

[REDACTED]

[REDACTED]

## CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n°142/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERITO ESTIMATORE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[studiotecnicoimemanta@gmail.com](mailto:studiotecnicoimemanta@gmail.com)

[salvatore.manta@impecce.it](mailto:salvatore.manta@impecce.it)

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSO:

che per la procedura in epigrafe il **Giudice dell'Esecuzione** nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente

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 del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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,

[REDAZIONE]  
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.);

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 conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo

[REDACTED]

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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo

[REDACTED]

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 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;

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.
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 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

[REDACTED]

*Legge Regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)*

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

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

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Territorio (ex Catasto) – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba (per locazioni)
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba (per successioni)
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Imperia – Ufficio Territoriale di Sanremo (per successioni)
- Comune di Cerretto Langhe – Ufficio Tecnico
- Comune di Cerretto Langhe – Servizi Demografici
- Comune di Cerretto Langhe – Polizia Locale
- Comune di Castagnole delle Lanze – Servizi Demografici (per residenza)
- Comune di Santo Stefano Belbo – Servizi Demografici (per estratto matrimonio)
- Archivio Notarile di Cuneo
- studio notarile [REDACTED]

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 12/02/2018, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, è stata inviata [REDACTED] all'indirizzo di residenza (diverso da quello indicato sull'atto di pignoramento) la comunicazione circa la data del sopralluogo presso l'immobile costituente il compendio pignorato, fissata per il 22/02/2018. Causa avverse condizioni climatiche, in accordo con l'esecutato, il giorno per il sopralluogo è stato poi fissato al 07/03/2018.

In detta data si è svolta l'ispezione per la valutazione dello stato di fatto dell'immobile, verificandone la consistenza 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 il "verbale di accesso", sottoscritto anche dall'esecutato (vedasi Allegato 01).

\* \* \* \* \*

**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):**

[REDACTED]

## **CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.**

In seguito al conferimento dell'incarico ed alla lettura dei fascicoli di causa è stata constatata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. Essa infatti comprende:

- l'atto di pignoramento immobiliare con relativa Nota di Trascrizione
- la Relazione Notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.

## **ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## **ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Nella documentazione ricevuta sono presenti l'Estratto di Mappa Catastale e le visure storiche catastali, mentre è assente la planimetria catastale; quest'ultima è stata perciò autonomamente acquisita nell'ambito delle operazioni peritali.

Trattandosi di fabbricato non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Al fine di poter valutare la serie continua delle trascrizioni ed individuare l'atto di provenienza ultraventennale è stata dapprima analizzato il contenuto della Relazione Notarile ex art.567 secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

\_\_\_\_\_

ASTE GIUDIZIARIE.it

...iliari ora in capo al medesimo  
...ovenienze diverse. L'attuale r

[illegible]

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\* \* \* \* \*

### **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**

Al conferimento dell'incarico, il compendio è catastalmente identificato come segue:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A seguito dell'accertamento di alcune difformità è stato necessario presentare pratica di aggiornamento catastale (meglio descritta in risposta al successivo Quesito 06), all'esito della quale si riporta la seguente **identificazione catastale aggiornata:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si specifica che la rendita catastale indicata a seguito dell'aggiornamento è da intendersi “proposta” e che la stessa potrà essere validata o variata d'ufficio nei successivi 12 mesi dalla registrazione.

## DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE

La presente procedura esecutiva ha per oggetto un fabbricato ad uso magazzino posto in Comune di Cerretto Langhe ed identificato catastalmente come sopra.

L'unità fa parte di un mappale su cui insiste un altro fabbricato (sempre di proprietà dell'esecutato ma escluso dalla presente procedura) oltre ad area scoperta pertinenziale, indicato con il numero 199 ed avente le seguenti aderenze desunte dall'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03:

- a sud: mappali 94-179 stesso foglio
- ad ovest: mappali 94-100 stesso foglio
- a nord: mappali 100-105-106-183 stesso foglio
- ad est: mappali 106-178 stesso foglio.

Tutti i terreni circostanti e confinanti con il mappale 199 sono di proprietà dell'esecutato ma esclusi dal presente pignoramento.

