

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 41/2022

Riunita alla E.I. n. 190/2022

Creditore precedente

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A

ASTE
GIUDIZIARIE®
c.f. 00060550050
(Avv. Marco Scassa)

Debitore executato

XXXXXXXX XXXXX XXX

(Avv. Carlo Garroni)

Giudice Esecutore

Dott. Pasquale Perfetti

Perito stimatore

Architetto Roberto Giuseppe Saracco



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Roberto SARACCO, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla posizione n. 160, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Pasquale Perfetti, in data 20/06/2022 veniva nominato C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in epigrafe e il 5 Luglio 2022 prestando giuramento di rito, riceveva incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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; provvede 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'art. 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 ultra ventennale (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.

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, 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 e 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 al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della Legge 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; alleghi, 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, 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

11) **accerti** se l'immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri



ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 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 22/01/2001 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 a 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

Si dispone inoltre che l'esperto :

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del **26/09/2023** data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;



c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre sempre per via telematica, altra copia del proprio elaborato, redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato dalla G.U. n. 47 del 25/02/08. (DEPOSITI INOLTRE UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E)

f) **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione del bene e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di supporto alla vendita;

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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

CON AUTORIZZAZIONE

al C.T.U. ad estrarre copie degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio

SI DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento



dell'incarico.

SI ORDINA

al debitore, quale custode, ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la vista dell'immobile al C.T.U.

Al fine di espletare il proprio mandato lo scrivente ha provveduto ad esaminare gli atti di causa e i documenti ad essi allegati, ad eseguire gli accertamenti dovuti presso gli uffici pubblici, a reperire le planimetrie dei beni, ad accedere agli immobili pignorati verificandone le dimensioni, le caratteristiche tecnico - costruttive e lo stato di conservazione, ad assumere informazioni circa il valore che il mercato segnala per immobili aventi caratteristiche simili a quelli considerati ed infine ad esprimere la stima dei beni. In possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., riferisce quanto segue.

Svolgimento dell'incarico

Esaminata la documentazione ipocatastale contenuta agli atti ed acquisite le visure catastali aggiornate e le planimetrie degli immobili, lo scrivente in data 15 Settembre 2022 inviava al G.E. nota di osservazioni con la quale rilevava che la particella 214, oggetto di pignoramento, era ora denominata 214 sub 1, in quanto fusa catastalmente con la particella 407 sub 3 ad essa aderente (non oggetto di pignoramento) in seguito ad acquisto da parte del debitore in data precedente l'atto di precetto.

A seguito della nota di cui sopra e delle risultanze dell'udienza di

comparizione delle parti il GE disponeva effettuarsi il pignoramento in estensione agli immobili non colpiti dall'Esecuzione Immobiliare n. 41/22.

Con atto di notificato al debitore in data 11/11/2022 il creditore precedente sottoponeva a pignoramento immobiliare tutti i beni residui di proprietà esclusiva del debitore in Revigliasco con procedura n. 190/2022

Il GE con ordinanza del 29/03/2023 riuniva le procedure 41/22 e 190/22 sotto il numero più antico rimandando il fascicolo allo scrivente e con ordinanza del 13/04/2023 disponeva l'aggiornamento dell'udienza al 26/09/2023

Risposta al quesito n.1

- **Avviso della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali**

Il C.T.U. in data 06/09/2022 provvedette ad avvisare il debitore dell'incarico ricevuto e della data di inizio delle operazioni peritali tramite lettera raccomandata AR n. 20052542741-2 ritirata in data 14/09/2022 [All. 1]

Risposta al quesito n. 2

- **verifica della completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c**

Lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente allegata agli atti, consistente nella CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA LEGGE



N. 302/1998 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) depositata in data 25/01/2023 sul fascicolo 190/22 ad integrazione della precedente del 24/05/2022 senza rilevare risultanze mancanti o inidonee.

• **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio in ordine cronologico decrescente**

1) NOTA DI TRASCRIZIONE NN. 11211/8654 del 25/11/2022
nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/11/2022
Numero di repertorio 4046/2022 emesso da UNEP TRIBUNALE DI ASTI
sede ASTI . A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI
Codice Fiscale 00060550050 contro XXXXXXX XXXXX XXX nato il
XX/XX/XXXX ad Asti Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà
per 1/1, gravante su immobili in Revigliasco d'Asti censiti al CATASTO
FABBRICATI Foglio n. 5, Particella 214 sub.1 graffato F.5 part. 407 Sub
3, Foglio 5, Particella 208 - 210 - 211- 213 - 214 - 215 - 208 - 406 - 212 e
al CATASTO TERRENI Foglio n. 5, Particelle 208 - 210 - 211- 213 - 214 -
215 -208 -406 -407

2) NOTA DI TRASCRIZIONE NN. 2272/1769 del 11/03/2022
nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/03/2022
Numero di repertorio 650/2022 emesso da UNEP TRIBUNALE DI ASTI
sede ASTI a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI
Codice Fiscale 00060550050 contro XXXXXXX XXXXX XXX nato il
XX/XX/XXXX ad Asti Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà
per 1/1, gravante su immobili in Revigliasco d'Asti censiti al CATASTO
DEI FABBRICATI Foglio n. 5, Particelle 210 - 211- 213 - 214 - 215 e al

CATASTO TERRENI Foglio n. 5, Particelle 210 - 211- 213 - 214 - 215

3) NOTA DI ISCRIZIONE NN. 7853/1187 del 27/10/2015

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 07/10/2015 Numero di repertorio 67782/20929 Notaio FINESSO SERGIO sede Alessandria

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice Fiscale 00060550050 (Domicilio ipotecario eletto ASTI PIAZZA DELLA LIBERTA' 23) capitale €. 170.000,00 Totale €. 340.000,00 Durata 19 anni, contro XXXXXXXX XXXXX XXX nato il XX/XX/XXXX ad Asti Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1, gravante su immobili in Revigliasco d'Asti censiti al CATASTO DEI FABBRICATI Foglio n. 5, Particelle 210 - 211- 213 - 214 - 215 e al CATASTO TERRENI Foglio n. 5, Particelle 210 - 211- 213 - 214 - 215.

Da ispezione ipotecaria svolta in data 27/06/2023 non risultavano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati oltre a quelle rilevate. [All. 2]

- **Acquisizione di mappe censuarie qualora non depositate per la corretta identificazione dei beni**

Lo scrivente ha acquisito, in quanto non presenti agli atti, l'estratto di mappa catastale [All. 3a], la visura attuale per soggetto [All. 3b], le visure storiche per unità immobiliare [All. 3c] e le planimetrie degli immobili [All. 3d]

- **Acquisizione di certificato di destinazione urbanistica**

I terreni indicati nel pignoramento sono classificati come ENTI URBANI ovvero pertinenziali dei fabbricati pignorati per cui l'acquisizione del



C.D.U. non si è resa necessaria.

- **Acquisizione dell'atto di provenienza ultra ventennale**

Con riferimento alle provenienze e formalità descritte nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale lo scrivente ha reperito gli atti di provenienza ultra ventennali dei seguenti immobili pignorati:

F. 5 Particella 210 sub/b : la piena proprietà pervenne a XXXXXXX XXXXX XXXXX n. XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ATTO DI DIVISIONE del 6/11/1970, Notaio Giovanni Massano, Asti, nn. 8334/6508. L'immobile è descritto nel Lotto I alla lettera b) (All. 4a)

F. 5 Particella 407 sub 3 : la piena proprietà pervenne a XXXXXXX XXXXX XXXXX n. XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ATTO DI DIVISIONE del 6/11/1970 Notaio Giovanni Massano. Asti, nn. 8334/6508.

