

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n°252/2012

CREDITORE PROCEDENTE

- *CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.*
rappresentata e difesa dall'Avv. Corrado Soffientino con studio in Via M. Prandone n°36 –
14100 Asti (AT)

DEBITORI

- #####
residente in #####
- #####
residente in #####

CREDITORE INTERVENUTO

- *CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.*
rappresentata e difesa dall'Avv. Corrado Soffientino con studio in Via M. Prandone n°36 –
14100 Asti (AT)
- *IDROCENTRO S.P.A.*
rappresentata e difesa dall'Avv. Mirella Allocco c/o Avv. Carlo Pasquero con studio in
Vicolo San Giovanni n°4 – 12051 Alba (CN)

PERITO ESTIMATORE

- *Geometra TARTARINI ALESSANDRO*
con studio in Corso Dante Alighieri n°51 – 14100 Asti (AT)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO:

- **che** per la procedura in epigrafe il **Giudice dell'Esecuzione** nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente **Geom. Tartarini Alessandro** con studio tecnico in Corso Dante Alighieri, 51 – 14100 Asti (tel-fax 0141/557554 – @mail aletartarini@hotmail.com – PEC alessandro.tartarini@geopec.it);
- **che** la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobili in Comune di ##### ed in Comune di #####;
- **che** il **Giudice dell'Esecuzione** ha formulato allo scrivente **C.T.U.** i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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 dei luoghi di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
2. **verifichi**, *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
3. **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,



caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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;
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;
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 congruaggi 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;

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;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **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);
15. **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.

16. **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 delle 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)

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

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi in sito, gli accertamenti, le indagini e le sessioni al fine di reperire informazioni e documentazioni specifiche presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) – Servizio Pubblicità Immobiliare
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti (circa le locazioni)
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti (circa la denuncia di successione)
- Comune di ##### – Ufficio Tecnico
- Comune di ##### – Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- Comune di ##### – Ufficio Tecnico
- Comune di ##### – Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- Comune di ##### – Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- Comune di ##### – Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- Comune di ##### – Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- Archivio Notarile di Asti
- Archivio Notarile di Torino
- Questura di Asti – Divisione Polizia Anticrimine – Ufficio Criminalità e Misure di Prevenzione
- Amministratore di condominio (per #####)

si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue.

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

* * * * *

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”

RISPOSTA AL QUESITO 1):

In data 03/03/2015, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, si è provveduto ad inviare ai Sigg. ##### e ##### la comunicazione circa la data del sopralluogo presso l'immobile costituente il compendio pignorato. Gli invii hanno avuto riscontro positivo.

In data 13/03/2015, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, alla presenza dei Sig.ri ##### e #####, si è proceduto ad espletare i citati sopralluoghi presso gli immobili per la valutazione dello stato di fatto, verificando la consistenza degli stessi ed effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici.

Nessun ostacolo è stato posto allo svolgimento delle operazioni peritali ed al termine delle stesse lo scrivente perito ha potuto redigere specifico “verbale di accesso”, poi sottoscritto anche dai Sig.ri #####.

* * * * *

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”*

RISPOSTA AL QUESITO 2):

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.

In seguito al conferimento dell'incarico ed al ritiro della documentazione depositata dal legale del Creditore Procedente, è stata constatata la completezza della stessa, così come indicato all'art.567, 2° comma c.p.c.

Essa infatti comprende:

- i Certificati circa le trascrizioni e le iscrizioni “contro”
- i Certificati Catastali Storici
- gli Estratti di Mappa Catastale
- l'atto di pignoramento immobiliare con relativa Nota di Trascrizione

Non essendo presenti le planimetrie catastali delle unità immobiliari ed il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, si è proceduto ad estrarne copia a mezzo del servizio telematico catastale – Sister (per le planimetrie) e ad ottenerne il rilascio dal Comune di ##### (per il C.D.U.).

ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come già indicato, i fascicoli di causa comprendono i Certificati circa le trascrizioni, le iscrizioni ed i privilegi “contro” dai quali si ricava l'elenco delle formalità pregiudizievoli. Per ulteriore verifica si è proceduto ad eseguire un'ispezione ipotecaria integrativa circa le Trascrizioni, le Iscrizioni ed i Privilegi “a favore” e “contro” nel periodo dal 23/01/2013 al 01/06/2015.

Si sono quindi accertate le seguenti formalità pregiudizievoli, limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ed in riferimento al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

- NOTA DI TRASCRIZIONE n°##### del #####
Atto Giudiziario del #####
- NOTA DI ISCRIZIONE n°##### del #####
Ipoteca Volontaria derivante da #####
- NOTA DI ISCRIZIONE n°##### del #####

Ipoteca Volontaria derivante da #####

- NOTA DI ISCRIZIONE n°##### del #####
Atto Giudiziario del #####
- NOTA DI ISCRIZIONE n°##### del #####
Atto Giudiziario del #####



ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nella documentazione ricevuta in sede di conferimento di incarico erano presenti gli Estratti di Mappa Catastale; si è comunque ottenuta nuova copia degli stessi in data 16/02/2015.

ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E VERIFICA DELLA SERIE CONTINUA DELLE TRASCRIZIONI.

Al fine di poter valutare la serie continua delle trascrizioni sono state analizzate le provenienze indicate nelle visure storiche catastali e risultanti dalle ispezioni “ante-meccanografico”, rappresentate dai seguenti titoli (in ordine cronologico):

1. Riunione di Usufrutto del ##### – prot.#####
2. Riunione di Usufrutto del ##### – prot.#####
3. Atto Notaio Stefano Bertone del ##### – rep.#####
4. Atto Notaio Giovanni Girino del ##### – rep.#####
5. Atto Notaio Giovanni Girino del ##### – rep.#####
6. Atto Notaio Marilena Cantamessa del ##### – rep.#####
7. Atto Notaio Marilena Cantamessa del ##### – rep.#####
8. Atto Notaio Paolo Novarese del ##### – rep.#####
9. Atto Notaio Piero Bagnasco del ##### – rep.#####
10. Atto Notaio Mario Pittaluga del ##### – rep.#####
11. Riunione di Usufrutto del ##### – prot.#####
12. Riunione di Usufrutto del ##### – voltura n°#####
13. Atto Notaio Stefano Bertone del ##### – rep.#####
14. Atto Notaio Piero Bagnasco del ##### – rep.#####
15. Denuncia di Successione del #####
16. Riunione di Usufrutto del ##### – prot.#####



17. Riunione di Usufrutto del ##### – prot.#####
18. Riunione di Usufrutto del ##### – prot.#####
19. Atto Notaio Stefano Bertone del ##### – rep.#####
20. Atto Notaio Gianpiero Prever del ##### – rep.#####
21. atto Notaio Achille Serra del ##### – rep.#####
22. atto Notaio Achille Serra del ##### – rep.#####
23. Atto Notaio Gianpiero Prever del ##### – rep.#####
24. Atto Notaio Gian Giacomo Novarese del ##### – rep.#####

Tenuto conto che la data di trascrizione del pignoramento corrisponde al 02/01/2013, la provenienza ultraventennale è rappresentata da:

- per gli immobili in #####
 - **atto Notaio Achille Serra del ##### – rep.#####**
- per l'immobile in ##### (per la sola quota di 8/12)
 - **Atto Notaio Stefano Bertone del ##### – rep.#####**
- per l'immobile in ##### (per la sola quota di 3/12)
 - **atto Notaio Achille Serra del ##### – rep.#####**
- per l'immobile in ##### (per la sola quota di 1/12)
 - **Atto Notaio Gian Giacomo Novarese del ##### – rep.#####**
- per gli immobili in #####
 - **Denuncia di Successione del #####**
- per gli immobili in #####
 - **Atto Notaio Gianpiero Prever del ##### – rep.#####**

Copia di tali titoli ultraventennali è stata materialmente acquisita ed allegata alla presente perizia (vedi Allegato 07).

