giuseppe AMOROSO.



Con ordinanza del 22-09-2022, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Geom.**

Massimiliano FANTINO, con Studio Tecnico in Asti Via Emanuele Filiberto

n. 2 – iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti

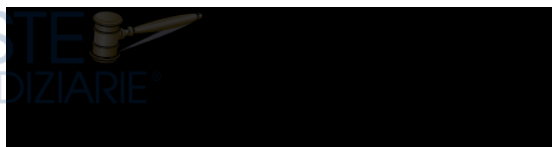
al n. 933 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti,

Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N.24/2022, invi-

tandolo a comparire all'udienza del 04-10-2022 per il giuramento di rito ed il

conferimento del mandato peritale.

... omissis ...



PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 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;*

**RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI
CONSULENZA TECNICA:**

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con RACCOMANDATA AR del 21-10-2022 fascicolata alla presente con l'ALLEGATO N.1.1. Tale raccomandata non è stata ritirata. L'esponente C.T.U. si è presentato ugualmente sui luoghi ed è riuscito a parlare con l'esecutata redigendo apposito verbale fascicolato alla presente con l'ALLEGATO N.1.2, concordando una nuova data per il sopralluogo tenuto conto dell'indisponibilità per motivi di salute della medesima esecutata.

SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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 cc.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, ritenendo di non dover segnalare alcuna anomalia al Giudice ed al creditore precedente.

Agli atti della procedura risulta acquisita la “**CERTIFICAZIONE NOTARILE**”, fascicolata con l'ALLEGATO N.8, che di seguito viene riportata, dalla quale è possibile riscontrare:

- la *descrizione degli “immobili oggetto del pignoramento”*,
- la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza,
- e le formalità pregiudizievoli alla data del 21-03-2022 (data indicata nella certificazione notarile sotto riportata).

... omissis ...

Viene di seguito predisposto l'elenco delle ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sulla base dei documenti in atti:

a carico degli immobili pignorati oggetto d'indagine **attualmente** censiti come segue (vedere visure catastali - ALLEGATI N.6.1, N.6.2 e N.6.3):

Abitazione di tipo popolare al piano terreno, primo e secondo sita nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo n.6, censita come segue:

Catasto Fabbricati Comune di CANELLI

Foglio 16 particella 1225 Sub.3 graffata con la particella 524 Sub.9, cat.

A/3, classe 2, di vani 10, (superficie catastale 203 mq escluse aree scoperte 195 mq) rendita di euro 382,18, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T-1-2; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato (ALLEGATO N.5.2), tra le coerenze al piano terra: mappale 61, mappale 59, mappale 1225, mappale 62, UIU particella 524 Sub.10, salvo altri o variati (vedere anche ALLEGATO N.7.1).

Garage al piano terreno sito nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo n.6, censito come segue:

Foglio 16 particella 524 Sub. 10, cat. C/6, classe 2, mq 27, (superficie catastale 33 mq) rendita di euro 65,54, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato (ALLEGATO N.5.1), tra le coerenze al piano terra: mappale 1227, mappale 61, UIU particella 524 Sub. 9, mappale 524, mappale 62, salvo altri o variati (vedere ALLEGATO anche N.7.2).

Garage al piano terreno sito nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo n.6, censito come segue:

Foglio 16 particella 1225 Sub. 1, cat. C/6, classe 2, mq 17, (superficie catastale 23 mq) rendita di euro 41,26, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato (ALLEGATO N.5.2), tra le coerenze al piano terra: mappale 59, mappale 526, mappale 62, mappale 524, salvo altri o variati (vedere anche ALLEGATO N.7.3).

Tutti i suddetti immobili risultano catastalmente intestati a (vedere visure catastali - ALLEGATI N.6.1, N.6.2 e N.6.3):

XXX Xxx nata ad ASTI (AT) il xxx c.f.: XXX proprietà 1/1 bene personale (quest'ultima annotazione è indicata solo per immobili di cui agli ALLEGATI N. 6.1 e 6.2).

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) è il seguente:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

sulla base dei documenti in atti

e di ulteriori accertamenti ipocatastali

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti risultano le formalità, per le quali si rimanda alla certificazione notarile sopra riportata.

Dagli accertamenti ipotecari effettuati dal 21-03-2022 sino alla data del 24-02-

2023 contro XXX Xxx, si rileva quanto segue (vedere ALLEGATO N.8.1):

- trascrizione del 06-05-2022 ai nn. 4377/3398 dell'accettazione tacita di eredità in morte di XXX XXX nato a Loazzolo il xxx, defunto in data xxx, a favore di XXX XXX (vedere ALLEGATO N.8.2); nel certificato notarile, aggiornato alla data del 21-03-2022 (vedere ALLEGATO N.8), si segnalava la mancanza della trascrizione di detta accettazione;
- si segnala altresì la cancellazione dell'ipoteca iscritta in data 03-12-2013 ai nn. 9665/1173, avvenuta in data 21/10/2016 (Pratica n. AT 43535 del 2016 Registro n. 1084 del 24/10/2016) (vedere ALLEGATO N.8.3) citata nell'atto di mutuo a rogito Notaio Xxx del 10-08-2016 rep. 121316 (dal PCT);
- per quanto riguarda l'ipoteca iscritta in data 29-11-1996 ai nn. 7919/1062 sempre citata nell'atto di mutuo a rogito Notaio Xxx del 10-08-2016 rep. 121316, si precisa che nell'atto è stato indicato estinto il rapporto debitorio sottostante, pertanto l'ipoteca è da considerarsi perenta, considerando anche il decorso ultraventennale.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la corretta identificazione dei beni sono state redatte le planimetrie di rilievo dei luoghi con chiara indicazione degli immobili oggetto d'indagine (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI NN. 3.1, 3.2 e 3.3), è stato acquisito l'estratto della mappa del Catasto Terreni sul quale è stato evidenziato il map-