L'immobile (ex 215 sub.2) è descritto nel Lotto I alla lettera c), evidenziato in colore rosa nella planimetria allegata. (All. 4a)

F. 5 Particelle 211, 212, 213, 214 : la piena proprietà degli immobili pervenne a XXXXXXX XXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ATTO DI CESSIONE PER RAGIONI DI COMPROPRIETÀ' SU STABILI E DIVISIONE, del 5/1/1965, Notaio Mario Conte. Asti, nn. 569/472 (All. 4b)

F. 5 Particelle 210 sub/a e 215 : la piena proprietà pervenne a XXXXXXX XXXXX nata il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ATTO DI DIVISIONE del 6/11/1970, Notaio



Giovanni Massano, Asti, nn. 8334/6508. Gli immobili sono descritti nel Lotto II alle lettere b) e c). Il fabbricato n. 215 è evidenziato in colore azzurro nella planimetria allegata all'atto) (All. 4c)

F. 5 Particelle 406 e 208 : la piena proprietà pervenne a XXXXXXX XXXXXX XXXXX n. XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ATTO DI SUCCESSIONE a Parella Rodolfo trascritto il 18/11/1952 ai nn. 6076/5208 come da risultanza di ispezione ipotecaria. (All. 4d)

Il CTU ha verificato la serie continua delle trascrizioni non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti

ASTE
GIUDIZIARIE® *****

Risposta al quesito n. 3)

• **Identificazione dei beni oggetto del pignoramento**

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune : REVIGLIASCO D'ASTI

Indirizzo : Via Roma

Numero civico : 6

Scala : ----

Piano : ----

Interno : ----

• **Accesso**

Le operazioni peritali presso gli immobili pignorati si sono svolte in tre sessioni di lavoro; la prima in data 12/10/2022, la seconda in data 19/10/2022, la terza in data 24/05/2023 dopo la riunione delle due procedure.



Gli accessi sono sempre avvenuti alla presenza del debitore senza ostacolo allo scrivente che si è avvalso di una collaboratrice per le operazioni di rilievo. Per ogni accesso e' stato redatto verbale controfirmato dalle parti. [All. 5]

- **Dati catastali**

Comune di REVIGLIASCO D'ASTI Catasto dei Fabbricati

1. Foglio 5, Numero 210, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 16 m². Superficie Catastale Totale : 26 m². Rendita Euro 9,92
Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T
2. Foglio 5, Numero 215, Categoria A/4, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 142 m² ,totale escluse aree scoperte : 140 m² ; Rendita Euro 187,47 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/A Piano S1- T-1
3. Foglio 5, Numero 211, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 19 m². Superficie Catastale Totale : 28 m². Rendita Euro 39,25,
Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T
4. Foglio 5, Numero 213, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 121 m². totale escluse aree scoperte : 119 m² ; Rendita Euro 224,40 Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T-1
5. Foglio 5, Numero 214 sub 1 + 407 sub 3 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale : 209 m². totale escluse aree scoperte : 206 m² ; Rendita Euro 251,00 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/B Piano S1-T-1-2.
6. Foglio 5, Numero 208, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 88

m², Superficie Catastale Totale :119 m², Rendita Euro 145,43 Indirizzo :

VIA ROMA n. 6 Piano T-1

7. Foglio 5, Numero 406, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 12

m², Superficie Catastale Totale :15 m², Rendita Euro 7,44 Indirizzo :

VIA ROMA n. 6 Piano T

8. Foglio 5, Numero 212, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 11

m², Superficie Catastale Totale: 8 m², Rendita Euro 18,18 Indirizzo :

VIA ROMA n. 6 Piano T

Comune di REVIGLIASCO D'ASTI Catasto Terreni

1. Foglio 5, Numero 210, Categoria EU

2. Foglio 5, Numero 215, Categoria EU

3. Foglio 5, Numero 211, Categoria EU

4. Foglio 5, Numero 213, Categoria EU

5. Foglio 5, Numero 214, Categoria EU

6. Foglio 5, Numero 407, Categoria EU

7. Foglio 5, Numero 406, Categoria EU

8. Foglio 5, Numero 212, Categoria EU

Intestazione degli immobili : XXXXXXXX XXXXX XXX, nato ad XXXX il

XX/XX/XXXX CF. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1000/1000

• **Confini**

Foglio 5, Particella 210 : part. 437 area comune (N.E.); partt. 406 e 211 (S.E.); partt. 298 e 299 (S.O); partt. 208 (N.O)

Foglio 5, Particella 211 : part. 437 area comune (N.E.); partt. 295 e 296 (S.E.); partt. 296 e 298 (S.O); partt. 210 e 406 (N.O)

Foglio 5, Particella 213 : part. 437 area comune (N.E. e S.E.);



part. 208 (S.O.); part. 206 (N.O.)

Foglio 5 Particella 214 sub 1: Via Roma (N.E.); part. 295 (S.E.);
part. 437 area comune (S.O.) part. 215 N.O)

Foglio 5, Particella 215 : Via Roma (N.E.); part. 214 sub 1
(407+214) (S.E.); part. 437 area comune (S.O. e N.O)

Foglio 5, Particella 406 : part. 437 area comune (N.E.); partt. 211
(S.E.); part. 210 (S.O e N.O)

Foglio 5, Particella 212 : part. 437 area comune (N.E., S.O. e
N.O) partt. 295 (S.E.).

- **Descrizione generale**

Trattasi di immobili a destinazione d'uso residenziale ed accessori ex agricoli ubicati nel centro abitato di Revigliasco d'Asti avente unico accesso dalla pubblica via a mezzo di passo carraio al civico n. 6.

I fabbricati in oggetto di stima sono 8 (otto) con relativo sedime; tre di loro sono abitazioni, partt. 213, 214 sub 1 (407 + 214) e 215, un magazzino ex rustico (part. 208) una rimessa (part. 211) una legnaia (part. 212) e due tettoie (partt. 210 e 406).

Gli immobili si affacciano su area di cortile comune (part. 437) in parte pavimentata in battuto cementizio in parte a prato verde.

La giacitura del sito su cui insistono i fabbricati è pianeggiante, mentre i lotti di terreno pertinenziali delle tettoie e dell'autorimessa si sviluppano lungo uno scosceso declivio collinare.

Di tutti gli immobili è stata tratta ampia documentazione fotografica cui si rimanda per una migliore comprensione dello stato



dei luoghi [All. 6a-6f]

Descrizione del fabbricato F. 5 Particella 213

Caratteristiche generali

Fabbricato residenziale di tipo civile elevato a 2 piani fuori terra privo di cantina con sottotetto non praticabile, libero su tre lati, ha facciata principale rivolta a sud est verso l'area di cortile comune.

Trattasi di edificio di vecchia costruzione che presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai latero-cementizi piani, balcone e cornicione in cemento armato, tramezze in muratura e in cartongesso; il tetto è in legno con manto di tegole in laterizio. Le altezze interne sono maggiori o superiori a m. 2,70.

Alla data dell'accesso l'immobile risulta essere l'abitazione principale del debitore esecutato e del suo nucleo familiare.

Composizione

Piano terreno : cucina, disimpegno, corridoio di servizio, bagno/lavanderia, soggiorno, centrale termica con accesso dall'esterno.

Primo piano : disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno e balcone

Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con zoccolatura di altezza 50 cm circa in pietra ad opus incertum sulla facciata principale e di m. 1,50 circa sulla testata rivolta verso il passo carraio.

Il balcone ha parapetto in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono in lamiera preverniciata e/o pvc, il manto di copertura in



tegole portoghesi su cornicione in cemento.

Le aperture finestrate del piano terreno presentano inferriate, davanzali in pietra ed oscuramenti a persiana con ante in legno; i serramenti delle parti abitative sono in legno color noce scuro con vetrocamera minima, il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con sovraluca, di tipo tradizionale non antieffrazione.

Il portone della centrale termica e del disimpegno posto sul lato prospiciente il passo carraio è in metallo verniciato a due ante con specchiature vetrate.

Caratteristiche interne

Al piano terreno i pavimenti dei locali abitativi sono in palchetto galleggiante di laminato plastico finitura legno e in piastrelle ceramiche.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la parete dell'angolo cottura è rivestita con smalto lucido; il bagno di servizio/lavanderia è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di 2 metri, al suo interno si trovano un lavatoio, un wc con cassetta a zaino, un piatto doccia con box in pvc. Le porte sono in legno in parte a pannello pieno in parte con specchiature vetrate; la scala interna, a due rampanti con partenza dal soggiorno, ha struttura in cemento armato ed è rivestita in marmo, mancorrente e parapetti sono in legno.

Al piano superiore tutti i pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo ad eccezione del bagno in ceramica monocottura come le pareti rivestite a tutt'altezza. Il bagno si compone di vasca a



sedere, lavandino, wc e bidet in ceramica vetrochina. Le porte delle camere e del bagno sono in legno con specchiature vetrate.

All'esterno, con accesso dalle camere da letto si trova un balcone esteso a quasi tutta larghezza della facciata; Il pavimento, privo di pavimentazione ceramica, ha il piano di calpestio verniciato in resina.

Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto, possiede regolare allaccio alla rete elettrica e del gas.

E' dotato di impianto elettrico apparentemente a norma, impianto di riscaldamento a radiatori privo di valvole termostatiche alimentati da caldaia a gas in centrale termica; all'interno dell'abitazione sono presenti due apparecchi condizionatori con unità esterna sul balcone non funzionanti a causa della loro vetustà. Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti e libretto di caldaia.