* * * * *

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.)”

RISPOSTA AL QUESITO 3):



DATI CATASTALI

In avvio delle indagini di cui alla presente C.T.U. gli immobili formanti il compendio pignorato venivano indicati catastalmente come segue:

- **intestati a ##### per la quota di proprietà di 1/1**

A) Comune di #####

■ #####

■ #####

B) Comune di #####

■ #####

■ #####

- **intestati a ##### per la quota di proprietà di 1/1**

C) Comune di #####

■ #####

■ #####

- **intestati a ##### per la quota di proprietà di 1/1**

D) Comune di #####

■ #####

E) Comune di #####

■ #####

Poiché in sede di sopralluogo sono state accertate difformità tali da indurre alla presentazione di pratiche di aggiornamento catastale (meglio descritte in risposta al successivo Quesito 06), si indica la seguente **identificazione catastale aggiornata**:

- **intestati a ##### per la quota di proprietà di 1/1**

○ Comune di #####

■ #####

■ #####



- Comune di #####
 - #####
 - #####
- **intestati a ##### per la quota di proprietà di 1/1**
 - Comune di #####
 - #####
 - #####
 - **intestati a ##### per la quota di proprietà di 1/1**
 - Comune di #####
 - #####
 - Comune di #####
 - #####



Si specifica che le rendite catastali indicate a seguito di aggiornamento sono da intendersi “proposte” e che le stese potranno essere validate o variate d'ufficio nei successivi 12 mesi dalla registrazione.

DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE

- La presente procedura esecutiva ha per oggetto:
- in Comune di #####
 - autorimessa (#####)
 - alloggio (#####)
 - in Comune di #####
 - fabbricato residenziale con area esterna pertinenziale (#####)
 - terreno (#####)
 - in Comune di #####
 - fabbricato residenziale con area esterna pertinenziale (#####)
 - fabbricato accessorio con area esterna pertinenziale (#####)
 - due terreni (#####)



Gli immobili sono identificati catastalmente come sopra indicato.



Con riferimento agli Estratti di Mappa Catastale di cui all'Allegato 06 si indicano i seguenti lotti catastali:

- a) immobili in #####
- b) immobili in #####
- c) immobili in #####

con le seguenti aderenze:

- per il lotto catastale a):
 - a nord-ovest e nord-est: mappale 1463 stesso foglio
 - a sud-ovest: mappali 1462, 1456, 1518 stesso foglio
 - a sud-est: mappale 984 stesso foglio
- per il lotto catastale b):
 - a nord-ovest: mappale 273 stesso foglio
 - a nord-est: mappali 73 e 74 stesso foglio
 - a sud-est: Strada Provinciale
 - a sud-ovest: mappali 77, 283, 284, 286
- per il lotto catastale c):
 - a nord: mappale 546 stesso foglio
 - ad est: Strada Comunale #####
 - a sud: mappale 575 stesso foglio
 - ad ovest: mappali 93, 430, 434 stesso foglio

Considerata la posizione degli immobili nei tre diversi luoghi, si procederà alla descrizione tecnico-dimensionale rispettando i tre lotti catastali anzidetti, specificando che tale suddivisione ha puramente valenza descrittiva e non corrisponde alla formazione vera e propria dei lotti di vendita, la quale è invece indicata in risposta al successivo Quesito 09.

lotto catastale A

Il lotto catastale A è collocato in ##### e comprende un'autorimessa ed un alloggio posti nella medesima palazzina condominiale denominata "#####".



La palazzina è collocata nella periferia est del nucleo cittadino, in zona lievemente in



pendenza, totalmente urbanizzata e servita da via pubblica, caratterizzata dalla presenza di una tessitura urbana mista rappresentata per lo più da palazzine a due/tre piani e da villette, con destinazioni d'uso quasi totalmente residenziali.

L'edificio condominiale si presenta libero sui quattro lati, con ingombro in proiezione orizzontale di forma a "V" aperta. Si presenta formato da un unico corpo di fabbrica caratterizzato però da una sequenza di due sfalsamenti dei piani nella misura di circa 40/50 cm ognuno e presenti in corrispondenza dei vani scala condominiali (uno per vano scala); le linee di spiccato quindi sono posizionate a quote leggermente differenti l'una dall'altra e di fatto seguono il naturale andamento del terreno, con pendenza a scendere da ovest verso est.

Si sviluppa su n°3 piani di cui uno seminterrato (piano seminterrato) e due fuori terra (piano terreno e piano primo), con area esterna pertinenziale in parte adibita a cortile comune ed in parte suddivisa in quattro porzioni "legate" agli alloggi collocati al piano terreno.

Il cortile si presenta totalmente pavimentato, con piano di calpestio costituito da elementi autobloccanti.

Le quattro porzioni scoperte legate agli alloggi del piano terreno sono invece destinate ad area esterna pertinenziale, finita in parte a giardino ed in parte a cortile.

Al piano seminterrato sono situati i locali accessori (autorimesse e cantine), al piano terreno si trovano 4 alloggi ed al piano primo altri 4 alloggi.

Gli accessi sono rappresentati da un cancello carraio (individuato con il civico 14) e da due ingressi pedonali (posti ai civici 12/a e 12/b).

Ad ogni accesso pedonale corrispondono perciò 4 alloggi (due al piano terreno e due al piano primo).

L'edificio si presenta realizzato con struttura portante in cemento armato, con orizzontamenti in latero-cemento (ad eccezione di quello del piano seminterrato realizzato in lastre prefabbricate tipo predalles).

Le facciate sono finite in parte in paramano ed in parte ad intonaco tinteggiato, con qualche porzione di cemento a vista.

Il tetto si presenta suddiviso in tre "corpi" distinti di tipo "a capanna" e realizzati con solette inclinate in latero-cemento con soprastante manto in tegole di laterizio.

L'**autorimessa** oggetto di perizia ha accesso dal cortile interno pertinenziale ed è collegata tramite porta al corridoio di disimpegno delle cantine.

Ha pavimentazione in battuto di cemento, murature in blocchi di cemento a vista ed è dotato dell'impianto elettrico, con altezza interna pari a ml 2,40.

Il livello manutentivo è molto buono, anche in virtù della edificazione tutto sommato recente (2005).