pale del Comune di CANELLI F.16 N.524 e N.1225 dove insistono gli immobili oggetto d'indagine (vedere estratto di mappa aggiornato ALLEGATO N.4.1), sono stati acquisiti gli elaborati planimetrici del Catasto Fabbricati (ALLEGATO N.5.1 e N.5.2) e le planimetrie catastali delle unità immobiliari sopra citate (vedere planimetrie catastali ALLEGATI NN.7.1, N.7.2 e N.7.3).

PROVENIENZE

Per le provenienze si fa riferimento alla “CERTIFICAZIONE NOTARILE” (ALLEGATO N.8) sopra citata.

Sono stati reperiti gli atti di provenienza ultraventennali degli immobili pignorati e fascicolati con:

- ALLEGATO N. 9.1 - rogito Not. Xxx XXX del 05-04-1952 Rep.254;
- ALLEGATO N. 9.2 - rogito Not. Xxx XXX del 14-12-1952 Rep.628;
- ALLEGATO N. 9.3 - dichiarazione successione XXX XXX defunta il 12-01-2015;

ai quali si rimanda per riferimenti ad eventuali patti e condizioni contenuti.

Si precisa che:

negli atti ALLEGATI N. 9.1 e N.9.2 XXX XXX XXX interviene quale procuratore della moglie XXX XXX XXX (venditrice) in forza di mandato speciale a rogito Notaio Xxx Xxx in data 23-01-1952; non è pertanto XXX XXX XXX il venditore, come indicato nel Certificato Notarile (ALLEGATO N. 8).

Per quanto riguarda la copia della denuncia di successione di XXX XXX, si rimanda alla risposta dell'Agenzia delle Entrate (vedere ALLEGATO N. 9.4).

Non avendo reperito detta denuncia di successione, si è provveduto ad allegare, per completezza, la trascrizione della stessa (vedere ALLEGATO N. 8.4).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 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.);*

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO CON ACCESSORI, N.2 GARAGE E CORTE (gravata di servitù)

Il compendio immobiliare risalente ai primi del '900 è costituito dai seguenti immobili siti in CANELLI (AT) Via al Belbo n.6:

appartamento con accessori al piano terreno, primo e secondo, n.2 garage e corte al piano terreno (gravata di servitù – vedere punto 5 del rogito Not. Xxx XXX del 05-04-1952 Rep.254 fascicolato con l'ALLEGATO N.9.1) formanti un sol corpo, entrostanti ad aree distinte in mappa in **Catasto Terreni Comune di Canelli al Foglio 16 con i mappali:**

N.524 ente urbano della superficie catastale di are 1 centiare 27 (mq 127)

Ufficio provinciale di: ASTI Territorio

Situazione aggiornata al : 15/02/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: CANELLI Codice: B594
Foglio: 16 Particella: 524
Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
16	524		ENTE URBANO		0	1	27			0000001

N.1225 ente urbano della superficie catastale di centiare 28 (mq 28)

Ufficio provinciale di: ASTI Territorio

Situazione aggiornata al : 15/02/2023

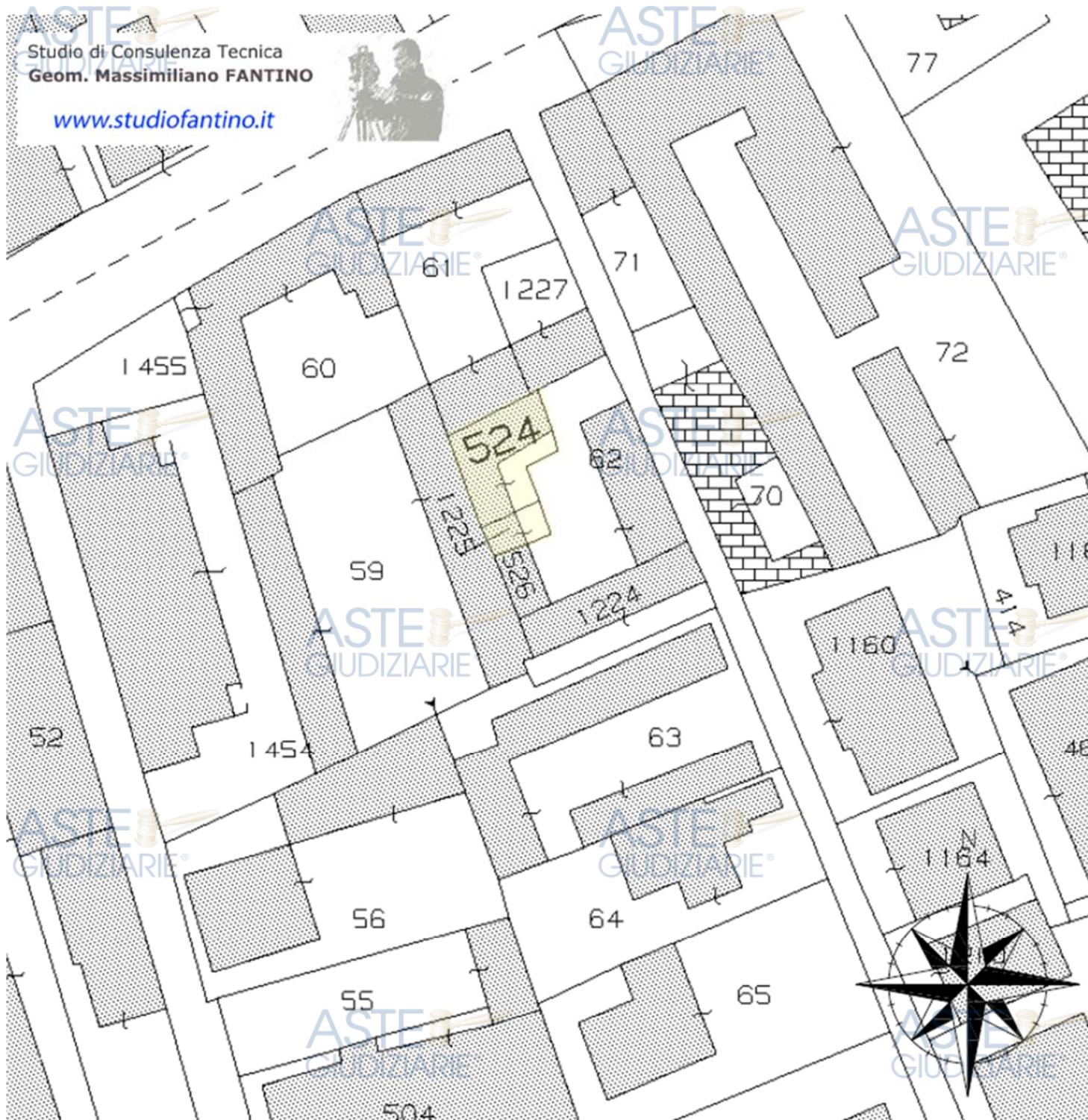
Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: CANELLI Codice: B594
Foglio: 16 Particella: 1225
Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
16	1225		ENTE URBANO		0	0	28			0000001