Condizioni generali

Il fabbricato versa nel complesso in discrete condizioni manutentive, i locali abitativi sono in buono stato mentre l'esterno è in condizioni mediocri per via della scarsa manutenzione.

Dall'esame visivo non appaiono vizi strutturali, mentre sono manifeste diverse problematiche relative alla presenza di umidità di risalita ben visibili in facciata con macchie ed esfoliazioni del rivestimento, infiltrazioni del cornicione dovute a corrosione delle



lattonerie.

All'interno, al piano superiore, sono presenti alonature in prossimità dell'attacco del solaio di sottotetto dovute presumibilmente a ponti termici e all'assenza di isolamento del sottotetto.

Superfici calpestabili

- Piano terreno m² 48,00
- Piano primo m² 50,00
- Balcone m² 7,00

Documentazione Fotografica : (All. 6a)

Descrizione del fabbricato F. 5 particella 214 sub 1+ 407 sub 3

Caratteristiche generali

Fabbricato residenziale di vecchia costruzione elevato a 3 piani fuori disimpegnati da scala interna, possiede locale cantinato con accesso da rampante comune con l'unità immobiliare part. n. 215 che si interseca al piano terreno con una camera.

Libero su due lati, con facciata principale rivolta su Via Roma e facciata secondaria verso cortile comune, catastalmente deriva dalla fusione di due particelle, la n. 214, già di proprietà, e la n. 407 sub 2 acquistata del debitore nel 2020.

Non essendo ancora stati eseguiti lavori edili di ristrutturazione, le due unità immobiliari, separate dalla scala interna comune, sono ancora perfettamente identificabili: la porzione ex mappale 407 sub 2 si trova alla sinistra del vano scala con locali al primo e secondo piano, mentre sul lato destro si trova la porzione di fabbricato ex 214;



alla data dell'accesso tale porzione risultava abitata.

Caratteristiche generali

La struttura portante verticale e le scale sono in muratura di mattoni pieni, i solai dei locali fuori terra sono a voltine di laterizio e ferro, la cantina presenta pareti e volta a botte con unghie in muratura a vista; il tetto è in legno, alla piemontese con manto di copertura in coppi, le tramezze sono in muratura. Le altezze interne, coerentemente con la natura del fabbricato e l'epoca di costruzione risultano tutte inferiori a m. 2,70

Composizione

Piano interrato : cantina (tramite scala comune con l'unità immobiliare part. n. 215);

Piano terreno : locale di sgombero e lavanderia;

Primo piano: sulla destra della scala (ex part. 214) disimpegno, cucina e bagno; sulla sinistra (ex part. 407) disimpegno, bagno, cucina e angolo cottura; balcone con accesso dal pianerottolo del vano scala.

Secondo piano: sulla destra (ex part. 214) camera da letto, sulla sinistra (ex part. 407) disimpegno e due camere da letto, balcone su strada e balcone verso cortile

Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, quella rivolta su strada presenta zoccolatura in pietra di Luserna mentre su quella interna la zoccolatura è in muratura rilevata ed intonacata.

I balconi sono in cemento gettato al secondo piano e con



modiglioni quello al primo piano, i parapetti sono in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono in lamiera zincata.

Le aperture finestrate del locale di sgombero al piano terreno e della porzione dell'ex part. 407 presentano serramenti in legno con vetro semplice mentre i locali abitativi al primo e secondo piano hanno vetri doppi obsoleti ; tutti gli oscuramenti sono a persiane ad ante in legno.

I davanzali delle finestre su strada sono in pietra mentre quelli delle finestre su cortile interno sono in muratura intonacata, all'interno i contro davanzali sono prevalentemente in marmo.

Il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con sovraluca, di tipo tradizionale

Caratteristiche interne

Al piano terreno il locale di sgombero/lavanderia è intonacato e tinteggiato, la pavimentazione è in marmette di cemento e di graniglia.

Ai piani superiori i locali abitativi in uso sono tutti intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo; il bagno, dotato di piatto doccia con lavabo, wc e bidet, è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica.

Sullo stesso piano i locali ex part. 407, non in uso, presentano anch'essi pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in graniglia. il bagno rivestito in piastrelle di ceramica è completo di tutti i sanitari, il cucinino completo di lavandino in gres è anch'esso rivestito in piastrelle di ceramica.



Al secondo piano la camera da letto ha pavimento ceramico mentre le camere da letto ex part. 407 hanno pavimenti in piastrelle di graniglia.

La cantina interrata, accessibile da scala interna comune con l'adiacente unità immobiliare part. 215, presenta pavimento in nuda terra.

Le porte di accesso ai locali abitativi sono in legno a pannello pieno mentre quelle delle camere da letto sono in legno a pannello vetrato.

Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto, alla rete elettrica e a quella del gas.

I locali abitati (ex part. 214) sono dotati di impianto elettrico apparentemente a norma, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas posta al piano terreno, privi di sistemi di regolazione del calore e termostati. I locali ex part. 407 non in uso hanno impianto elettrico obsoleto e sono privi di impianto di riscaldamento.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti e il libretto di caldaia.

Condizioni generali

Il fabbricato versa nel complesso in mediocri condizioni manutentive, ad eccezione dei locali abitati recentemente ristrutturati.

Dall'esame visivo sono presenti diverse problematiche relative

ad umidità di risalita sulle murature delle facciate e internamente al piano terreno con rigonfiamenti dell'intonaco ed esfoliazioni del rivestimento.

Allo stesso modo a soffitto dei locali al secondo piano sono si rilevano puntualmente esfoliazioni delle pitture e presenza di muffe causate da infiltrazioni, inoltre alcune architravi delle finestre risultano lesionate seppure in modo non grave. Non è stato possibile ispezionare il tetto in quanto il sottotetto non accessibile dall'interno, ma si presume che stante le infiltrazione dei locali abitativi necessiti di una revisione del manto di copertura.

Superfici calpestabili:

Porzione ex mappale 214 :

- abitazione (p1° + p2°) = m² 51
- locale di sgombero (p.t) = m² 25
- cantina = m² 25

Porzione ex mappale 407 :

- abitazione (p1° + p2°) = m² 51
- balconi comuni = m² 1

Documentazione Fotografica : (All. 6b)

Descrizione del fabbricato Foglio 5 Particella 215

Fabbricato residenziale di vecchia costruzione, elevato a 2 piani fuori terra disimpegnati da scala interna, libero su due lati con facciata principale rivolta su Via Roma e facciata secondaria verso cortile comune. Il locale abitativo al piano terreno sulla destra rispetto all'ingresso e la cantina sottostante risultano compresi

fisicamente nel corpo di fabbrica dell'adiacente part. 214 sub 1. La camera da letto al primo piano sovrasta l'androne del passo carraio aderente alla cucina al piano sottostante.

Alla data dell'accesso l'immobile risultava essere disabitato.

Caratteristiche generali

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni pieni, il solaio del soggiorno del piano terreno è a voltine di laterizio e ferro, gli altri orizzontamenti sono piani in laterocemento.

La cantina, analogamente a quella della part. 214 sub 1, presenta volta a botte con unghie in muratura a vista.

Il sottotetto non è accessibile, la struttura del tetto è in legno, alla piemontese, con manto di copertura in coppi, le tramezze sono in muratura.

Le altezze interne sono comprese tra m. 2,60 e m. 2,90 in funzione dei diversi livelli su cui sono disposte le camere.

Composizione :

- Piano interrato : cantina (tramite scala comune con l'unità immobiliare part. n. 214);
- Piano terreno: cucina con angolo cottura e soggiorno ;
- Primo piano: due camere da letto e bagno, balcone su cortile;

Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, di cui quella rivolta su strada presenta gli archivolti del portone carraio e di alcune finestre in mattone a vista, la zoccolatura alta 50 cm circa è in pietra



di Luserna; la facciata interna verso cortile anch'essa intonacata ha zoccolatura in muratura in continuità con il fabbricato adiacente.

Il balcone al primo piano è in pietra mentre quello al secondo piano è cemento gettato in opera con parapetto in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono lamiera zincata.

Le aperture finestrate presentano serramenti in legno con vetro semplice, gli oscuramenti dei locali abitativi sono a persiane ad ante in legno, alcune delle quali ritinteggiate, i finestrini delle cantine hanno scuri in legno.

I davanzali delle finestre su strada sono in pietra mentre quelli delle finestre su cortile interno sono in parte assenti e se presenti in muratura, all'interno i contro davanzali sono prevalentemente in marmo.