La superficie interna netta è di mq 19,47 circa mentre la corrispondente **superficie commerciale è di mq 23,10** (riferimento Allegato 09).

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

L'**alloggio** è posto al piano terreno dell'edificio condominiale, esattamente al di sopra dell'anzidetta autorimessa ed è accessibile attraverso portoncino d'ingresso prospiciente il vano scala condominiale di cui al civico 12/a.

Il lato sud si affaccia sul cortile condominiale (posto a quota di circa 2,50 ml inferiore) mentre il lato nord prospetta l'area esterna privata (posta alla medesima quota dell'alloggio).

Internante sono visibili pavimenti in piastrelle di ceramica, muri e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno ed i normali impianti tecnologici (elettrico, citofonico, televisivo, termico ed idrico) oltre ad un impianto di condizionamento a split.

I serramenti esterni hanno telaio in legno e doppi vetri, dotati di tapparelle in PVC.

Anche in questo caso il livello manutentivo è molto buono in virtù della recente

edificazione.

L'unità è distribuita su di un unico piano, fatta eccezione per la cantina che invece è collocata al sottostante piano seminterrato ed avente superficie netta di mq 6,63 circa. La parte residenziale comprende un locale uso cucina-soggiorno di mq 33,36 circa, un bagno di mq 5,79 circa, un disimpegno di mq 1,54 circa, due camere di circa mq 19,13 + 13,37, un balcone di mq 8,40 circa ed un'area cortilizia privata di circa mq 69,51.

La corrispondente **superficie commerciale dell'unità residenziale è di mq 97,81** (riferimento Allegato 09), con altezza interna di ml 2,70.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

lotto catastale B

Il lotto catastale B è collocato in ##### e comprende un fabbricato (con area esterna pertinenziale) ed un terreno posto sul retro rispetto all'edificio.

Gli immobili sono posti al di fuori sia del concentrico, che dei vari nuclei frazionali di #####, in area isolata in zona nord del territorio comunale, in zona di fondovalle totalmente pianeggiante per quanto concerne il fabbricato ed in pendenza consistente per ciò che concerne il terreno, adiacente a via pubblica (Strada Provinciale n° #####), caratterizzata dalla presenza di alcuni fabbricati di vecchia edificazione a tipologia ex-rurale, con destinazioni d'uso residenziali.

L'**unità abitativa** occupa una porzione di fabbricato a stecca a manica doppia ora suddiviso in più porzioni immobiliari appartenenti a diversi soggetti. Si presenta libero su tre lati, con ingombro in proiezione orizzontale di forma rettangolare.

Si sviluppa su n°2 piani entrambi fuori terra (piano terreno e piano primo), collegati internamente da scala a rampa unica ed ognuno dei due piani è caratterizzato dalla porzione abitativa "sfalsata" rispetto alla porzione accessoria (sgomberi) di circa 1 ml. L'area esterna pertinenziale è adibita a cortile/giardino e, unitamente al terreno retrostante di cui si tratterà successivamente, è interamente delimitata da muretto di recinzione.



L'accesso all'area esterna avviene attraverso apertura carraia prospettante breve stradina privata che si diparte dalla Strada Provinciale; tale stradina è posta a cavallo tra due distinte proprietà (di cui una è il mappale dell'esecutato) con reciproca servitù di passaggio.

Il fabbricato è realizzato con muratura portante di mattoni, orizzontamenti in parte in latero-cemento ed in parte a voltini, struttura di copertura di tipologia "a capanna" con piccola e grossa orditura di legno e soprastante manto in coppi alla piemontese. La porzione dei locali accessori si presenta invece con volta a botte in mattoni al piano terreno ed a nudo tetto al piano primo.

Le facciate sono intonacate, con rivestimento in pietra sul solo fronte principale.

Internante sono visibili pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette di graniglia, muri e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno ed i normali impianti tecnologici (elettrico, termico ed idrico).

I serramenti esterni hanno telaio in legno e vetri singoli, dotati di persiano in legno.

Il livello manutentivo è mediocre.

L'unità residenziale comprende (superfici nette):

- al piano terreno un soggiorno di mq 27,83 circa, un tinello di mq 20,00 circa con angolo cottura posto nel sottoscala di mq 2,90 circa, un disimpegno/ingresso di mq 1,53 circa, una camera di mq 20,61 circa, uno sgombero di mq 10,82 circa con antistante porzione di portico a nudo tetto di mq 4,35 circa ed un'ampia cantina (sgombero) di mq 53,16;
- al piano primo un bagno di mq 8,28 circa, due disimpegni di circa mq 1,78 + 3,70, due camere di circa mq 16,55 + 20,00, tre sgomberi a nudo tetto di circa mq 20,61 + 11,12 + 53,16 ed un balcone di mq 2,72 circa.

La corrispondente **superficie commerciale dell'unità residenziale è di mq 204,83** (riferimento Allegato 09) e le altezze interne sono variabili da minimo ml 2,30 a massimo ml 2,70 per i locali principali al piano terreno, variabili da minimo ml 1,90 a massimo ml 2,60 per la cantina, di ml 2,35 per lo sgombero al piano terreno, variabili da minimo ml 1,80 a massimo ml 3,25 per lo sgombero al piano primo, variabili da minimo ml 2,50 a massimo ml 4,00 per i portici a

nudo tetto e variabili da minimo ml 2,25 a massimo ml 2,50 per i locali principali al piano primo.

Nell'area cortilizia si registra la presenza di un box in lamiera in corpo staccato che dovrà essere demolito e di una sorgente ad uso privato.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

Il **terreno** si sviluppa sul retro rispetto al fabbricato, con giacitura in pendenza accentuata ed esposizione a sud. Non è coltivato né inerbito e presenta solamente alcuni piccoli alberi da frutto di modeste dimensioni.

Si presenta interamente delimitato (così come precedentemente indicato) ed ospita un serbatoio di GPL interrato ad uso dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione.

La superficie catastale corrisponde a mq 295.

lotto catastale C

Il lotto catastale C è collocato in ##### e comprende un fabbricato principale residenziale (con area esterna pertinenziale), un fabbricato accessorio (anch'esso con area esterna pertinenziale) e due terreni/aree.

Gli immobili sono posti a sud rispetto al nucleo frazionale di #####, in un modesto raggruppamento di edifici isolato ed in area residenziale, caratterizzata dalla presenza per lo più di fabbricati ex-rurali di vecchia edificazione con destinazioni residenziali, in zona collinare e con lotto avente giacitura pianeggiante prospettante la via pubblica (Strada Comunale #####).

L'**unità abitativa** occupa una porzione di fabbricato a stecca ora suddiviso in due porzioni immobiliari appartenenti a diversi soggetti. Si presenta libero su tre lati, con ingombro in proiezione orizzontale di forma rettangolare.

Si sviluppa su n°2 piani entrambi fuori terra (piano terreno e piano primo), collegati internamente da scala a rampa unica posta a nord. L'area esterna pertinenziale è adibita a cortile e, unitamente alle restanti aree (di cui si tratterà successivamente) interamente delimitata da muretto di

recinzione.