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con evidenziati i due mappali sopra indicati. **Si evidenzia che detta mappa catastale, non probatoria, risulta affetta da imprecisioni grafiche.**



Detto compendio immobiliare risulta così composto:



al piano terreno: garage, camera, portico, cantina, garage e corte (vedere planimetria di rilievo piano terreno ALLEGATO N. 3.1 e figura che segue);

PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO TERRENO

Asti; 16-02-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Superfici lorde di rilievo:

	garage	mq. 33
	loale abitativo	mq. 28
	portico	mq. 5
	cantina	mq. 18
	garage	mq. 22



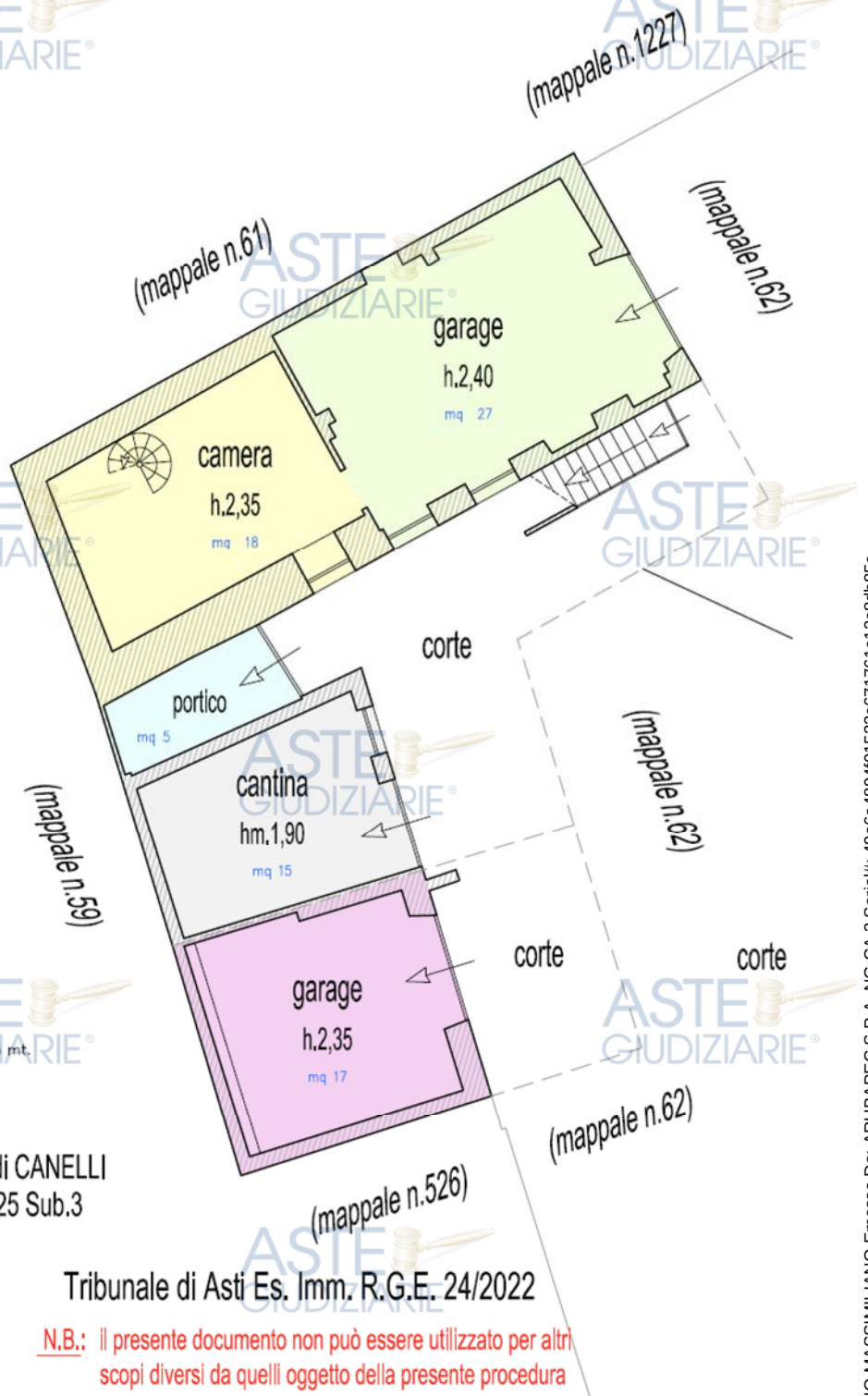
scala 1:100



Unità Immobiliari Urbane
censite al Catasto Fabbricati Comune di CANELLI
F.16 N.524 Sub.9 graffato con N.1225 Sub.3
F.16 N.524 Sub.10
F.16 N.1225 Sub.1
site in CANELLI (AT)
Via Al Belbo n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 24/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



al piano primo: cucina, n.2 tinelli, n.2 bagni, n.2 disimpegni, n.1 cucinino, camera terrazzo e n.2 balconi (vedere planimetria di rilievo piano terreno ALLEGATO N. 3.2 e figura che segue);

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO

Asti; 16-02-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 106
	terrazzo	mq. 8
	balconi	mq. 7



scala 1:100



Unità Immobiliari Urbane
censite al Catasto Fabbricati Comune di CANELLI
F.16 N.524 Sub.9 graffato con N.1225 Sub.3

F.16 N.524 Sub.10

F.16 N.1225 Sub.1

site in CANELLI (AT)

Via Al Belbo n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 24/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

al piano secondo: n.2 camere, disimpegno, bagno e solaio (vedere planimetria di rilievo piano terreno ALLEGATO N. 3.3 e figura che segue).

PLANIMETRIA DI RILIEVO

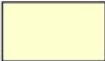
PIANO SECONDO

Asti; 16-02-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 56
	solaio	mq. 5



scala 1:100



Unità Immobiliari Urbane
censite al Catasto Fabbricati Comune di CANELLI
F.16 N.524 Sub.9 graffato con N.1225 Sub.3

F.16 N.524 Sub.10

F.16 N.1225 Sub.1

site in CANELLI (AT)

Via Al Belbo n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 24/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



I suddetti immobili pignorati oggetto d'indagine sono **attualmente** censiti come segue (vedere visure catastali - ALLEGATI N.6.1, N.6.2 e N.6.3):

Abitazione di tipo popolare al piano terreno, primo e secondo sita nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo n.6, censita come segue:

Catasto Fabbricati Comune di CANELLI

Foglio 16 particella 1225 Sub.3 graffata con la **particella 524 Sub.9**, cat. A/3, classe 2, di vani 10, (superficie catastale 203 mq escluse aree scoperte 195 mq) rendita di Euro 382,18, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T-1-2; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato (ALLEGATO N.5.2), tra le coerenze al piano terra: mappale 61, mappale 59, mappale 1225, mappale 62, UIU particella 524 Sub.10, salvo altri o variati (vedere anche ALLEGATO N.7.1).

Garage al piano terreno sito nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo n.6, censito come segue:

Foglio 16 particella 524 Sub. 10, cat. C/6, classe 2, mq 27, (superficie catastale 33 mq) rendita di Euro 65,54, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato (ALLEGATO N.5.1), tra le coerenze al piano terra: mappale 1227, mappale 61, UIU particella 524 Sub. 9, mappale 524, mappale 62, salvo altri o variati (vedere ALLEGATO anche N.7.2).

Garage al piano terreno sito nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo

n.6, censito come segue:

Foglio 16 particella 1225 Sub. 1, cat. C/6, classe 2, mq 17, (superficie catastale 23 mq) rendita di Euro 41,26, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato (ALLEGATO N.5.2), tra le coerenze al piano terra: mappale 59, mappale 526, mappale 62, mappale 524, salvo altri o variati (vedere anche ALLEGATO N.7.3).

Per accedere agli immobili pignorati dalla Via al Belbo si deve transitare sul cortile della particella 62 gravata di servitù di passaggio come riportato al punto 5 del rogito Not. Xxx XXX del 05-04-1952 Rep.254 fascicolato con l'ALLEGATO N.9.1.

Dei suddetti immobili le caratteristiche sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.2 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2 e 3.3 e con le figure riportate nelle pagine che precedono.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto risulta in **pessimo stato di conservazione.**

Durante l'inizio delle operazioni peritali (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

La Signora XXX Xxx



DICHIARA:



“... agli immobili oggetto di pignoramento attualmente censiti ai Catasto

Fabbricati del Comune di Canelli come i seguenti:

1) *F.16 N.1225 Sub.1, Via Al Belbo n. 2, piano: T, cat. C/6, cl. 2, mq. 16,
sup. cat. Totale: 22 mq, Rendita Euro 38,84;*

2) *F.16 N.524 Sub.10, Via Al Belbo n.6, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 25,
sup. cat. Totale: 33 mq., Rendita Euro 60,68;*