Il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con sovraluca, di tipo tradizionale

Caratteristiche interne

Al piano terreno il locale di sgombero/lavanderia è intonacato e tinteggiato, la pavimentazione è in marmette di cemento e di graniglia con parti rivestite in piastrelle di ceramica.

Il soggiorno presenta pareti rivestite in perlinato finto legno a tutt'altezza così come la parete della scala, il pavimento è in ceramica.

La scala al piano superiore è in marmo, le camere da letto sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo; il bagno, dotato di piatto doccia con lavabo, wc e bidet, è



pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica di diversi formati.

La cantina interrata, presenta pavimento in nuda terra battuta con pareti in muratura a vista. Le porte interne sono in legno a pannello vetrato.

Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto; l'allaccio alla rete elettrica e al gas sono disattivati.

L'impianto elettrico è presente ma obsoleto, l'impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas posta al piano terreno, privo di sistemi di regolazione del calore, termovalvole o termostati, non è funzionante.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti e libretto di caldaia.

Condizioni generali

Il fabbricato è disabitato da molto tempo e versa in scadenti condizioni generali. Dall'esame visivo sono presenti problematiche relative ad umidità di risalita sulle murature delle facciate e all'interno dei locali al piano terreno; al secondo piano muffe nere sui muri in prossimità degli angoli delle camere causate da ponti termici e da infiltrazioni provenienti dal tetto ammalorato.

Superfici calpestabili

- abitazione (p1° + p2°) = m² 91
- cantina = m² 25

Documentazione Fotografica : (All. 6c)

Descrizione del fabbricato F. 5 Particella 210



Caratteristiche generali

Porzione di tettoia insistente su porzione di terreno pianeggiante in aderenza all'area di cortile addossata all'autorimessa mappale 211 ed in continuità con la tettoia del fabbricato mappale 208, di superficie calpestabile m² 16 circa, con pavimento in nuda terra, presenta tetto ad una sola falda privo di lattonerie. La struttura in legno è priva di manto di copertura in quanto fatiscente e minacciante crollo; la restante parte del lotto è un terreno incolto in forte pendenza non recintato.

Descrizione del fabbricato Foglio 5 Particella 406

Caratteristiche generali

Porzione della stessa tettoia comprensiva dei mappali 204 e 210 avente struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio, presenta pavimento in battuto cementizio e tamponamenti provvisori in legno su due lati. Sul retro dispone di piccolo appezzamento di terreno incolto che si sviluppa lungo la pendenza del declivio collinare. Le condizioni manutentive sono pessime e la stessa minaccia crollo. La superficie calpestabile è di m² 12 circa

Descrizione del fabbricato Foglio 5 Particella 212

Caratteristiche generali

Basso fabbricato ad uso legnaia magazzino addossato alla rimessa mapp. 211 realizzato con struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio. Il tetto è in legno con manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento ; la superficie calpestabile è di 9 m² circa.



Documentazione fotografica dei tre immobili : (All. 6d)

Descrizione del fabbricato Foglio 5 Particella 211

Trattasi di basso fabbricato ad uso rimessa/locale di sgombero realizzato con struttura verticale portante in pilastri di cemento armato, muri di tamponamento in laterizio forato di spessore 20 cm, tetto in legno a due falde coperto con lastre di fibrocemento. L'altezza media interna è di 3,00 m. circa.

Le pareti sono in muratura non intonacata, il pavimento è un battuto cementizio, la superficie interna delle falde rivestita con perlinato di legno. L'accesso principale avviene da portone metallico a due ante con specchiature vetrate su area comune di cortile e dispone di di uscita sul retro mediante portoncino avente analoghe caratteristiche.

Il fabbricato si sviluppa su porzione pianeggiante della particella 211, artificialmente ampliata mediante terrapieno di superficie 45 m² circa delimitato da muri di contenimento in cemento di altezza variabile. La superficie calpestabile della rimessa è di circa 21 m².

Documentazione fotografica : (All. 6e)

Descrizione del fabbricato Foglio 5 Particella 208

Caratteristiche generali

Fabbricato rurale composto di due locali al piano terreno, ex-stalla - ricovero attrezzi, attualmente usati come locale di sgombero, fienile al piano superiore e tettoia in legno in continuità con quella del mappale 210.



La struttura è in muratura piena portante non intonacata con volte in ferro - laterizio, pavimenti in cotto su nuda terra; il nudo tetto a copertura del fienile ha struttura di legno poggiate su pilastri in mattoni pieni, il manto di copertura è in tegole in continuità con il fabbricato abitativo mapp. 213 di cui costituiva porzione rustica.

L'immobile versa in pessime condizioni ; una volta della stalla è crollata e le altre sono presidiate con strutture di sostegno, l'estradosso delle volte al piano di calpestio del fienile è ingombro di macerie che gravano su di esse, la tettoia è priva di manto di copertura in quanto fatiscente e minacciante crollo.

La superficie calpestabile del piano terreno è di m² 40 circa, il fienile ha superficie di circa m² 50, le altezze interne sono di m. 2,50 circa per i locali al piano terreno e il fienile a nudo tetto ha altezza all'imposta di m. 3,50 circa e al colmo di m. 5,00 circa

Documentazione fotografica : (All. 6f)

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non sono presenti accessori, pertinenze e millesimi di parti comuni in quanto trattasi di fabbricato non in regime condominiale. Dalla lettura dell'atto di provenienza ultra ventennale si rileva per tutte le unità immobiliari un diritto alla corte comune mappale 437 (ex mappale 212).

Risposta al quesito n. 4)

Regime patrimoniale del debitore

Il C.T.U. ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio all'ufficio



anagrafe del comune presso il quale l'esecutato lo contrasse. Dalle annotazioni marginali si apprende che egli risulta divorziato [All. 7]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposta al quesito n. 5)

- **Conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento**

Lo scrivente ha accertato che la descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento n. 8654/2022 del 15/11/2022.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposta al quesito n. 6)

- **Difformità catastali e variazioni per l'aggiornamento del catasto**

Confrontando le planimetrie degli immobili reperite a catasto con quelle di rilievo lo scrivente C.T.U. avendo verificato la difforme rappresentazione della particella 213 rispetto allo stato di fatto ha provveduto alla sua regolarizzazione tramite denuncia di variazione catastale [All. 8]

Le planimetrie delle Particelle 214 sub 1+407 sub 3 - 215 - 208 - 210 - 211- 406 e 212 sono sostanzialmente conformi a quelle di rilievo e pertanto non è necessario dare corso ad altre variazioni.

Il CTU avendo rilevato una lieve discrepanza nella mappa relativa alla definizione dell'appartenenza della striscia di terreno a confine tra i mappali 210, 406 e area comune 437, in data



04/11/2022 ha richiesto all'Agenda del Territorio una variazione per migliore definizione della mappa (codice di riscontro 1747) con aggiornamento avvenuto il 18/11/2022. [All. 9]

Risposta al quesito n. 7)

- **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Il vigente Piano Regolatore Generale di Revigliasco colloca le particelle 213 214 215 e 407 per l'intero in Aree di tipo B2 - di cui all'art.8 N.T.A. di P.R.G. Scheda Tecnica n.7. La particella 210 risulta compresa per il 52% in Aree agricole E1 - art.13 N.T.A. del Vigente P.R.G. Scheda e per il 48% in area di tipo B2, la particella 211 risulta compresa per il 53% in Aree agricole E1 - art.13 N.T.A. del Vigente P.R.G. Scheda e per il 47% in area di tipo B2. Si allegano articoli del P.R.G. e schede tecniche di interesse degli immobili summenzionati oltre che estratto di cartografia del P.R.G.

[All. 10]

Risposta al quesito 8)

- **Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

Da accesso agli atti svolto all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Revigliasco d'Asti a nome dell'attuale e dei precedenti proprietari non è stato reperita alcuna autorizzazione o permesso edilizio relativo agli immobili pignorati.

I fabbricati 208, 213, 214, 215, risultano già presenti nella

cartografia della mappa catastale di primo impianto risalente al primo ventennio del secolo scorso e pertanto realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo alla costruzione.

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e lo stato attuale, tutti gli immobili risultano conformi ad eccezione del mappale 213 che presente difformità nella distribuzione interna dei locali abitativi.