L'accesso all'area esterna avviene attraverso due aperture pedonali, entrambe prospettanti la Strada Comunale, delle quali una permette l'ingresso alla porzione di cortile posta a nord e l'altra alla porzione posta a sud.

Il fabbricato è realizzato con muratura portante di mattoni, orizzontamenti in latero-cemento, struttura di copertura di tipologia "a padiglione" con piccola e grossa orditura di legno e soprastante manto in coppi alla piemontese.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con modesta zoccolatura in pietra nel lato a sud.

Internante sono visibili pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette con pietra a spacco lucide, muri e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno ed i normali impianti tecnologici (elettrico, termico ed idrico).

I serramenti esterni hanno telaio in legno e vetri singoli, dotati di persiano in legno.

Il livello manutentivo è buono, nonostante l'edificazione non recente.

L'unità residenziale comprende:

- al piano terreno un soggiorno di mq 18,57 circa, una cucina di mq 15,44 circa ed un bagno di mq 3,57 circa
- al piano primo un bagno di mq 2,09 circa, un disimpegno di mq 5,19 circa, due camere di circa mq 12,69 + 13,18 ed un balcone di mq 6,73 circa.

La corrispondente **superficie commerciale è di mq 86,23** (riferimento Allegato 09).

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

L'**autorimessa** occupa un fabbricato in corpo staccato in aderenza ad altro edificio pertinenziale collocato sull'adiacente proprietà. Si presenta libero su tre lati, con ingombro planimetrico pressochè quadrato.

Si sviluppa su di un unico piano fuori terra e l'area esterna pertinenziale è adibita a cortile/giardino, delimitata da muretto di recinzione. È da segnalare che catastalmente a nord del fabbricato è visibile una piccolissima “striscia” di suolo appartenente al fabbricato stesso ma che sui luoghi tale spazio è interdetto dal muro che è stato realizzato a confine e che appartiene all'adiacente proprietà.

L'accesso all'autorimessa avviene da due aperture, una carraia ed una pedonale, entrambe su corte pertinenziale prospettante la Strada Comunale; da tale strada si accede attraverso cancello carraio scorrevole.

Il fabbricato è realizzato con muratura portante di mattoni, orizzontamento in latero-cemento e struttura di copertura “a capanna” con manto in tegole curve.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Addossata all'autorimessa, sulla facciata posta a sud, vi è una tettoia precaria in tubolari di ferro appoggiati al suolo e con copertura formata da semplice onduline; tale tettoia dovrà essere asportata.

Internante sono visibili un pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati ed il solo impianto elettrico. I serramenti esterni sono in metallo.

Il livello manutentivo è discreto.

L'unità comprende un unico ambiente uso autorimessa di superficie netta pari a mq 55,48 circa ed altezza interna di ml 2,80.

Per quanto esposto ai successivi Quesiti 8 e 14, in via prudenziale si considera il presente immobile alla stregua di un'area anziché di un fabbricato, avente superficie di mq 310.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

I **due terreni** rimanenti sono posti l'uno tra il fabbricato residenziale ed il corpo autorimessa (mappale 435) e l'altro a sud del lotto (mappale 436). Hanno giacitura pianeggiante e si presentano l'uno come area cortilizia sistemata con battuto di cemento a formare un tutt'uno con le aree esterne pertinenziali ai due edifici, l'altro sistemato a giardino orto.

Sul mappale 436 è presente un piccolo pollaio in struttura precaria che dovrà essere demolito.

Si presenta interamente delimitato (così come precedentemente indicato).

La superficie catastale due due terreni è di mq (40+100) = mq 140.

* * * * *

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”

RISPOSTA AL QUESITO 4):

Da informazioni assunte presso il Servizio Anagrafe e Stato Civile del Comune di #####, del Comune di #####, del Comune di ##### e del Comune di ##### si è potuto accertare che entrambi i soggetti esegutati sono attualmente di Stato Libero e non sono mai stati coniugati.

* * * * *

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”

RISPOSTA AL QUESITO 5):

È stata accertata la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. È stato perciò possibile identificare sui luoghi i beni sottoposti a pignoramento.

* * * * *



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”



RISPOSTA AL QUESITO 6):

In sede di sopralluogo in sito si sono accertate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali agli atti, così come rispetto alla qualità di alcuni terreni.

Nel dettaglio si è potuto verificare, sinteticamente, quanto in appresso:

- circa l'alloggio in #####, la rappresentazione di un balcone lato nord anziché di un'area privata (cortile) e l'assenza di una spalla muraria all'interno
- circa l'unità in #####, l'assenza di rampa scala verso sottotetto, differenti altezze interne e modeste diversità circa le aperture interne
- circa l'unità residenziale in #####, differenti altezze interne, modeste diversità circa le aperture e le murature interne, inesattezze nelle aperture esterne a piano primo, assenza area esterna pertinenziale
- circa l'autorimessa in #####, assenza area esterna pertinenziale
- circa i due terreni in #####, qualità colturale errata.

Inoltre in ##### è stata rilevata la presenza di un box prefabbricato in lamiera posto nel cortile, così come in ##### sono state rilevate una tettoia aperta addossata all'autorimessa ed un modesto fabbricato (pollaio) in corpo staccato.

Come meglio specificato in risposta al successivo Quesito 08, tali opere sono abusive e non suscettibili di sanatoria, perciò oggetto di futura demolizione; per tali motivi si reputa non corretto allo stato attuale censirle catastalmente.



Anche l'intero fabbricato uso autorimessa posto in ##### è risultato abusivo, costruito in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con le norme edilizie e di Codice della Strada. Accertata l'insanabilità edilizia dell'edificio (salvo diverse future norme e/o specifica giurisprudenza), pare fuori luogo provvedere in tale sede alla regolarizzazione catastale in funzione di un probabile futuro abbattimento dell'opera, totale o parziale.

Parimenti i due terreni in ##### (mappali #####) si presentano sui luoghi utilizzati a cortile e giardino/orto, con posizione e conformazione strettamente pertinenziali ai due edifici, interamente delimitati da recinzione. Sebbene andrebbero trasformati catastalmente in aree urbane o meglio ancora unite alle aree cortilizie dei due edifici, si reputa l'operazione non corretta allo stato attuale in virtù di quanto esposto in precedenza circa l'impossibilità di sanare l'autorimessa.

In ottemperanza al mandato ricevuto si è perciò proceduto a regolarizzare dal punto di vista catastale tutte le restanti opere, depositando presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) le necessarie pratiche di aggiornamento catastale e nel dettaglio:

- pratica Doc.Fa. prot. n°##### per l'aggiornamento planimetrico dell'alloggio in #####
- pratica Doc.Fa. prot. n°##### per l'aggiornamento planimetrico dell'unità residenziale in #####
- pratica Doc.Fa. prot. n°##### per l'aggiornamento planimetrico dell'unità residenziale in #####

Le sopradette pratiche di aggiornamento vengono inserite nella presente relazione come Allegato 08.

* * * * *

QUESITO 7):

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

RISPOSTA AL QUESITO 7):

In seguito a specifica indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ##### e di ##### sono state assunte le informazioni urbanistiche circa le aree sulle quali insistono gli immobili pignorati.

Dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione e della cartografia allegate al Vigente Piano Regolatore Generale Comunale, nonché dei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di #####, si evince che:

- il lotto posto in ##### è classificato in “Area BF2 – annucleamenti rurali e frazionali”
- il lotto posto in ##### è classificato in “Area E – area agricola”, sottoposta a vincolo di tutela paesaggistico-ambientale (Legge Galasso)
- la palazzina condominiale comprendente l'autorimessa e l'alloggio posti in ##### è sita in zona classificata “Area RC2 - Area Residenziale di Completamento”.

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore disciplinano l'utilizzazione urbanistica delle aree e dei fabbricati siti sul territorio comunale. Si rimanda perciò a queste per una chiara comprensione delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi ammessi, richiamando in particolare quanto riportato in stralcio nell'Allegato 06 alla presente relazione.

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”*

RISPOSTA AL QUESITO 8):

ACCERTAMENTO PRECEDENTI EDILIZI

In seguito a specifica indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ##### e di ##### si è appurato che per gli immobili oggetto di procedura esecutiva sussistono le

seguenti pratiche edilizie (inserite nell'Allegato 10):

- Per immobili in #####:
 - Denuncia di Inizio Attività prot.524 del 27/04/2004
 - Denuncia di Inizio Attività in Variante prot.631 del 07/07/2005
- Per immobili in #####:
 - Concessione Edilizia n°93/054 del 20/07/1993 per miglorie igienico funzionali con cambio di destinazione
 - Autorizzazione Edilizia n°99/07 del 01/02/2000 per installazione serbatoio fisso interrato per GPL
- Per immobili in #####:
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n°81 del 06/08/1992 (Concono Edilizio ex Legge 47/1985) per cambio di destinazione d'uso, realizzazione servizio igienico e corpo scala nel fabbricato residenziale
 - Autorizzazione Edilizia del 24/08/1982 – pratica 917 (istanza prot.1469 del 12/07/1982) per modifiche alla falda del tetto del fabbricato residenziale
 - Concessione Edilizia del 25/10/1978 (istanza prot.1487 del 19/09/1978) per opere di recinzione proprietà

Si evidenzia perciò che nessuno degli immobili indicati possiede un regolare Certificato di Abitabilità / Agibilità; in particolare per quanto concerne le unità in ##### si segnala che è stata solamente depositata un'Istanza per rilascio Certificato di Abitabilità prot.5158 del 25/08/2005 (pratica 144) con allegato Collaudo Opere strutturali in data 05/05/2005.

Si segnala inoltre che la C.E. n°93/054 rilasciata per il fabbricato in ##### non è mai stata attuata.

ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA

Sulla base degli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi anzidetti e delle risultanze derivanti dal sopralluogo esperito in data 13/03/2015 sono emerse diverse irregolarità edilizie. Nello specifico si è potuto constatare quanto in appresso:

- per gli immobili in #####:
 - la regolarità edilizia

- per l'immobile residenziale in #####:
 - la regolarità edilizia per l'intero edificio e per il serbatoio interrato di GPL
 - l'assenza di permesso per il box in lamiera realizzato nell'area cortilizia pertinenziale
- per gli immobili in #####:
 - la parziale difformità per l'unità residenziale, rappresentata da:
 - la modificazione del vano scala posto sul retro, con sostituzione del tamponamento laterale ed innalzamento dello stesso sino alla quota della copertura (senza aumento di volumetria)
 - la diversa distribuzione delle aperture in facciata al piano terreno ed al piano primo (semplice errore grafico)
 - la difformità della recinzione del lotto, rappresentata da:
 - diversa distribuzione delle aperture (pedonali e carraie)
 - previsione recinzione prefabbricata in cemento anziché cancellata metallica
 - realizzazione tratto anche a nord (originariamente non previsto)
 - avanzamento del manufatto a fili fabbricato anziché con l'arretramento autorizzato
 - l'assenza di permesso per il fabbricato uso autorimessa
 - l'assenza di permesso per la tettoia precaria addossata all'autorimessa e per il pollaio posto a sud.

Di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale di ##### si è accertata la possibilità di ottenere la regolarizzazione di parte degli abusi edilizi segnalati, presentando le opportune pratiche edilizie e corrispondendo le relative sanzioni amministrative, ma al contempo anche l'impossibilità di sanarne altri.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Come detto alcune delle opere abusive potranno essere legittimate urbanisticamente, mentre per altre non sarà possibile la regolarizzazione.

In particolare, con riferimento al soprastante elenco generale delle difformità riscontrate, si specifica che:

- per gli immobili in #####
 - non sarà necessario prevedere alcuna pratica di sanatoria edilizia, non essendo presenti

difformità

- sarà invece necessario procedere al completamento della pratica per il rilascio del Certificato di Agibilità, già richiesta ma allo stato attuale incompleta (a tale proposito si segnala che tecnico incaricato sta già provvedendo in questo periodo al completamento a nome del condominio medesimo)
- per gli immobili in #####
 - non sarà necessario predisporre alcuna pratica di sanatoria edilizia, non essendo presenti difformità
 - tuttavia sarà obbligatorio smontare il box prefabbricato in lamiera posto sul cortile, poiché realizzato in assenza di titolo edilizio in area soggetta a vincolo di tutela ambientale e con materiali totalmente incoerenti
- per l'unità residenziale in #####
 - sarà necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in cui inserire tutte le opere “diverse” rispetto al precedente permesso edilizio (C.E. in sanatoria n°81/1992 - Condonò Edilizio), ivi compresa la corretta rappresentazione grafica delle aperture in facciata poste al piano terreno ed al piano primo
 - occorrerà richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità
- per l'area scoperta
 - sarà obbligatorio smontare la tettoia addossata all'autorimessa ed il pollaio, poiché realizzati in epoca recente in assenza di titolo edilizio, con materiali incoerenti e nella fascia di rispetto stradale

Per quanto concerne invece l'opera di recinzione (autorizzata con C.E. 25/10/1978) ed il fabbricato autorimessa (non autorizzato), è stata riscontrata l'impossibilità di ottenere un'eventuale sanatoria edilizia, per edificazione nella fascia di rispetto da strada Comunale e per l'assenza della doppia conformità edilizia (cioè sia all'attualità che all'epoca di costruzione).

Allo stato attuale quindi la recinzione e l'autorimessa, così come edificate, non sono suscettibili di sanatoria e potenzialmente oggetto di totale o parziale demolizione.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria che occorrerà depositare per l'ottenimento della regolarizzazione del fabbricato residenziale in ##### sarà soggetta al

versamento dei Diritti di Segreteria pari ad € 60,00 ed alla corresponsione della sanzione amministrativa nella misura a forfait di € 516,00 poiché le opere “difformi” non hanno rilevanza in termini di superficie o volumetria e non generano alcun aumento di valore dell'immobile (o per lo meno rappresentano un aumento certamente inferiore ad € 5.160,00); la maggiore altezza del vano scala sul retro, infatti, non è da interpretarsi quale aumento di volumetria poiché trattasi di fatto di porzione inaccessibile (intercapedine).