3) *F.16 N.524 Sub.9 graffato al N.1225 Sub.3, Via Al Belbo n.6, piano:
SOTT. - T - 1, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, Rendita Euro 286,63;*

l’immobile di cui al punto n.1: è un piccolo garage utilizzato da me

l’immobile di cui al punto n.2: è un garage utilizzato da me

*l’immobile di cui al punto n.3: è la mia abitazione utilizzato da me che
risulta:*

- allacciata alla pubblica fognatura,*
- allacciata alla rete idrica, del gas metano ed elettrica;*
- avere riscaldamento costituito da caldaia a gas ubicata nel locale
caldaia posto al piano terreno che riscalda l’acqua che circola nei
termosifoni presenti nei vari locali adibiti ad abitazione.*

*Per accedere alla mia proprietà percorro dal 1952 a piedi e con veicoli il
cortile che al Catasto Terreni insiste sul mappale Comune di Canelli F.16
N.62. Detto mappale è gravato di servitù anche per i vari allacciamenti
(gas, fognatura, acqua ed elettricità).*

Tutti gli immobili oggetto di indagine attualmente non sono oggetto di altri



procedimenti giudiziari (cause civili / contenziosi civili) oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva e sono liberi da contratti di locazione e sono utilizzati, come già riferito, da me. ...”

La porta d'ingresso dell'abitazione risulta in legno e vetro, le porte interne sono in legno tamburato alcune con vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetri e sono presenti persiane alla piemontese. I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica di diversa tipologia e particolarmente vetusti. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. I garages, ai quali si accede con veicoli dal cortile, hanno pavimento in cls e porte d'ingresso in ferro di pessima finitura e pessimo stato di conservazione.

Il fabbricato, di vecchia costruzione (risalente ai primi del '900) e stato oggetto del primo condono edilizio (Legge 28-02-1985 n.47), ha alcuni ambienti privi di requisiti igienici (in particolare la camera al piano terreno che dovrà essere declassata ad altra destinazione anche in base alla normativa urbanistica che prevede il divieto di adibire i piani terreni ad abitazione a meno che sia dimostrato, ma il C.T.U. non è in grado di farlo, che detta camera era preesistente al periodo in cui è nato l'obbligo di richiedere titoli abilitativi nella zona oggetto d'indagine).

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali degli immobili oggetto di pignoramento risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2 e 3.3:
piano terra:



- ✓ garage:
- ✓ camera:
- ✓ portico:
- ✓ cantina:
- ✓ garage:



mq 27;
mq 18;
mq 5;
mq 15;
mq 17;

piano primo:



- ✓ cucina:
- ✓ tinello:
- ✓ disimpegno:
- ✓ bagno:
- ✓ tinello:
- ✓ cucinino:
- ✓ disimpegno:
- ✓ bagno:
- ✓ camera:
- ✓ balcone:
- ✓ terrazzo:
- ✓ balcone:

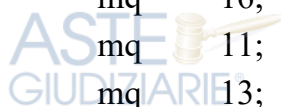
mq 19;
mq 20;
mq 2;
mq 4;
mq 7;
mq 4;
mq 2;
mq 4;
mq 18;
mq 3;
mq 7;
mq 3;



piano secondo:

- ✓ camera:
- ✓ camera:
- ✓ disimpegno:
- ✓ bagno:
- ✓ solaio:

mq 16;
mq 11;
mq 13;
mq 3;
mq 4.



QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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;*

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini espletate presso gli uffici dei Servizi Demografici del Comune di Roccaverano (AT) (vedere ALLEGATO N.11), risulta che:

... omissis

=====*

QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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;*

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati per intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).

-----*-----

SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 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;*

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dopo gli opportuni accertamenti e rilievi, è risultato necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastale dell'intero compendio immobiliare oggetto d'indagine.

Le pratiche di aggiornamento catastale sono state fascicolate con gli ALLEGATI N.14.1, N.14.2 e N.14.3.

Vista la forma geometrica delle murature irregolare e la difficoltà di accedere in alcuni ambienti occupati da diversi beni mobili, è stato necessario effettuare i rilievi con strumentazione topografica LASER SCANNER (strumento che permette di rilevare a distanza - vedere foto che segue).



=====*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso il Comune di CANELLI (AT) è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento sito in CANELLI (AT) Via al Belbo n.6, individuato in mappa Catasto Terreni Comune di CANELLI F.16 N.524 e N.1225,

ricade in Zona urbanistica "BR3" (vedere ALLEGATO N.10.1 e fig. che segue) e, dalle indagini espletate in data 20-02-'23 con il Tecnico del Comune, è risultato che ricadono in AREA UNESCO "BUFFER ZONE".

COMUNE DI CANELLI
Provincia di Asti

SETTORE AMBIENTE
CITTA' DI CANELLI
EDILIZIA PRIVATA

Individuazione zone urbanistiche, classi di edificabilità e vincoli:
Variante strutturale n. 3 al PRGC in vigore dal 3 aprile 2014
(Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 25/03/2014, pubblicata sul BUR n. 14 del 03/04/2014)

Foglio	Mapp.	Strumento Urbanistico Generale	Sigla	Descrizione	Sup. geom.	Sup. inters.	%
16	1225	Variante Parziale 15	BR	Zona urbanistica "BR3"	30,9	30,9	100
16	1225	Variante Parziale 15	ACQ42.2004	Fasce di rispetto delle acque pubbliche ai sensi del D.Lgs. 42/2004	30,9	30,9	100
16	1225	Variante Parziale 15	CLASSE IIIB3	Classe di edificabilità IIIB3	30,9	30,9	100
16	524	Variante Parziale 15	BR	Zona urbanistica "BR3"	115,1	115,1	100
16	524	Variante Parziale 15	ACQ42.2004	Fasce di rispetto delle acque pubbliche ai sensi del D.Lgs. 42/2004	115,1	115,1	100
16	524	Variante Parziale 15	CLASSE IIIB3	Classe di edificabilità IIIB3	115,1	115,1	100

-----*-----

OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di CANELLI (AT) è emerso che il fabbricato, risalente ai primi del '900, è stato oggetto di Concessione Edilizia n.718/1981 del 13-03-1981 pratica 2896/1981 per lavori di manutenzione straordinaria al servizio igienico (vedere ALLEGATO N.10.2).