I bassi fabbricati realizzati su terreni agricoli come la tettoia, l' autorimessa e la legnaia, non risultanti nella mappa d'impianto in quanto ex accessori all'attività agricola, sono anch'essi di vecchia costruzione in assenza di regolamento edilizio comunale e di strumento urbanistico. Stante le condizioni fatiscenti le tettoie dovranno essere abbattute ed eventualmente ricostruite ai sensi della normativa di zona previa verifica di fattibilità con l'ufficio tecnico comunale. Del muro di contenimento del terrapieno retrostante l'autorimessa mappale 211 non vi sono informazioni né sull'epoca di costruzione né su eventuali denunce di c.a. depositate per cui si può pacificamente ritenere che tale costruzione sia abusiva.

- **Esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità**

Gli immobili non dispongono di certificato di abitabilità in quanto realizzati ante 1942 e successivamente non sono stati fatti oggetto di ristrutturazioni tali da richiederne l'emissione.

- **sanabilità degli illeciti in base al 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.**

Per ciò che attiene alle difformità rilevate per la particella 213, le opere realizzate in assenza di comunicazione asseverata potranno essere sanate ai sensi dell'art 6-bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 mediante C.I.L.A. a sanatoria con oblazione dovuta di €. 1.000,00 e spese professionali stimate in €. 1.000,00 per un totale di €. 2.000,00.

Per ciò che attiene al citato muro di contenimento presente sul mappale 211, ai sensi della D.G.R. 26/11/2021 n.10-4161, potrà essere regolarizzato mediante denuncia tardiva a cura di strutturista abilitato, il cui costo è stimabile in circa 1.500,00 €. escluse eventuali opere di adeguamento o di demolizione nel caso in cui la struttura non risultasse verificata.

Oneri sanzionatori e spese professionali stimate verranno dedotte dal valore commerciale degli immobili da porsi in vendita.

Risposta al quesito 9

- **Formazione dei lotti di vendita**

Tutti gli immobili pignorati sono costituiti da unità immobiliari catastalmente distinte, dotate di accesso indipendente, autonome sotto il profilo energetico ed impiantistico e pertanto suscettibili di fornire reddito proprio.

Tuttavia, considerate le interdipendenze storicamente costituite tra gli immobili e la presenza dell'area di cortile comune indivisibile,



lo scrivente propone la vendita dei beni in un solo lotto.

Risposta al quesito 10)

- **pignoramento pro-quota o per l'intero**

Gli immobili sono pignorati per l'intero

- **divisibilità in natura**

Il compendio è già suddiviso in porzioni autonome senza la necessità di richiedere opere volte alla loro frammentazione.

- **formazione dei lotti di vendita**

LOTTO DI VENDITA

1) **Foglio 5, Numero 215**, Categoria A/4, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 142 m² ,totale escluse aree scoperte : 140 m² ,, Rendita Euro 187,47 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/A Piano S1- T-1

2) **Foglio 5, Numero 214 sub 1 + 407 sub 3** Categoria A/3, Classe U, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale : 209 m² , totale escluse aree scoperte : 206 m² ; Rendita Euro 251,00 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/B Piano S1-T-1-2

3) **Foglio 5, Numero 211**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 19 m² Superficie Catastale Totale : 28 m² , Rendita Euro 39,25, Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T

4) **Foglio 5, Numero 212, Categoria C/2**, Classe U, Consistenza 11 m², Superficie Catastale Totale: 8 m², Rendita Euro 18,18 Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T

5) **Foglio 5, Numero 210, Categoria C/7**, Classe U, Consistenza

16 m² Superficie Catastale Totale : 26 m² · Rendita Euro 9,92

Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T

6) **Foglio 5, Numero 213**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 121 m² totale escluse aree scoperte : 119 m² ; Rendita Euro 224,40 Indirizzò : VIA ROMA n. 6 Piano T-1

7) **Foglio 5, Numero 208**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 88 m², Superficie Catastale Totale : 119 m², Rendita Euro 145,43 Indirizzò : VIA ROMA n. 6 Piano T-1

8) **Foglio 5, Numero 406**, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 12 m², Superficie Catastale Totale : 15 m²,

- **valore del lotto di vendita**

Con riferimento ai criteri, alla metodologia di stima e ai calcoli descritti al successivo punto 14) si esprime sinteticamente il valore del lotto di vendita in **€ 142.000,00 (cento quarantaduemila)**

Risposta al quesito 11)

- **immobile libero o occupato**

Il C.T.U. ha accertato che il fabbricato mappale 213 è occupato dall'esecutato che vi risiede, il fabbricato mappale 214 sub1 è invece occupato da suo parente prossimo in forza di contratto di comodato d'uso gratuito registrato.

- **acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene**

Il C.T.U. ha acquisito la nota di trascrizione della Denuncia di



Successione del 15/12/2014 rep. 21259/9990/14 con la quale l'esecutato entrò in possesso degli immobili pignorati di cui al F. 5 partt. 211,212,214,213,215,210 nonché l'atto di compravendita del 05/08/2020 rep. 3499/2947 Notaio Sgarbi M. ,Asti , con il quale il debitore acquisì le partt. 407 sub 3 (poi fusa con la part. 214), 406 e 208 ;

Si evidenzia che gli atti hanno data certa anteriore a quella della trascrizione del pignoramento. [All. 11]

- **Esistenza di atti privati e contratti di locazione registrati all'Ufficio del Registro e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18/05/1978, n. 191, opponibilità dei contratti alla procedura esecutiva**

Il C.T.U. ha inviato istanza di ricerca all'Agenzia delle Entrate di Asti dalla quale è emersa l'esistenza di due contratti di comodato d'uso gratuito registrati il 19/11/2021. Uno sul fabbricato di cui al mappale 213 in capo a Parella Giovanni ivi residente, l'altro sui fabbricati mappali 214 sub 1, 407 sub 3 e 215 in capo a Parella Matilde, ivi residente.

Si precisa che i contratti di comodato d'uso pur avendo data certa anteriore al pignoramento non risultano opponibili alla procedura esecutiva. [All. 12]

Il C.T.U. ha inviato istanze di ricerca presso la Questura di Asti d'Asti alla quale non ha avuto riscontro. [All. 13]



Risposta al quesito 12)

- **Occupazione da parte del coniuge separato o ex-coniuge del debitore**

Il caso non rientra nella fattispecie.

Risposta al quesito 13)

- **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Dall'esame degli atti l'immobile risulta libero da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

- **accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**
Il caso non ricorre in quanto trattasi di unica proprietà.
- **rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

Risposta al quesito 14)

- **Spese fisse di gestione e manutenzione**

Non sono stati forniti elementi per dedurre ipotetici costi di gestione per altro assai variabili in funzione del tipo di conduzione. Non sono documentati presunti costi di interventi manutentivi.

- **spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia**

Il caso non rientra nella fattispecie.

- **esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati**

Non sono noti altri procedimenti giudiziari in corso aventi per oggetto il bene pignorato.

Risposta al quesito 15)

- **Criteria di stima e analitica descrizione della letteratura di riferimento**

La metodologia di stima normalmente utilizzata in casi analoghi è quella sintetico - comparativa, secondo la quale il valore venale dell'immobile viene a determinarsi per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello da stimare il che implica l'esistenza di beni comparabili e un mercato da cui attingere valori certi di vendita.

In assenza di dati reali di compravendite recenti si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello statisticamente più probabile prendendo a riferimento le quotazioni minime e massime al metro quadro delle compravendite di immobili effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, borsini immobiliari emessi da enti pubblici o privati e indagini dirette svolte presso primarie agenzie operanti in zona per sondare l'appetibilità del bene e il prezzo massimo che il mercato in



questo momento storico è disposto a riconoscere.

Il valore complessivo è il risultato del prodotto del valore unitario adottato moltiplicato per la superficie commerciale a cui verranno apportati adeguamenti e correzioni in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ovvero stato d'uso e manutenzione, assenza di garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, costi accertati di regolarizzazione urbanistica e costo stimato dei ripristini. In merito alla letteratura cui far riferimento si riporta una bibliografia essenziale precisando che sono state consultate altre fonti in rete in materia di estimo e valutazione immobiliare.

Amicabile S. Corso di Economia ed Estimo, HOEPLI, 2002; Carnevali, Curatolo, Palladino, Stima degli immobili. Metodologia e pratica. Editore DEI 2007, M. Tamborrino, Come si stima il valore degli immobili, Il Sole 24 Ore, 2014

• proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale ..