L'ottenimento del Certificato di Agibilità invece sarà soggetto al versamento dei diritti di segreteria nella misura di € 55,00 ed all'apposizione di n°2 marche da bollo per un totale di € 32,00; non è prevista sanzione pecuniaria.

Per dovere il C.T.U. riferisce inoltre che le pratiche di sanatoria e di Agibilità indicate saranno certamente soggette ai costi derivanti dagli onorari tecnici professionali (per la pratica edilizia, per la pratica di Agibilità e per il Certificato di Idoneità Statica necessario ai fini dell'Agibilità), nonché ai costi per la certificazione degli impianti tecnologici (verifica di rispondenza ai sensi dell'art.7 comma 6 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37) sempre necessarie ai fini dell'agibilità. Tutti questi costi sono inquantificabili allo stato attuale, poiché variabili soggettivamente e non soggetti a tariffari minimi professionali.

Il C.T.U. specifica infine che quanto sopra esposto in merito all'impossibilità di sanare alcune opere è frutto dell'analisi della situazione allo stato attuale, in contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale e che potrebbe teoricamente essere diversamente interpretato alla luce di eventuali future normative o di sentenze giudiziarie che esulano dalla competenza del C.T.U. e dal mandato.

* * * * *

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

RISPOSTA AL QUESITO 9):



Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da:

- alloggio (con cantina pertinenziale) ed autorimessa in palazzina condominiale sita in #####
- unità residenziale (con area esterna pertinenziale) e terreno agricolo in #####
- unità residenziale con area esterna pertinenziale, autorimessa con area esterna pertinenziale e due terreni in #####.

Per la loro conformazione, consistenza e collocazione si ritiene sia possibile vendere i beni pignorati in più lotti, senza necessità di provvedere con frazionamenti catastali ed urbanistici.

I beni in ##### sono rappresentati da alloggio ed autorimessa, posti nella medesima palazzina condominiale ma indipendenti l'uno dall'altro, con accessi separati e diversi identificativi catastali; sono perciò considerabili come due distinti lotti vendibili separatamente.

I beni in ##### sono rappresentati da unità abitativa con area esterna pertinenziale e da terreno agricolo posto sul retro rispetto all'edificio, raggiungibile esclusivamente attraversando il cortile. Poiché per rendere autonomamente utilizzabile il terreno occorrerebbe creare una strada d'accesso sul cortile dell'unità residenziale, frazionandone una sufficiente superficie (o gravandolo di specifica servitù di passaggio), si ritiene che i suddetti beni debbano essere considerati quale unico lotto; l'eventuale separazione in due lotti sarebbe infatti certamente antieconomica, per i costi e gli onorari derivanti dal frazionamento catastale o dall'imposizione di servitù, per i costi e gli onorari a livello di autorizzazioni urbanistiche e della Sovrintendenza Beni Ambientali (area soggetta a vincolo paesaggistico), per la riduzione dell'area pertinenziale dell'unità residenziale e per i costi edili (manufatti e movimento terra).

I beni in ##### sono all'attualità rappresentati da due corpi di fabbrica (alloggio ed autorimessa) e da due terreni (aree). Alla luce di quanto esposto al precedente Quesito 08 in funzione dell'insanabilità urbanistica del fabbricato uso autorimessa, considerando comunque che allo stato attuale la conformazione dei beni e la loro delimitazione richiamano la fattispecie della proprietà singola, valutando i due terreni (aree) di superficie estremamente esigua, si reputano i beni non divisibili in lotti.

In conclusione, senza procedere a specifici frazionamenti, si reputano i beni pignorati

vendibili in quattro distinti lotti e nello specifico:

- **LOTTO 1** – comprendente l'autorimessa in #####
- **LOTTO 2** – comprendente l'alloggio e la cantina in #####
- **LOTTO 3** – comprendente l'unità residenziale con area esterna pertinenziale ed il terreno in #####
- **LOTTO 4** – comprendente l'unità abitativa, l'autorimessa ed i due terreni in #####.

* * * * *

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”

RISPOSTA AL QUESITO 10):

Gli immobili facenti parte della procedura esecutiva sono stati pignorati per l'intero.

* * * * *

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”

RISPOSTA AL QUESITO 11):

Ai fini del presente quesito sono state condotte opportune indagini presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile, presso l'Agenzia delle Entrate, presso la Questura, sono state assunte informazioni dagli esecutati e sono stati condotti gli opportuni sopralluoghi in sito.

Risulta quindi che:

- Nell'alloggio in ##### è residente la famiglia della Sig.ra #####, composta da ##### in virtù di Contratto di Comodato Gratuito tra ##### (comodante) e ##### (comodataria) registrato in Asti il ##### (Allegato 13).

La conferma circa l'occupazione avveniva sia da parte dell'Amministratore di Condominio che dal proprietario, oltre che dagli Uffici Comunali.

- L'autorimessa in ##### è libera da contratti d'uso e/o locazione; è comunque abitualmente utilizzata sia dal proprietario (#####) che dai soggetti residenti nel soprastante alloggio (famiglia #).
- Il fabbricato abitativo in ##### risulta essere la residenza abituale del proprietario ##### (soggetto esecutato) e di ##### (soggetto estraneo all'esecuzione), così come confermato dall'indagine presso gli Uffici Comunali e come dichiarato dai fratelli #.

Sul fabbricato e sull'adiacente terreno agricolo non risultano contratti di locazione e/o comodato.

- Il fabbricato abitativo in ##### risulta essere residenza abituale del proprietario ##### (soggetto esecutato), così come confermato dall'indagine presso gli Uffici Comunali e come dichiarato dai fratelli #.
- L'autorimessa in ##### è utilizzata dal Sig. #.

Sui fabbricati e sui terreni adiacenti non risultano contratti di locazione e/o comodato.

* * * * *

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”

RISPOSTA AL QUESITO 12):

I soggetti esecutati sono di stato libero e non sono mai stati coniugati, perciò non ricorre il caso di cui al Quesito.

* * * * *

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”

RISPOSTA AL QUESITO 13):

Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale, né tantomeno diritti demaniali od usi civici.

Nello specifico, per quanto concerne l'alloggio e l'autorimessa in #####, si indica che:

- alla data del 31/03/2015 non risultavano debiti condominiali (da indagine presso l'amministratore di condominio)
- la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area è pari a complessivi 124/1000, di cui 107/1000 riferiti all'alloggio e 17/1000 riferiti all'autorimessa (da lettura atto di compravendita Notaio Stefano Bertone del ##### – rep.#####).

* * * * *

QUESITO 14):

“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)”

RISPOSTA AL QUESITO 14):

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali.