In data 15-07-1981 è stato richiesto il permesso di agibilità che risulta esser stato rilasciato in data 29-11-1984 (vedere ALLEGATO N.10.2).

Successivamente, è stata ottenuta Concessione Edilizia in sanatoria n.2091/1989 del 21-02-1989 pratica 4269/1986 (primo condono edilizio - Legge 28-02-1985 n.47) per *“ricostruzione, ampliamento e sopralzo parziali ad uso n. 2 alloggi civili”* (vedere ALLEGATO N.10.3).

In data 27-02-1989 è stato richiesto il permesso di agibilità dell'immobile che non risulta esser stato rilasciato (vedere ALLEGATO N.10.3).

L'esponente C.T.U., avendo:

- acquisito i titoli abilitativi e visionato i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,
- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI N.3.1, N.3.2 e N.3.3, vedere rilievo fotografico ALLEGATO N.2),

trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze, ricordando che la camera al piano terreno dovrà essere declassata (vedere risposta al quesito peritale n. 3), risultano le seguenti difformità:

1. rimozione abbaino e realizzazione di n.3 lucernari sul tetto della porzione più alta del fabbricato;
2. parziale modifica del tetto della porzione più bassa del fabbricato con abbassamento di quota per uniformare la falda e per un miglioramento estetico;
3. realizzazione di scala interna a chiocciola di collegamento tra il piano terreno e primo;
4. chiusura del porticato al piano terreno con una porta;
5. realizzazione di copertura del terrazzo al piano primo.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

premesso che,

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc....,
- le procedure e le normative (e di conseguenza anche le sanzioni ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle attualmente ipotizzate,

di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate:

per le difformità sul tetto del fabbricato (**punti 1, 2 e 3**), si ritiene sia possibile

ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01¹ previo parere di compatibilità dal punto di vista paesaggistico emesso dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Non potendo avere una valutazione dall'Agenzia delle Entrate, si assume cautelativamente l'importo massimo previsto dalla norma citata per cadauna pratica:

€ 5.164,00

Oltre alla sanzione sopra indicata, occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli,

¹ Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in € 7.000,00

per le difformità riguardanti la chiusura del portico e la copertura del terrazzo (**punti 4 e 5**), occorre provvedere con la rimessione in pristino. Per quanto riguarda la copertura del terrazzo, per motivi estetici e per il fatto che detta opera limita il rapporto aero illuminante del locale attiguo destinato a tinello.

I costi di massima, vengono stimati compresa IVA, in

€ 6.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa:

€ 18.200,00

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima, e potranno pertanto variare in più od in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e

presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (**attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti oneri economici e quant'altro qui non previsto.

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fronte.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario, dopo le rimessioni in pristino (demolizioni) come indicate, potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"*.

-----*-----

NONO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 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;*

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO DI
CONSULENZA TECNICA:**

L'esponente C.T.U. ritiene che i beni immobili pignorati vengano venduti in un unico lotto come già indicato al punto 3 che precede, a cui si rimanda.

-----*-----

DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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;*

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Come da atto di pignoramento, gli immobili oggetto d'indagine risultano pignorati per l'intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT) e non sono divisibili in natura.

UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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;*

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Durante l'inizio delle operazioni peritali (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

che le unità immobiliari oggetto d'indagine sono occupate dall'esecutata.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) è risultato quanto segue (vedere l'ALLEGATO N.13):

“ ... OGGETTO: TRIBUNALE DI ASTI - Esecuzione immobiliare n. 24/2022 R.G. nei confronti di Xxx Xxx (codice fiscale XXX), Giudice Esecutore Dr. Giuseppe Amoroso. INDAGINI CONTRATTI DI LOCAZIONE

In riscontro alla Sua richiesta di cui al ns. prot. 60727 del 06.10.2022, si comunica che - dai dati in possesso dell'Ufficio - non risultano elementi da comunicare, attinenti alla richiesta di cui in oggetto.

Cordiali saluti.

IL CAPO TEAM

Gestione e Controllo Atti ()*

Xxx

Firmato digitalmente”

A mezzo PEC è stata formalizzata comunicazione al Comune di CANELLI (AT) per chiedere una verifica se, sull'immobile in oggetto, 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 in riferimento all'immobile oggetto d'indagine.

A tale richiesta è stato dato riscontro come segue (vedere ALLEGATO N.12):

*“Si comunica, con la presente, che non risultano comunicazioni, ai sensi dell'art. 12 D.L. 21.3.1978, presentate a questo Comando dalla Sig.ra XXX
Xxx.*

Cordiali saluti.

xxx”

DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

In riferimento al presente punto, l'esponente C.T.U. non ha rinvenuto tali vincoli dalla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

Con riferimento ad “azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù” si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza (vedere ALLEGATI NN. 9.1 e 9.2).

-----*-----

QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

- 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;*

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

il compendio immobiliare pignorato non fa parte di un condominio.