Il lotto è collocato nel territorio di Cerretto Langhe, in zona estremamente periferica ed isolata rispetto al modesto concentrico, totalmente ineditata e priva di urbanizzazioni, collocata in area completamente boscata e collinare. Per raggiungere il lotto in esame non esiste alcuna strada pubblica; occorre infatti percorrere strade sterrate per lunghi tratti (circa 2 km) correnti all'interno di fitti boschi, caratterizzate da forti variazioni altimetriche e sedime per la maggior parte irregolare, impossibili da percorrere con normali autoveicoli; è infatti necessario utilizzare mezzi “fuoristrada”. Inoltre durante il tragitto non vi sono né indicazioni né segnaletiche stradali. Il sottoscritto, per raggiungere il fabbricato, ha compiuto un percorso a piedi per circa 50/60 minuti dal nucleo urbano in direzione sud, impiegando il medesimo tempo per il ritorno. Vedasi a tale proposito la documentazione fotografica

[REDACTED]

di cui all'allegato 02.

Come detto la zona è totalmente collinare, caratterizzata da pendenze medie che in alcuni tratti sono particolarmente accentuate.

Il fabbricato in esame è un corpo isolato costituente originaria pertinenza dell'edificio principale (insistente sul medesimo mappale 199); è di vecchia edificazione, certamente attestabile almeno al primo ventennio del '900, privo di finiture ed impianti, in pessimo stato conservativo. Rispetto al mappale 199 è collocato nella parte ad est mentre l'edificio principale occupa la parte ad ovest; entrambi i fabbricati hanno area scoperta comune.

L'accesso al lotto avviene percorrendo le strade sterrate interpoderali presenti all'interno dell'ampia zona boscata; il lotto non è delimitato da alcun manufatto. Oltre alle difficoltà di percorrenza e conseguente raggiungimento dei fabbricati, si segnala anche la presenza di fitta vegetazione del sottobosco che rende difficoltosi anche i movimenti a piedi.

L'immobile oggetto di pignoramento (subalterno 2) ha ingombro planimetrico regolare a forma pressoché quadrata e si eleva a due piani fuori terra, di cui quello inferiore è il piano seminterrato (con il solo prospetto est completamente fuori terra) e quello superiore il piano terreno; si segnala anche un'intercapedine sottotetto al di sopra del piano terreno che però per le caratteristiche tipologiche e dimensionali non rileva ai fini catastali. I piani sono indipendenti l'uno dall'altro; il piano terreno è accessibile da porta posta sul prospetto est, raggiungibile solamente transitando sul limitrofo mappale 178 (stessa proprietà ma non interessato dal presente pignoramento); il soprastante piano primo è accessibile da porta su prospetto a nord; l'intercapedine sottotetto, benché non rilevante ai fini catastali, ha un piccolo vano di accesso/ispezione posto sul prospetto ovest. A migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica allegata. Non esiste scala interna di collegamento.

Le strutture portanti sono costituite da murature di scapoli di pietra legate in parte con malta, orizzontamenti in legno (assito su travi) e copertura in struttura di legno. Il manto di copertura è in tegole di laterizio. Esternamente le facciate sono a vista, prive di intonaco.

È senz'altro assente l'isolamento termico e/o acustico, così come non vi sono impianti;

[REDACTED]

L'immobile è costituito da:

- al piano seminterrato: vano unico (di circa 16,56 mq netti)
- al piano terreno: vano unico (di circa 18,58 mq netti)

oltre all'intercapedine di sottotetto, non rilevante ai fini catastali; si segnala inoltre che al piano terreno è presente anche un "crotin" scavato nel terreno/tufo, di forma irregolare e parzialmente occluso da materiale inerte e rifiuti, anch'esso ritenuto non rilevante dal punto di vista dimensionale.

L'altezza interna rilevata è pari a circa ml 2,20/2,40 variabile per il piano seminterrato ed a circa ml 2,35/2,55 variabile al piano terreno; l'intercapedine sottotetto ha altezza massima inferiore a ml 1,50.