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 25%. Con riferimento al precedente Quesito 3 ed alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 09, si indicano le seguenti Superfici Commerciali:

- *alloggio in ##### = mq 97,81*
- *autorimessa in ##### = mq 23,10*
- *unità abitativa in ##### = mq 204,83*
- *unità abitativa in ##### = mq 86,23*
- *autorimessa in ##### = Alla luce di quanto relazionato in risposta al precedente Quesito 08, tale bene viene stimato in via prudenziale come area e non come fabbricato, ritenendo verosimile e probabile una demolizione totale o parziale dello stesso in virtù dell'impossibilità a sanare. La relativa superficie della particella, pari a mq 310, viene*

sommata a quella delle restanti due aree libere, indicate di seguito.

Per i terreni si considera come unità di misura il metro quadrato di superficie catastale o, per superfici di una certa consistenza, l'ettaro. Nel caso specifico la consistenza equivale alla superficie catastale.

Nella fattispecie in esame il terreno in ##### è un'area agricola mentre le tre aree in ##### sono collocate in area residenziale. Si indicano quindi le seguenti superfici:

- terreno in ##### = mq 295
- terreni in ##### = $(310 + 40 + 100) = \text{mq } 450$ (somma dei mappali 94-435-436)

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice “il più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovverosia quello statisticamente più probabile. Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati: il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e

detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato.

Per i **FABBRICATI** validi strumento di comparazione sono sia la “**Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**” pubblicata dall’“Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I.” dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), sia i dati del “**Borsino Immobiliare**”, unitamente all'indagine conoscitiva ed informativa presso **le principali agenzie immobiliari** operanti in zona. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per coefficienti di riduzione che consiste nel moltiplicare per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi. Nell'insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi. Per ciascuna caratteristica viene attribuito il coefficiente 1 al grado migliore e coefficienti inferiori ad 1 ai gradi via via più scadenti, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali dei prezzi dei beni meno dotati rispetto al prezzo del bene più dotato, a parità di tutte le altre caratteristiche. Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
- prodotto del valore unitario per la consistenza dell'immobile

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;

- Caratteristiche intrinseche (Ki): tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
- Situazione giuridica (Kg): conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita (Kc): livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

Per i **TERRENI**, generalmente, quando a destinazione “non edificabile”, valido strumento di consultazione è l'**Elenco dei Valori Agricoli Medi pubblicato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio**. Per i **TERRENI a destinazione “edificabile” (residenziali, artigianali, ecc)** è fondamentale verificare l'esistenza o meno di regolamenti o delibere comunali circa i valori commerciali delle aree edificabili.

In entrambi i casi è comunque importante anche l'indagine conoscitiva in loco e la valutazione delle caratteristiche tecnico-economiche del terreno da stimare.

Le caratteristiche tecnico-economiche sono la principale causa di variazione dei prezzi e comprendono, in linea di massima, i seguenti aspetti principali:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell'immobile, accessibilità rispetto alle vie di comunicazione, area di Piano Regolatore;
- Caratteristiche intrinseche (Ki): orientamento, giacitura, pendenza, coltivazioni in atto, presenza di manufatti o fabbricati accessori;
- Situazione giuridica (Kg): suscettibilità edificatoria, servitù passive od attive, situazione locatizia.

Anche in questo caso, il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

Indagine valori unitari per i fabbricati oggetto di esecuzione

L'ispezione della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 650-940 €/mq (abitazioni civili) per l'alloggio in #####
- 475-650 €/mq (box) per l'autorimessa in #####
- 540-810 €/mq (abitazioni civili) e 360/540 €/mq (abitazioni di tipo economico) per l'abitazione in #####
- 590-840 €/mq (abitazioni civili) e 420/620 €/mq (abitazioni di tipo economico) per l'abitazione in #####

La consultazione del **Borsino Immobiliare** indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 792-1.167 €/mq (abitazioni civili) per l'alloggio in #####
- 589-792 €/mq (box e posti auto) per l'autorimessa in #####
- 690-985 €/mq (abitazioni civili) e 492/731 €/mq (abitazioni di tipo economico) per l'abitazione in #####
- 690-985 €/mq (abitazioni civili) e 492/731 €/mq (abitazioni di tipo economico) per l'abitazione in #####.

L'indagine presso **agenzie immobiliari** operanti in zona ha permesso di accertare, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori di:

- 1.000-1.200 €/mq per l'alloggio in #####
- 600-800 €/mq per l'autorimessa in #####
- 450-850 €/mq per l'abitazione in #####
- 650-950 €/mq per l'abitazione in #####

Indagine valori unitari per i terreni oggetto di esecuzione

Nel caso specifico i terreni facenti parte del compendio pignorato hanno caratteristiche dimensionali e di collocazione tali da imporre una valutazione diversa rispetto ai dati dell'Elenco dei Valori Agricoli Medi.

Infatti si rileva che il terreno in ##### (fg.19 – n°285) è posto sul retro

dell'edificio principale e che perciò, pur essendo in area agricola, può essere valutato alla stregua più di un'area a verde privato o cortilizia che di un terreno coltivabile.

Le porzioni in ##### (fg.37 – n°94-435-436) sono collocate in area residenziale, ma l'indagine presso gli Uffici Tecnici Comunali di ##### hanno permesso di constatare l'inesistenza di valori di riferimento per aree edificabili.

Con tali premesse si indica un valore unitario di:

- 3-6 €/mq per il terreno in #####
- 10-15 €/mq per i terreni in #####.

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Si procede alla valutazione economico-commerciale dei beni in oggetto, raggruppandoli in Lotti come da precedenti indicazioni (Quesito 09), così come segue:

- **LOTTO 1 comprendente in #####:**
l'autorimessa
foglio 7 – mappale 1461 – subalterno 3
- **LOTTO 2 comprendente in #####:**
l'alloggio e la cantina
foglio 7 – mappale 1461 – subalterno 4
- **LOTTO 3 comprendente in #####:**
l'unità residenziale con area esterna pertinenziale
foglio 19 – mappale 75 – subalterno 3
il terreno retrostante
foglio 19 – mappale 285
- **LOTTO 4 comprendente in #####:**
l'unità abitativa ed area esterna pertinenziale
foglio 37 – mappale 560
l'autorimessa ed area esterna pertinenziale (bene che, come specificato precedentemente, viene trattato come “area”) con i due restanti terreni
foglio 37 – mappali 94-435-436

LOTTO 1

AUTORIMESSA in #####

(fig.7 – mappale 1461 – sub.3)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 683** (ottenuto dalla media tra i valori “medio-alti” precedentemente indicati)

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 23,10**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,99**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,98**

Kg = situazione giuridica = **1,00**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **1,00**

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = 0,9702$

Vus = Valore unitario di stima = $\text{€/mq } 683 \times 0,9702 = \text{€/mq } 662,65$

Va = $S \times Vus = \text{mq } 23,10 \times \text{€/mq } 662,65 = \text{€ } 15.307,22$

LOTTO 2

ALLOGGIO + CANTINA in #####

(fig.7 – mappale 1461 – sub.4)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 1.006** (ottenuto dalla media tra i valori “medio-alti” precedentemente indicati)

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 97,81**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,99**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,99**

Kg = situazione giuridica = **1,00**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,99**

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = 0,9703$

Vus = Valore unitario di stima = $\text{€/mq } 1.006 \times 0,9703 = \text{€/mq } 976,12$