L'esponente C.T.U. non è in grado di riferire se vi siano in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili pignorati che non siano trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, come relazionato nella risposta al punto 2.

L'esecutata all'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere ALLEGATO N.1.3): *"...Tutti gli immobili oggetto di indagine attualmente non sono oggetto di altri procedimenti giudiziari (cause civili / contenziosi civili) oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva e sono liberi da contratti di locazione e sono utilizzati, come già riferito, da me..."*

-----*-----

QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione*



urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



**RISPOSTA AL QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI
CONSULENZA TECNICA:**



La stima degli immobili pignorati per intero risulta dal “rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima” fascicolato con l’ALLEGATO N.16 dal quale emergono anche il criterio adottato e l’analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo stimato considerando gli opportuni adeguamenti e correzioni, lo stato d'uso, di manutenzione e lo stato di possesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.



Si evidenzia che l’esponente C.T.U., prima di formulare la presente stima, ha anche esaminato la perizia datata 05-03-2016 (risalente a 7 anni fa) del confinante immobile (U.I.U. F.16 N.62 Subb. 8, 14, 15 e 16) di cui all’ Esecuzione Immobiliare n. 176 + 227/2014 (GE Dr. Pasquale PERFETTI) che alla data attuale non è ancora stato aggiudicato ed il valore ha subito nel tempo diversi ribassi d’asta.



Si riporta di seguito la sintesi del rapporto di valutazione:





LOTTO UNICO

APPARTAMENTO CON ACCESSORI, N.2 GARAGE E CORTE (gravata di servitù)

Il compendio immobiliare risalente ai primi del '900 è costituito dai seguenti immobili siti in CANELLI (AT) Via al Belbo n.6:

appartamento con accessori al piano terreno, primo e secondo, n.2 garage e corte al piano terreno (gravata di servitù) formanti un sol corpo, entrostanti ad aree distinte in mappa in **Catasto Terreni Comune di Canelli al Foglio 16 con i mappali: N.524** (ente urbano della superficie catastale di are 1 centiare 27 - mq 127) e **N.1225** (ente urbano della superficie catastale di centiare 28 - mq 28)

Detto compendio immobiliare risulta così composto:

- **al piano terreno:** garage, camera, portico, cantina, garage e corte;
- **al piano primo:** cucina, n.2 tinelli, n.2 bagni, n.2 disimpegni, n.1 cucinino, camera, terrazzo e n.2 balconi;
- **al piano secondo:** n.2 camere, disimpegno, bagno e solaio.

I suddetti immobili pignorati oggetto d'indagine sono attualmente censiti come segue:

Abitazione di tipo popolare al piano terreno, primo e secondo sita nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo n.6, censita come segue:

Catasto Fabbricati Comune di CANELLI



Foglio 16 particella 1225 Sub.3 graffata con la particella 524 Sub.9, cat.

A/3, classe 2, di vani 10, (superficie catastale 203 mq escluse aree scoperte 195 mq) rendita di Euro 382,18, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T-1-2; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze al piano terra: mappale 61, mappale 59, mappale 1225, mappale 62, UIU particella 524 Sub.10, salvo altri o variati.

Garage al piano terreno sito nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo n.6, censito come segue:

Foglio 16 particella 524 Sub. 10, cat. C/6, classe 2, mq 27, (superficie catastale 33 mq) rendita di Euro 65,54, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze al piano terra: mappale 1227, mappale 61, UIU particella 524 Sub. 9, mappale 524, mappale 62, salvo altri o variati.

Garage al piano terreno sito nel Comune di CANELLI (AT), Via al Belbo n.6, censito come segue:

Foglio 16 particella 1225 Sub. 1, cat. C/6, classe 2, mq 17, (superficie catastale 23 mq) rendita di Euro 41,26, indirizzo: Via al Belbo n.6, piano T; con riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze al piano terra: mappale 59, mappale 526, mappale 62, mappale 524, salvo altri o variati.

Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga posta in essere un'adeguata procedura competitiva.**

immobile sito in Canelli (AT) Via al Belbo n.6 individuato in mappa Catasto Terreni
Comune di Canelli F.16 N.524 e N.1225

LOTTO UNICO

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Canelli

F.16 N.1225 Sub.3 graffato con il N.524 Sub.9, cat. A/3, classe 2, di vani 10, (superficie catastale 203 mq escluse aree scoperte 195 mq) rendita di Euro 382,18, piano T-1-2;

F.16 N.524 Sub.10, cat. C/6, classe 2, mq 27, (sup.catastale 33 mq) rendita di Euro 65,54, piano T;

F.16 N.1225 Sub.1, cat. C/6, classe 2, mq 17, (sup.catastale 23 mq) rendita di Euro 41,26, piano T;

1	• sup. comm. garage p.terra:	mq	33				
	• valutazione:	mq.	33 x € / mq.	75 = €	2'475.00		
2	• sup. comm. locale abitativo p.terra:	mq	28				
	• valutazione:	mq.	28 x € / mq.	180 = €	5'040.00		
3	• sup. comm. portico p.terra:	mq	5				
	• valutazione:	mq.	5 x € / mq.	75 = €	375.00		
4	• sup. comm. cantina p.terra:	mq	18				
	• valutazione:	mq.	18 x € / mq.	75 = €	1'350.00		
5	• sup. comm. garage p.terra:	mq	22				
	• valutazione:	mq.	22 x € / mq.	75 = €	1'650.00		
6	• sup. comm. locali abitativi p.primo:	mq	106				
	• valutazione:	mq.	106 x € / mq.	300 = €	31'800.00		
7	• sup. comm. terrazzo p.primo:	mq	8				
	• valutazione:	mq.	8 x € / mq.	90 = €	720.00		
8	• sup. comm. balconi p.primo:	mq	7				
	• valutazione:	mq.	7 x € / mq.	90 = €	630.00		
9	• sup. comm. locali abitativi p.secondo:	mq	56				
	• valutazione:	mq.	56 x € / mq.	210 = €	11'760.00		
10	• sup. comm. solaio p.secondo:	mq	5				
	• valutazione:	mq.	5 x € / mq.	75 = €	375.00		
TOTALE: €					56'175.00		