Internamente non vi sono finiture, impianti tecnologici, tramezzature, fatta eccezione per il vano al piano terreno che presenta le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate. Al piano seminterrato il piano di calpestio è irregolare costituito da terreno naturale; al piano terreno è in assi di legno. Le aperture in facciata (porte e finestre) sono dotate di serramenti di scarsa fattura in legno. Nel complesso l'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con evidenti segni di cedimento strutturale in corrispondenza del tetto e dei sottostanti orizzontamenti, nonché della muratura in pietra rivolta a nord; il prolungato stato di abbandono e la manutenzione pressoché inesistente hanno permesso l'infiltrazione delle acque meteoriche che dal tetto hanno raggiunto gli assiti sottostanti rendendoli impraticabili e pericolanti.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici dei locali si intendono lorde):

- p. seminterrato      vano unico      = mq 27,77
- p. terreno          vano unico      = mq 27,77

-----  
**totale sup. commerciale      = mq 55,54**

\* \* \* \* \*

***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):**

In seguito ad indagini presso i Servizi Demografici del [REDACTED] è stato possibile acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutato [REDACTED]. Il regime patrimoniale del debitore è perciò di "separazione dei beni".

\* \* \* \* \*

**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 erranei 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 ed è perciò stato possibile identificare facilmente sui luoghi i beni sottoposti a pignoramento; si precisa che l'esatta toponomastica corrisponde a [REDACTED]

\* \* \* \* \*

**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):**

Il sopralluogo in sito ha permesso di evidenziare alcune imprecisioni grafiche tra quanto riportato sui documenti catastali agli atti e quanto visibile sui luoghi. Specificatamente si rilevano inesattezze nel posizionamento delle aperture in facciata (accessi e finestre), nello spessore delle murature perimetrali e nelle altezze interne; inoltre l'indirizzo non è corretto.

Come già segnalato in precedenza, al piano seminterrato è presente un "crotin" e al di sopra del piano terreno un'intercapedine sottotetto avente altezza massima inferiore a cm 150. Poiché non hanno rilevanza ai fini catastali (cioè non contribuiscono alla determinazione della consistenza) si ritiene corretto non inserirli in planimetria; inoltre il "crotin" estendendosi di fatto al di sotto dell'area scoperta pertinenziale, ne comporterebbe di conseguenza anche l'identificazione in mappa del Catasto Terreni con necessità di presentazione di una ulteriore e diversa pratica di aggiornamento catastale (Pre.Geo.). Anche in ottica del contenimento dei costi, si reputa non necessario intervenire in tal senso.

In ottemperanza al mandato quindi si è proceduto con il deposito della pratica di aggiornamento catastale Doc.Fa. prot. n. [REDACTED] (vedi Allegato 09).



**QUESITO 7):**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

**RISPOSTA AL QUESITO 7):**

In seguito ad indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerretto Langhe sono state assunte le informazioni urbanistiche circa l'area su cui insiste l'immobile pignorato. Si evince quindi che l'immobile ricade in "Agricola", sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989, a Vincolo Paesaggistico circa la modificazione delle colture (non incidente quindi sul fabbricato) ed a Vincolo di tutela ambientale Galasso ex L.431/1985 per fascia di rispetto dal Torrente Belbo.

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; a titolo puramente informativo e non esaustivo si allegano gli stralci di cui all'Allegato 07.

\* \* \* \* \*



**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 ad indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerretto Langhe è stato appurato che per il fabbricato oggetto di procedura esecutiva non è stato rilasciato alcun titolo inerente trasformazioni edilizie, né tantomeno rilasciato certificato di Agibilità.

**ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA**

In seguito alle indagini peritali è stato possibile accertare che l'edificio è di antica edificazione, certamente anteriore alla data del 01/09/1967 ed addirittura present sulle mappe catastali d'impianto, risalenti ai primi decenni del 1900. Il sopralluogo in sito ha confermato la costruzione non recente e conforme alle mappe catastali in possesso; a livello planimetrico non esistono documentazioni antecedenti alla planimetria catastale agli atti risalente al 2003 poiché trattasi di ex fabbricato rurale. Non sono inoltre visibili opere recenti per le quali si sarebbero dovute presentare le relative pratiche edilizie ed il fabbricato si presenta in pessimo stato manutentivo.