Va = $S \times Vus = \text{mq } 97,81 \times \text{€/mq } 976,12 = \text{€ } 95.474,30$

LOTTO 3

UNITÀ RESIDENZIALE + AREA ESTERNA PERTINENZIALE in #####

(fig.19 – mappale 75 – sub.3)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 645** (ottenuto dalla media tra i valori precedentemente indicati)

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 204,83**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,85**

Kg = situazione giuridica = **0,99**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **1,00**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,7574**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 645 x 0,7574 = **€/mq 499,23**

Va = S x Vus = **mq 204,83 x €/mq 499,23 = € 102.257,28 + incremento a forfait del 5% per incidenza dell'area cortilizia pertinenziale = € 107.370,14**

TERRENO in #####

(fig.19 – mappale 285)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 4,50** (ottenuto dalla media tra i valori precedentemente indicati)

S = Consistenza (superficie catastale) = **mq 295**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,98**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,95**

Kg = situazione giuridica = **0,98**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg = **0,9124**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 4,50 x 0,9124 = **€/mq 4,11**

Va = S x Vus = **mq 295 x €/mq 4,11 = € 1.212,45**

LOTTO 4

UNITÀ RESIDENZIALE + AREA ESTERNA PERTINENZIALE in

(fg.37 – mappale 560 ex 433)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 830 (ottenuto dalla media tra i valori “medio-alti” precedentemente indicati)

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 86,23

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,95

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,97

Kg = situazione giuridica = 0,97

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 1,00

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,89,39

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 830 x 0,8939 = €/mq 741,94

Va = S x Vus = mq 86,23 x €/mq 741,94 = € 63.977,49 + incremento a forfait del 5% per incidenza dell'area cortilizia pertinenziale = € 67.176,36

TERRENI (aree) in

(fg 37 – mappali 94-435-436)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 12,50 (ottenuto dalla media tra i valori precedentemente indicati)

S = Consistenza (superficie catastale) = (310+40+100) = mq 450

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,95

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,90

Kg = situazione giuridica = 0,95

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg = 0,8123

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 12,50 x 0,8123 = €/mq 10,15

Va = S x Vus = mq 450 x €/mq 10,15 = € 4.567,50

RIEPILOGO

LOTTO 1:

€ 15.307,22 che in via prudenziale viene arrotondato in € 15.300,00 (euro)

quindicimilatrecento/00)

LOTTO 2:

€ 95.474,30 che in via prudenziale viene arrotondato in € **95.400,00** (euro novantacinquemilaquattrocento/00)

LOTTO 3:

(107.370,14 + 1.212,45) = € 108.582,59 che in via prudenziale viene arrotondato in € **108.500,00** (euro centottomilacinquecento/00)

LOTTO 4:

(67.176,36 + 4.567,50) = € 71.743,86 che in via prudenziale viene arrotondato in € **71.700,00** (euro settantunomilasettecento/00)

Il **VALORE TOTALE** del compendio pignorato corrisponde a (15.300,00 + 95.400,00 + 108.500,00 + 71.700,00) = € **290.900,00** (euro duecentonovantamilanovecento/00)

* * * * *

QUESITO 15):

“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 QUESITO 15):

I fabbricati e le aree di cui trattasi sono pervenuti ai soggetti eseguiti in virtù di Denunce di Successione (Riunioni d'Usufrutto) ed atti di compravendita; inoltre i Sig.ri ##### sono stati eseguiti in qualità di persone fisiche.

Si può perciò affermare che, in caso di vendita, l'immobile pignorato sarà soggetto esclusivamente all'Imposta di Registro.

* * * * *

QUESITO 16):

“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)”

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

RISPOSTA AL QUESITO 16):

Come ampiamente descritto in risposta ai precedenti quesiti, nel compendio pignorato sono ricompresi un alloggio in ##### e due unità abitative in #####, ciascuna ad uso residenziale unifamiliare, di superficie utile superiore a 50 mq, dotata dei normali impianti

tecnologici, dei serramenti, delle finiture.

In sede di sopralluogo la proprietà non ha fornito alcuna documentazione di classamento energetico per l'edificio (A.C.E. o A.P.E.).

Per tali motivi si può affermare che tutte le tre unità anzidette di cui trattasi **necessitano di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**; tali documenti sono stati all'uopo redatti da professionista abilitato e vengono uniti alla presente relazione peritale all'Allegato 10.

Per le due autorimesse non occorre alcun attestato energetico in quanto trattasi di fabbricati accessori.

* * * * *

Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Asti, 01/06/2015

IL C.T.U.



Allegati:

- 01- verbale di accesso
- 02- documentazione fotografica:
 - A Immobili in #####
 - B Immobili in #####
 - C Immobili in #####
- 03- estratti di mappa catastale
- 04- planimetrie catastali:
 - A ANTE aggiornamento del 22/05/2015
 - B POST aggiornamento del 22/05/2015 (attuali)



- 05- visure catastali storiche (attuali)
- 06- P.R.G.C.:
A stralcio cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di #####
B stralcio cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di #####
- 07- atti di provenienza ultraventennale:
A Atto Notaio Achille Serra del ##### – rep.#####
B Atto Notaio Stefano Bertone del ##### – rep.#####
C Atto Notaio Achille Serra del ##### – rep.#####
D Atto Notaio Gian Giacomo Novarese del ##### – rep.#####
E Denuncia di Successione del #####
F Atto Notaio Gianpiero Prever del ##### – rep.#####
- 08- Pratiche di aggiornamento catastale
A Doc.Fa. - prot.#####
B Doc.Fa. - prot.#####
C Doc.Fa. - prot.#####
- 09- Planimetrie esplicative:
A unità in #####
B unità in #####
C unità in #####
- 10- Precedenti Edilizi:
A Per immobili in #####:
 - Denuncia di Inizio Attività prot.524 del 27/04/2004
 - Denuncia di Inizio Attività in Variante prot.631 del 07/07/2005
B Per immobili in #####:
 - Concessione Edilizia n°93/054 del 20/07/1993
 - Autorizzazione Edilizia n°99/07 del 01/02/2000
C Per immobili in #####:
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n°81 del 06/08/1992 (Condono ex L.47/85)
 - Autorizzazione Edilizia del 24/08/1982 – pratica 917 (istanza prot.1469/1982)
 - Concessione Edilizia del 25/10/1978 (istanza prot.1487 del 19/09/1978)
- 11- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):
A A.P.E. per unità in #####
B A.P.E. per unità in #####

- C A.P.E. per unità in #####
- 12- Certificato di Destinazione Urbanistica:
- A C.D.U. per aree in #####
- B C.D.U. per aree in #####
- 13- Contratto di Comodato Gratuito prot. #####
- 14- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:
- A Invio a Creditore Procedente (Avv. Corrado Soffientino) a mezzo P.E.C.
- B Invio a Debitore 1 (#####) a mezzo raccomandata A/R
- C Invio a Debitore 2 (#####) a mezzo raccomandata A/R
- D Invio a Creditore Intervenuto (Avv. Carlo Pasquero) a mezzo P.E.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