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisi :

-20% =>

€ 56'175.00 x 0,80 =

TOTALE: € 44'940.00

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili - che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa:

-€ 18'200.00

TOTALE: € 26'740.00

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 26'700.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area su cui insiste il fabbricato e la corte

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi “a corpo” e non “a misura”, nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima commerciale (al netto dell’IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa ammonta ad

€ 26.700,00 (diconsi Euro ventiseimilasettecento/00),

tenendo conto che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l’osservanza dei citati titoli di provenienza.

Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge e compresi gli eventuali maggiori costi, qui non

contemplati, per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico)
sono tutti a carico dell'aggiudicatario, che avrà altresì l'onere di effettuare tutte
le più opportune verifiche prima dell'aggiudicazione dell'immobile.

**In conclusione, della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, il sottoscritto
C.T.U. ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica
legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un al-
lungamento dei tempi di vendita.**

SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Per il compendio immobiliare, la cessione si presuppone soggetta ad imposta di registro. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

-----*-----

DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

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.:*

- a) *immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 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 o artistici;*
- b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*

- c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,*
- d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*

RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

L'immobile residenziale oggetto di pignoramento non appartiene 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 appartiene 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 cui risulta necessario l'attestato di prestazione energetica.

-----*-----

DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 18) *Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rimborsare previa verifica della sua congruità.*

RISPOSTA AL DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

È stato predisposto l'attestato di certificazione energetica fascicolato come ALLEGATO N.17.

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale d'udienza del 04-10-2022, ha inviato copia, entro il 30-04-2023, del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, nei termini previsti a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata assegnando ai medesimi il termine, come previsto dalla procedura, per far pervenire, presso di se note di osservazione al proprio elaborato.



Ciò è quanto il C.T.U. sottoscritto pregiassi riferire a disimpegno dell'in-
carico ricevuto.

Asti, 07-03-2023

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Geom. Massimiliano FANTINO



ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:

- 1.1 - comunicazione - RACCOMANDATA AR
- 1.2 - verbale 04-11-2022 apertura operazioni di Consulenza Tecnica
- 1.3 - verbale 11-11-2022 di Consulenza Tecnica
- 2 - rilievo fotografico
- 3.1 - planimetria di rilievo piano terra
- 3.2 - planimetria di rilievo piano primo
- 3.3 - planimetria di rilievo piano secondo
- 4.1 - estratto di mappa Catasto Terreni Comune di CANELLI F.16 N.524
e N.1225
- 4.2 - GIS mappa + foto satellitare CANELLI F.16 N.524 E n.1225
- 5.1 - elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di CANELLI
F.16 N.524
- 5.2 - elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di CANELLI
F.16 N.1225
- 6.1 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.524
Sub.9 N.1225 Sub.3
- 6.2 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.524
Sub.10



- 6.3 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.1225 Sub.1
- 7.1 - planimetria catastale Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.524 Sub.9 N.1225 Sub.3
- 7.2 - planimetria catastale Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.524 Sub.10
- 7.3 - planimetria catastale Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.1225 Sub.1
- 8 - certificazione notarile sostitutiva certificato ipo-catastale
 - 8.1 - visura ipotecaria XXX Xxx (aggiornamento)
 - 8.2 - nota accettazione tacita eredità XXX Xxx
 - 8.3 - cancellazione ipoteca anno 2013 part 1173
 - 8.4 - trascrizione denuncia di successione XXX Xxx
- 9.1 - rogito Not. Xxx XXX del 05-04-1952 Rep.254
- 9.2 - rogito Not. Xxx XXX del 14-12-1952 Rep.628
- 9.3 - dichiarazione successione XXX Xxx del 12-01-2015
- 9.4 - riscontro alla richiesta della successione XXX Xxx
- 10.1 - elenco pratiche e PRGC
- 10.2 - C.E. n.718-1981 del 13-03-1981 pratica 2896-1981
- 10.3 - C.E. in sanatoria n.2091-1989 del 21-02-1989 pratica 4269-1986
- 11 - indagini presso i Servizi Demografici Comune di Roccaverano (AT)
- 12 - indagini presso il Comune per cessione fabbricati
- 13 - indagini presso l'Ufficio Registro per indagini contratti di locazione
- 14.1 - pratica di variazione catastale Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.524 Sub.9 N.1225 Sub.3

- 14.2 - pratica di variazione catastale Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.524 Sub.10
- 14.3 - pratica di variazione catastale Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.1225 Sub.1
- 15.1 - planimetrie catastali Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.524 Sub.9 N.1225 Sub.3
- 15.2 - planimetrie catastali Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.524 Sub.10
- 15.3 - planimetrie catastali Catasto Fabbricati Comune di CANELLI F.16 N.1225 Sub.1
- 16 - rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima
- 17 - attestato di prestazione energetica

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it