Per ciò che attiene al calcolo della "superficie commerciale" ci si è attenuti al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate che riporta i seguenti parametri:

Superfici principali				
descrizione			Incidenza	Annotazioni
Superficie calpestabile	utile	netta	100%	
Muri perimetrali			100%	fino allo spessore max



		50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt. 2,40
Sottotetti non abitabili	35%	Altezza media minima <mt. 2,40 e h. min. 1,50
Soppalchi abitabili con finiture analoghi ai vani principali	80%	Altezza media minima mt. 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande	80%	con finiture analoghe ai vani principali
Verande	60%	senza finiture analoghe ai vani principali
Taverne e locali seminterrati	60%	collegati ai vani principali
Superfici di ornamento		
Balconi e lastrici solari	25%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Terrazzi e logge	35%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Terrazzi di attici	40%	a tasca
Portici e patii	35%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Corti e cortili	10%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di Appartamento	15%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di Ville e Villini	10%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%
Superfici vani accessori e parcheggi		
Cantine, soffitte e locali	20%	altezza minima mt 1,50



accessori non collegati a vani principali		
Locali accessori collegati ai vani principali	35%	altezza minima mt 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima mt 1,50,
Box in autorimessa collettiva	45%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Box non collegato ai vani principali	50%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%
Box collegato ai vani principali	60%	posto auto tipo 12,50 mq
Posti auto coperti in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Sulla scorta della metodologia suesposta e in base ai rilievi svolti il C.T.U. ha calcolato le seguenti superfici commerciali [All.14]

F. 5 Part. 215	sup.lorda m ²	Coeff. di ponderazione	Tot m ²
Locali abitativi piano T/1°	121,13	1	121,13
Balcone (p. 1°)	6,47	0,25	1,61
Cantina (p -1)	37,38	0,20	7,47
Totale superficie commerciale			130,21

F. 5 Part. 214 sub1+407 sub 3	sup.lorda m ²	Coeff. di ponderazione	Tot m ²
Locali abitativi piano 1°/2°	150,00	1	150
Balconi	13,86	0,25	3,46
Locale di sgombero p. T	37,93	0,35	13,27
Cantina (p -1)	38,92	0,20	7,78
Totale superficie commerciale			174,51

F. 5 Part. 213	sup.lorda m ²	Coeff. di ponderazione	Tot m ²
Locali abitativi piano T/1°	128,80	1	128,80

Balcone (p. 1°)	7,26	0,25	1,81
Totale superficie commerciale			130,61

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATI ACCESSORI			
F. 5 Part. 208	sup.lorda m ²	Coeff. di ponderazione	Tot m ²
Magazzino(ex rustico)	107,75	0,15	16,12
Area di cortile (sino a 25 m ²)	25,00	0,10	2,50
area residua compreso portico	182,00	0,01	1,82
F. 5 Part. 210			
Tettoia	17,20	0,10	1,72
Area di cortile (sino a 25 m ²)	25,00	0,10	2,50
Area di cortile residua	57,80	0,01	0,57
F. 5 Part. 211			
Autorimessa	24,00	0,20	4,80
Area pertinenziale in piano	25,00	0,10	2,50
Area di cortile residua	71,00	0,01	0,71
F. 5 Part. 406			
Tettoia	12,00	0,10	1,20
Area di cortile (sino a 25 m ²)	18,00	0,01	1,80
F. 5 Part. 212			
Legnaia	9,60	0,10	0,96
Totale superficie commerciale accessori			37,20

• **determinazione del valore per metro quadro**

A titolo indicativo la ricerca svolta sulla banca dati dell'O.M.I. per Provincia di Asti, Comune di Revigliasco d'Asti, Fascia centrale Centro abitato, II° semestre 2022 riporta i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie (L/N)	Valori locazione x €/mq.mese		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni	Normale	410	610	L	1	1,4	L

civili							
Abitazioni Economiche	Scadente	245	360	L	0,7	1	L
Box	Normale	300	440	L	1,1	1,4	L
ville e villini	Normale	590	860	L	1,4	1,3	L

Il Borsino Immobiliare per Revigliasco d' Asti quota immobili in stabili di fascia media aventi caratteristiche medie con valore minimo 387 €/m² medio 508 €/m² e massimo 629 €/m². Per immobili in stabili di 2° fascia con caratteristiche inferiori alla media quota valore minimo di 254 €/m², medio 322 €/m², massimo €. 391 mq.

L' indagine condotta presso primarie agenzie immobiliari operanti in zona ha evidenziata la scarsa attrattività di mercato di immobili come quelli in oggetto di stima per via di fattori penalizzanti tra i quali più importanti, la ingente metratura, lo stato manutentivo generalmente scadente o pessimo con conseguente necessità di interventi manutentivi pesanti, le interconnessioni esistenti tra le unità immobiliari non eliminabili, la presenza di una corte comune.

I valori di vendita riscontrati confermano in sostanza i valori medi forniti dalle banche dati interpellate con oscillazioni di scarsa entità.

In conclusione, esaminate attentamente i dati rilevati e assunte le necessarie informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche nella zona considerata, lo scrivente CTU ritiene opportuno assumere cautelativamente i seguenti valori medi di mercato:

- per i fabbricati abitativi in condizioni discrete come la residenza dell'esecutato (mapp. 213), **€ . 400/m²**;
- per i fabbricati abitativi in condizioni scadenti con porzioni



ristrutturate abitabili in discrete condizioni come il mappale 214 sub1

+407 sub. 3, **€ 350/m²**

- per i fabbricati in condizioni scadenti, categoria entro la quale sono assimilabili i restanti fabbricati abitativi disabitati (mapp. 215) e quelli pertinenziali, come il rustico, l' autorimessa e le tettoie, **€**

300/m².

- **calcolo del valore commerciale degli immobili al netto degli abbattimenti ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**

Foglio 5 Particella 215

Superficie commerciale m² 130,21 x 300 €/m²= € 39.063,00

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto : = coeff. 0,90

- Stato di possesso, libero = coeff. 1

- Vincoli e oneri non eliminabili: = coeff. 1

da cui € 39.063,00 x 0,90 x 1 x 1 = **€ 35.156,70**

Foglio 5, Partt. 214 sub1

Superficie commerciale =m² 174,51 x 350 €/m²= € 61.078,50

Correzione della stima per coefficienti

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto : = coeff. 0,90

- Stato di possesso, libero = coeff. 1

- Vincoli e oneri non eliminabili: = coeff. 1

da cui € 61.078,50 x 0,90 x 1 x 1) = **€ 54.970,65**

Foglio 5, Part. 213

Superficie commerciale m² = 130,61 x 400 €/m² = € 52.244,00

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto : = coeff. 0,90
- Stato di possesso, libero = coeff. 1
- Vincoli e oneri non eliminabili: = coeff. 1
- Oneri e spese professionali per sanatoria di opere interne € 2.000,00

da cui (€ 52.244,00 x 0,90 x 1 x 1) - € 2.000,00 = **€ 45.019,60**

Foglio 5, Partt. 208, 210, 211, 406, 212

Superficie commerciale = mq 37,20 x 300 €/m² = € 11.169,00

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto : = coeff. 0,75
- Stato di possesso, libero = coeff. 1
- Vincoli e oneri non eliminabili: = coeff. 1
- Oneri e spese professionali per denuncia tardiva del muro in cemento armato mappale 211 = € 1.500,00

da cui (€ 11.169,00 x 0,75 x 1 x 1) - € 1.500,00 = **€ 6.876,75**

Valore di mercato totale del compendio :

€ 35.156,70 + € 54.970,65 + € 45.019,60 + € 6.876,75 = € 142.023,70

arrotondato per difetto in **€ 142.000,00**

diconsi euro centoquarantaduemila

Risposta al quesito 16)• **regime fiscale dell'immobile pignorato**

L'attuale proprietà è persona fisica, quindi la vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro.

Risposta al quesito 17)• **certificazione energetica**

Lo scrivente ha accertato che le unità immobiliari abitative F. 5, partt. 213, 214 sub 1+407 sub 3 e 215 rientrando nella categoria "abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo" (E.1.1) e appartenendo a una delle categorie di cui all'art. 3 comma 1 del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, non dispongono di A.P.E. che verranno pertanto redatti dal CTU o da altro tecnico da lui incaricato. [All. 15a-15c]

Il C.T.U.

Arch. Saracco Roberto

In data 29/06/2023 ho inoltrato al creditore procedente al rappresentante del debitore a mezzo Posta Elettronica Certificata e al debitore stesso, a mezzo posta ordinaria, bozza dell'elaborato peritale dando termine il 10 Settembre 2023 per farmi pervenire eventuali osservazioni e memorie. [All. 16]. In data 8 Settembre 2023 mi sono pervenute osservazioni alla bozza di perizia da parte dell'Avv. Carlo Garroni che si allegano in calce insieme alle controdeduzioni



OSSERVAZIONI DI PARTE ALLA PERIZIA C.T.U.