Per tali motivi se ne può accertare la regolarità urbanistica. Non è inoltre necessario ottenere o dichiarare l'agibilità.

\* \* \* \* \*



**QUESITO 9):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO 9):**

Il compendio pignorato riguarda una sola unità immobiliare; trattasi quindi di lotto unico.

\* \* \* \* \*

**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):**

L'immobile è di proprietà del [REDACTED] per l'intero; non ricorre perciò il caso.

\* \* \* \* \*

**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*

[REDACTED]

*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):**



Il sopralluogo in sito ha permesso di constatare che il fabbricato uso magazzino è in pessimo stato di conservazione ed inutilizzato da molto tempo.

Dall'indagine presso i Servizi Demografici comunali è risultato che gli immobili (compreso il magazzino oggetto del presente pignoramento) sono disabitati.

Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Polizia Locale non hanno lasciato emergere l'esistenza di regolari contratti di affitto/locazione a terzi soggetti dell'unità pignorata.

Il possesso (proprietà) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

\* \* \* \* \*

**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):**

Come emerso dalla lettura dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, già citato in risposta al precedente quesito 04, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] l'immobile in oggetto non è occupato/utilizzato dal coniuge separato.



\* \* \* \* \*

**QUESITO 13):**



[REDACTED]

*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 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.

Si riporta tuttavia che il magazzino pignorato corrisponde al subalterno 2 del mappale 199, con diritto all'area scoperta comune anche al subalterno 1; inoltre per accedere al piano terreno del fabbricato sub.2 occorre transitare sull'area censita con il mappale 178, sempre di proprietà dell'esecutato ma esclusa dalla presente procedura.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 14):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO 14):**

Trattasi di unità uso magazzino non inserita in contesto condominiale, per cui non ricorre il caso.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 15):**

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e*

[REDACTED]

*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 quadrato 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 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 QUESITO 15):**

##### **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, si indica la **superficie commerciale di mq 55,541**.

##### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

[REDACTED]

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, ovvero quello statisticamente più probabile.

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 sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato comparativo. 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.

Tuttavia, nel caso specifico, trattandosi di fabbricato accessorio in pessimo stato manutentivo, collocato in zona impervia e difficilmente accessibile, in territorio commercialmente poco apprezzato, si ritiene corretto valutare l'immobile a corpo in € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00), con

[REDACTED]

un'incidenza pari a circa 80,00 €/mq.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 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 QUESITO 16):**

L'immobile costituente il compendio pignorato è pervenuto all'esecutato per acquisto quale persona fisica. Si può perciò affermare che, in caso di vendita, lo stesso sarà soggetto esclusivamente all'Imposta di Registro.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 17):**

*accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del Decreto Legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 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;*

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

**RISPOSTA AL QUESITO 17):**

Nel corso del sopralluogo in sito è stato verificato che il fabbricato pignorato ha destinazione accessoria (magazzino); non è quindi soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Tanto esprimeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Asti, 13/04/2018

IL C.T.U.

Allegati:

el . 3389176

[REDACTED]

- 01- verbale di accesso
- 02- documentazione fotografica
- 03- estratto di mappa catastale
- 04- planimetria catastale



A Antecedente alla variazione

B Successiva alla variazione (attuale)

- 05- visura catastale storica
- 06- planimetria esplicativa
- 07- stralcio cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di [REDACTED]
- 08- provenienza ultraventennale:

A [REDACTED]  
[REDACTED]

B [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

C [REDACTED]  
[REDACTED]

D [REDACTED]  
[REDACTED]

E [REDACTED]  
[REDACTED]

- 09- Pratica aggiornamento catastale [REDACTED]

- 10- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:

A [REDACTED]

B [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED] [studiotecnicoemanta@gmail.com](mailto:studiotecnicoemanta@gmail.com) [salvatore.manta@impecce.it](mailto:salvatore.manta@impecce.it)