TRIBUNALE DI ASTI



G.U. Dr Pasquale Perfetti R.G. es. n. 41/2022



Causa promossa da:



Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

Creditore procedente



Contro



Debitore esecutato





OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI RELAZIONE

Redatta dal CTU Arch. Roberto Saracco, da parte dell'Avv. Carlo Garroni, difensore del debitore esecutato.



PREMESSA

- In data 29.06.2023 il sottoscritto Avv. Carlo Garroni, difensore del sig. [redacted] nel procedimento di espropriazione immobiliare in epigrafe, ha ricevuto dal C.T.U. nominato Arch. Roberto Saracco la lettera di accompagnamento e la bozza della relazione peritale;
- Nella missiva era specificato il termine del 10.09.2023 entro il quale far pervenire, a mezzo p.e.c. o posta elettronica ordinaria, eventuali osservazioni in merito a quanto esplicitato nella bozza di



relazione;

- il sottoscritto Avv. Carlo Garroni, in nome e per conto del sig. _____ intende con la presente evidenziare al C.T.U. nominato, in merito all'opportunità di divisione in più lotti di vendita dei beni oggetto del presente procedimento di espropriazione immobiliare, le seguenti

OSSERVAZIONI

1. Nella bozza di relazione, al fine di stimare il valore del compendio immobiliare oggetto del presente procedimento di espropriazione, si è giustamente fatto riferimento ad un probabile valore di mercato dei singoli lotti accatastati del compendio, andando poi a sommare il valore di mercato dei singoli lotti, accatastati separatamente, al fine di individuare il valore di mercato totale del compendio immobiliare, valorizzando sia i criteri OMI che un'indagine del mercato immobiliare locale;
2. La valutazione di mercato dei singoli lotti, indicata nella bozza di perizia trasmessa, non è oggetto di contestazione. Tuttavia, in merito all'opportunità di vendita del compendio immobiliare in lotti separati, si rileva che, ad avviso dello scrivente, sarebbe possibile, oltre che più conveniente per il ceto creditorio e per il debitore dal punto di vista del valore realizzabile dalla vendita, la suddivisione del compendio in due lotti di vendita, e nello specifico:

Lotto 1: Revigliasco d'Asti (AT) Via Roma n. 6 piano T – 1, Foglio 5 part. 213 Cat. A/2 Cl. 01
Cons. 5,5 vani rendita catastale euro 224,40;

Lotto 2: Revigliasco D'Asti (AT) Via Roma n. 6 part. 211 cat. C/6, part. 212 Cat. C/2, part. 215 Cat. A/4, part. 210 Cat. C/7, part. 406 cat. C/7, part. 208 cat. C/2, part. 214 Cat. A/3, consistenza catastale rispettivamente 19m2, 11m2, 5,5 vani, 16 m2, 12 m2, 88 m2, 9 vani, rendite catastali rispettivamente euro 39,25, 18,18, 187,47, 9,92, 7,44, 145,43, 251,00.

Le motivazioni alla base di tale assunto sono duplici, una di carattere prettamente urbanistico, l'altra di probabile maggiore realizzazione economica ricavabile dalla vendita del compendio a vantaggio del ceto creditorio e del debitore, e nello specifico:

1. per quanto attiene il profilo urbanistico, nella bozza di perizia è indicato come l'immobile di cui al Foglio 5 part. 213 Cat. A/2 Cl. 01 Cons. 5,5 vani rendita catastale euro 224,40, sia indipendente dal punto di vista degli allacci luce/acqua/gas/impianto fognario, con impianti che appaiono regolari alla data di costruzione, che sia costituito da un immobile indipendente con un piano terra e un primo piano ad ingresso separato e che condivide con

gli altri lotti solamente una corte in comune.

Oltre a ciò, è la residenza del debitore da molti anni ed è l'unico immobile oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare che ha tutti i locali abitativi in buono stato di conservazione (come risulta dalla bozza di perizia), essendo quindi non solo formalmente dal punto di vista catastale ma anche realmente suddiviso e indipendente rispetto agli altri lotti qui di interesse, risultando pertanto controproducente volerlo includere in un unico lotto con gli altri beni solamente in quanto condivide con questi una corte di accesso comune.

Di contro, gli altri lotti oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare condividono alcune parti strutturali in comune, sono in parte da ristrutturare e in parte ristrutturati e sono anch'essi dotati di autonomi allacci acqua/luce/gas/impianto fognario, essendo pertanto perfettamente distinguibili e separati dal lotto indicato in precedenza;

2. Per quanto attiene alla convenienza economica della suddivisione in due lotti del compendio oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, in termine di probabile maggiore realizzazione per la procedura, si evidenzia come il lotto di cui al Foglio 5 part. 213 Cat. A/2 Cl. 01 Cons. 5,5 vani rendita catastale euro 224,40, sia maggiormente appetibile per un eventuale offerente che volesse acquistarlo al fine di fissarci fin da subito la propria residenza, per le motivazioni sopra esposte.

Acquistando unicamente quel lotto, l'eventuale aggiudicatario sarebbe sostanzialmente libero dalla necessità di un investimento maggiore per acquistare lotti che poi non intenda ristrutturare.

Inoltre, data la possibilità di acquistarlo separatamente rispetto agli altri lotti, al suo buono stato di manutenzione e conseguentemente al minor prezzo fissato fin dal primo eventuale esperimento, sarebbe più probabile che ad un eventuale esperimento di vendita si presentassero più offerenti. La probabilità che si possa aprire in questo caso una gara all'incanto, con un aumento del prezzo di aggiudicazione a vantaggio sia del debitore che del ceto creditorio, risulta ad avviso dello scrivente maggiore.

Di contro, il lotto di cui alle part. 211 cat. C/6, part. 212 Cat. C/2, part. 215 Cat. A/4, part. 210 Cat. C/7, part. 406 cat. C/7, part. 208 cat. C/2, part. 214 Cat. A/3, consistenza catastale rispettivamente 19m2, 11m2, 5,5 vani, 16 m2, 12 m2, 88 m2, 9 vani, rendite catastali rispettivamente euro 39,25, 18,18, 187,47, 9,92, 7,44, 145,43, 251,00, dato il minore prezzo fissato fin dal primo eventuale esperimento e al fatto che, oltre ad affacciarsi autonomamente alla pubblica via, sia in parte ristrutturato e in parte da ristrutturare, potrebbe essere maggiormente appetibile ad un eventuale investitore o a una persona che

intenda completarne la ristrutturazione. Anche in questo caso, potrebbero presentarsi più offerenti per le motivazioni sopra esposte, il che farebbe crescere le possibilità di una maggiore realizzazione economica dalla vendita rispetto al prezzo di partenza.

Tutto ciò considerato, si rassegnano le seguenti

CONCLUSIONI



Il sottoscritto chiede al C.T.U. di accogliere le precedenti osservazioni e, conseguentemente, rivedere le proprie posizioni in merito alla costituzione di un lotto unico di vendita, provvedendo ad indicare una vendita in due lotti e, in dettaglio:

Lotto 1: Revigliasco d'Asti (AT) Via Roma n. 6 piano T – 1, Foglio 5 part. 213 Cat. A/2 Cl. 01
Cons. 5,5 vani rendita catastale euro 224,40.

Prezzo base: euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00);

Lotto 2: Revigliasco D'Asti (AT) Via Roma n. 6 part. 211 cat. C/6, part. 212 Cat. C/2, part. 215 Cat. A/4, part. 210 Cat. C/7, part. 406 cat. C/7, part. 208 cat. C/2, part. 214 Cat. A/3, consistenza catastale rispettivamente 19m2, 11m2, 5,5 vani, 16 m2, 12 m2, 88 m2, 9 vani, rendite catastali rispettivamente euro 39,25, 18,18, 187,47, 9,92, 7,44, 145,43, 251,00.

Prezzo base: euro 97.000,00 (novantasettemila/00).

Valore di mercato totale del compendio: euro 142.000,00 (centoquarantaduemila/00).

Ravenna (RA), 08.09.2023



Avv. Carlo Garron



CONTRODEDUZIONI

Lette ed attentamente valutate le osservazioni prodotte dall'avvocato Garroni alla bozza di relazione peritale e le proposte in essa contenute, preso atto che Egli nulla abbia da eccepire sulla metodologia di stima e sul valore commerciale del compendio immobiliare, riconosciuta la fondatezza delle argomentazioni urbanistiche ed economiche adottate a supporto della propria tesi, Il CTU con la presente ACCOGLIE la proposta di parte debitrice di porre in vendita i beni in due lotti separati proponendo però una diversa composizione dei lotti rispetto a quella prefigurata nelle osservazioni e più precisamente

Lotto n. 1

Revigliasco d'Asti, Catasto dei Fabbricati

- **Foglio 5, part. 213**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 121 m², totale escluse aree scoperte : 119 m² ; Rendita Euro 224,40 Indirizzo ; VIA ROMA n. 6 Piano T-1
- **Foglio 5, part. 208**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 88 m², Superficie Catastale Totale :119 m², Rendita Euro 145,43 Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T-1
- **Foglio 5, Numero 210**, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 16 m² Superficie Catastale Totale : 26 m² · Rendita Euro 9,92 Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T
- **Foglio 5, part. 406**, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 12 m², Superficie Catastale Totale :15 m²



Prezzo base del primo lotto: € 51.000,00 (cinquantunomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE® **Lotto n. 2**

Revigliasco d' Asti, Catasto Fabbricati

- **Foglio 5, Numero 215**, Categoria A/4, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 142 m² ,totale escluse aree scoperte : 140 m² ,, Rendita Euro 187,47 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/A Piano S1- T-1
- **Foglio 5, Numero 214 sub 1 + 407 sub 3** Categoria A/3, Classe U, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale : 209 m² totale escluse aree scoperte : 206 m² ; Rendita Euro 251,00 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/B Piano S1-T-1-2
- **Foglio 5, Numero 211**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 19 m² Superficie Catastale Totale : 28 m² Rendita Euro 39,25, Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T
- **Foglio 5, Numero 212, Categoria C/2**, Classe U, Consistenza 11 m², Superficie Catastale Totale: 8 m², Rendita Euro 18,18 Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T

Prezzo base del secondo lotto : € 91.000,00 (Novantunomila/00)

Valore di mercato totale del compendio: € 142.000,00
(Centoquarantaduemila/00)

Le motivazioni alla base della composizione dei lotti proposta dal CTU in controdeduzione sono riconducibili al criterio dell'appartenenza delle unità immobiliari alle strutture che le

contengono e le connotano, al rispetto delle interdipendenze esistenti storicamente consolidate e alla esigenze di dotare ogni lotto di vendita di accessori esistenti o potenzialmente ricavabili tramite interventi di ristrutturazione edilizia immediatamente attuabili o in previsione futura.

Secondo tale criterio il primo lotto di vendita si comporrebbe del fabbricato residenziale di abitazione del debitore (part. 213), del fabbricato rustico ad esso aderente (part. 208), nonché dalle partt. 210 e 406, accessori, coperte dallo stesso tetto in continuità con la tettoia insistente su parte del fabbricato 208.

Funzionalmente il fabbricato residenziale verrebbe così dotato di un immobile di pertinenza potenzialmente recuperabile ai fini abitativi o per ricavare locali accessori oggi mancanti come una autorimessa e non ultimo una porzione di terreno ad uso esclusivo (restante parte del mappale 208), il che si presuppone comporterebbe anche una maggiore appetibilità commerciale del lotto a fronte di un modesto investimento iniziale.

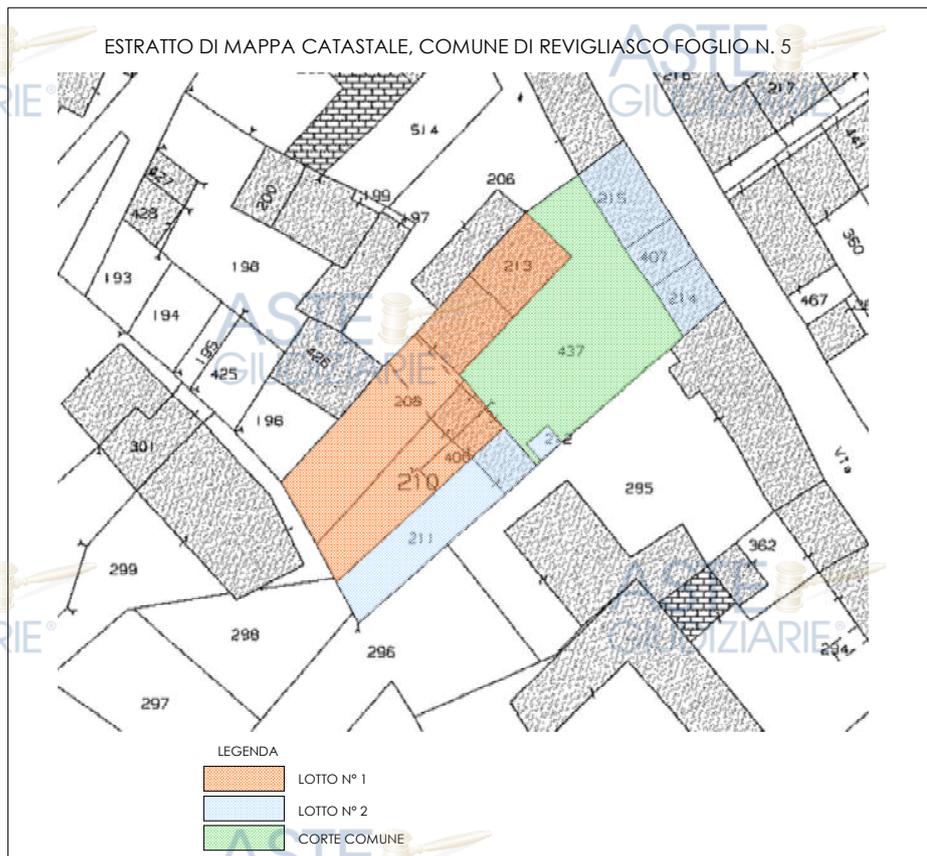
Secondo lo stesso criterio e stante le interdipendenze funzionali e strutturali tra le unità immobiliari descritte nella relazione e menzionate delle osservazioni, il secondo lotto sarebbe composto dalle partt. 215 e 214 sub 1+407 sub 3 rappresentate dai fabbricati posti in fregio a Via Roma a cui si aggiungerebbe l'autorimessa part. 211 con porzione di terreno verso valle in parte pianeggiante e la legnaia part. 212.

A giudizio dello scrivente in questo modo si riuscirebbe ad



ottenere una corretta calibratura dei lotti ognuno dei quali con unità immobiliari funzionalmente autonome e immediatamente abitabili, dotate di accessori e di porzioni di terreno ad uso esclusivo.

A migliore comprensione di quanto esposto si allega estratto di mappa catastale con individuazione dei lotti di vendita.



Tanto si doveva ad evasione dell'incarico

Asti, lì 14 Settembre 2023

Arch. Roberto Saracco

ASTE GIUDIZIARIE®
SARACCO ROBERTO

Elenco degli allegati

- All. contenuto
- 1 Attestazione dell'invio di lettera AR con avviso di nomina e convocazione di sopralluogo
 - 2 Ispezione Ipotecaria aggiornata al 27/06/2023
 - 3a Estratto di mappa catastale aggiornato
 - 3b Visura attuale per soggetto
 - 3c Visure storiche per u.i.
 - 3d Planimetrie degli immobili
 - 4a Atto di prov. ultra ventennale F. 5 partt. 210 sub b e 407 sub 2
 - 4b Atto di prov. ultra ventennale F. 5 partt. 211, 212, 213,214
 - 4c Atto di prov. ultra ventennale F. 5 partt. 210 sub a e 215
 - 4d Atto di prov. ultra ventennale F. 5 partt. 406 e 208
 - 5 Verbali di accesso
 - 6a Documentazione fotografica F.5 part. 213
 - 6b Documentazione fotografica F.5 part. 214 sub 1 + 407 sub 3
 - 6c Documentazione fotografica F.5 part. 215
 - 6d Documentazione fotografica F.5 partt. 210-406-212
 - 6e Documentazione fotografica F.5 partt. 211
 - 6f Documentazione fotografica F.5 partt. 208

- 7 Estratto dell'atto di matrimonio
- 8 Variazione per l'aggiornamento del catasto
- 9 Variazione per migliore definizione della mappa
- 10 Estratto della tavola di P.R.G.C. e delle N.T.A. di zona
- 11 Titoli legittimanti il possesso
- 12 Risultanze ricerca esistenza di contratti di locazione
- 13 Domanda di ricerca di denunce di cessione fabbricati
- 14 Superfici commerciali
- 15a APE del fabbricato F. 5, part. 213
- 15b APE del fabbricato F. 5, part. 214 sub 1 + 407 sub 3
- 15c APE del fabbricato F. 5, part. 215
- 16 Attestazione degli invii della bozza di relazione

