

[REDACTED]



TRIBUNALE DI ASTI



CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 05/2023



CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]
[REDACTED]



DEBITORI



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



PERITO ESTIMATORE

[REDACTED]



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



[REDACTED]

salvalore.manta@nrpec.eu

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 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 e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,

[REDAZIONE] 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 compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto

[REDACTED]

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);

[REDACTED]

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.

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 – Ufficio Provinciale/Territorio – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale/Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Alba
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba (per locazioni)
- Comune di Bra – Sportello Unico dell'Edilizia
- Comune di Bra – Servizi Demografici
- Archivio Notarile di Cuneo

[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 23/08/2023, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, è stata inviata ai Sig.ri

[REDACTED]

VAINA Luigi e MALLARDO Giulia (coniugi esecutati) all'indirizzo di residenza la comunicazione circa la data del sopralluogo presso gli immobili costituenti il compendio pignorato, fissata per il 12/09/2023.

In tale data si è potuta svolgere l'ispezione per la valutazione dello stato di fatto del compendio esecutato, 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" (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):

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.

In seguito al conferimento dell'incarico ed alla lettura dei fascicoli di causa è stata constatata

[REDACTED]

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 e la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale.

ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il Certificato Ipo-catastale contiene il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli circa gli immobili pignorati:

[REDACTED]

ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad acquisire autonomamente l'estratto di mappa catastale, le visure catastali per ulteriore verifica, le planimetrie catastali delle unità immobiliari; non essendo presenti terreni o particelle edificate di superficie superiore a 5.000 mq non si è reso necessario richiedere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

A tale proposito il C.T.U. specifica che il compendio pignorato comprende anche due aree e nello specifico il sub.1 – area urbana in categoria catastale F1 (di cui gli esecutati hanno la quota di proprietà pari ad 1/32 ciascuno) ed il sub.31 – area urbana in categoria catastale F1 (di cui gli esecutati hanno la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno). Pur trattandosi di aree libere queste non sono soggette all'obbligo di acquisizione del C.D.U. in quanto previste in trasferimento immobiliare

[REDACTED]

unitamente alle unità immobiliari principali (alloggio e rimessa, entrambe comprese nel pignoramento).

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

Al fine di poter individuare l'atto di provenienza ultraventennale e di valutare la serie continua delle trascrizioni sono state esaminate le documentazioni allegate ai fascicoli di causa da cui si evince l'esistenza dei seguenti titoli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la determinazione dell'atto di provenienza ultraventennale occorre anticipare il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; esaminando i soprastanti titoli si indica quale *atto di provenienza ultraventennale* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dall'esame della documentazione risulta verificata la serie continua delle trascrizioni.

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.)

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 3):



DATI CATASTALI

Il compendio pignorato è catastalmente identificato come segue:

Comune di Bra (Cuneo) – Catasto Fabbricati

- *foglio 13 - mappale 192 - subalterno 1 - categoria F/1 - consistenza 1.270 mq - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano T*

intestato:

[REDACTED]



N.B. Si omettono gli ulteriori intestatari

- *foglio 13 - mappale 192 - subalterno 13 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - superficie catastale 116 mq (116 mq escluse aree scoperte) - rendita 426,08 € - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano S1-T*

intestato:

[REDACTED]



- *foglio 13 - mappale 192 - subalterno 31 - categoria F/1 - consistenza 122 mq - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano T*

intestato:

[REDACTED]



- *foglio 13 - mappale 192 - subalterno 49 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 34 mq - superficie catastale 41 mq - rendita 128,18 € - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano S1*

intestato:

[REDACTED]



A seguito dell'accertamento di alcune difformità è stato necessario presentare delle pratiche di aggiornamento catastale (meglio descritte in risposta al successivo Quesito 06), all'esito delle quali si indica la seguente **identificazione catastale aggiornata**:

Comune di Bra (Cuneo) – Catasto Fabbricati

- **foglio 13 - mappale 192 - subalterno 1 - categoria F/1 - consistenza 1.270 mq - indirizzo**

Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano T

intestato:

N.B. Si omettono gli ulteriori intestatari

- **foglio 13 - mappale 192 - subalterno 13 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - superficie catastale 116 mq (116 mq escluse aree scoperte) - rendita 426,08 € - indirizzo**

Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano S1-T

intestato:

- **foglio 13 - mappale 192 - subalterno 31 - categoria F/1 - consistenza 122 mq - indirizzo**

Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano T

intestato:

- **foglio 13 - mappale 192 - subalterno 49 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 36 mq -**

[REDACTED]

superficie catastale 39 mq - rendita 135,73 € - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 -
piano S1
intestato:

[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 immobili facenti parte di complesso immobiliare denominato “Condominio La Corte”, rappresentati da un alloggio, da una rimessa, da un'area urbana e dalla quota di comproprietà su di un'ulteriore area urbana, il tutto sito in Bra (CN), Via Emilio Visconti Venosta n.81 – località Bandito e identificato catastalmente come sopra. Nel dettaglio il compendio pignorato comprende:

- sub.1 – area urbana – rappresentante tutte le porzioni scoperte normalmente individuate come parti comuni (passaggi, cortili, aree di manovra, ecc.) ma che in tale contesto sono state censite con quota di comproprietà
- sub.13 – alloggio – distribuito su piano terreno e su piano interrato
- sub.31 – area urbana – rappresentante di fatto l'area scoperta pertinenziale all'alloggio
- sub.49 – rimessa.

L'intero compendio pignorato è inserito in più ampio complesso immobiliare edificato sul mappale 192 del foglio 13 di Bra; con riferimento all'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03 si desumono le seguenti coerenze:

- a nord-est: Strada Comunale urbana (Via Emilio Visconti Venosta) e mappali 218, 219
- ad sud-est: mappali 219, 167
- a sud-ovest: Ferrovia
- a nord-ovest: mappali 128, 201, 218.



Il complesso immobiliare è collocato in nucleo frazionale denominato “località Bandito” in direzione nord-ovest a circa 4 km dal concentrico di Bra; è accessibile tramite cancello carraio e pedonale prospettante direttamente la via pubblica (Via E. V. Venosta). La zona è pianeggiante, periferica rispetto al capoluogo, totalmente urbanizzata ed edificata, con presenza di fabbricati con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed edificazione recente oltre ad alcune attività artigianali/commerciali.

Il complesso immobiliare denominato “La Corte” è di recente edificazione (2005/2006) e comprende n.8 corpi di fabbrica a destinazione abitativa disposti sul lotto con posizione simil circolare e n.2 corpi di fabbrica ospitanti le rimesse disposti parallelamente al confine sud-ovest; vedasi l'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 3) per una migliore comprensione, nonché la documentazione fotografica di cui all'Allegato 2).

Ognuno degli otto corpi di fabbrica si sviluppa su n.4 livelli (piano interrato, piano terreno, piano primo e piano sottotetto) ed ospita le unità abitative; nello specifico il presente pignoramento interessa l'alloggio identificato con il subalterno 13 (occupante il piano interrato ed il piano terreno del Lotto 3 secondo la numerazione di cui ai titoli edilizi) e l'area scoperta pertinenziale identificata con il subalterno 31 (posta al piano terreno del Lotto 3). I due blocchi a sud-ovest sono destinati a rimesse; nello specifico il presente pignoramento interessa la penultima rimessa identificata con il subalterno 49 posta a sud. A migliore chiarimento si rimanda all'elaborato planimetrico catastale di cui all'Allegato 4).

Come già indicato il complesso immobiliare è di recente edificazione, realizzato tra il 2005 ed il 2006. La struttura portante è in cemento armato e gli orizzontamenti in latero-cemento; le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Per le caratteristiche costruttive, per l'epoca edificatoria e per quanto potuto accertare durante le ispezioni si può affermare che sono presenti sistemi di isolamento termico e/o acustico.

Le unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato si compongono di:

- **area urbana (fg.13 – mappale 192 – sub.1)**
 - trattasi di area urbana in categoria F1 rappresentante le “parti comuni” del complesso
- **alloggio (fg.13 – mappale 192 – sub.13)**



- al piano interrato: sgombero 1 (di circa 13,86 mq), sgombero 2 (di circa 39,29 mq), lavanderia (di circa 12,06 mq), oltre a due intercapedini aerate
- al piano terreno: porticato (di circa 10,56 mq), cucina-soggiorno (di circa 14,38 mq), bagno (di circa 6,19 mq), camera 1 (di circa 10,53 mq), camera 2 (di circa 14,17 mq), camera 3 (di circa 15,14 mq)
- **area urbana (fg.13 – mappale 192 – sub.31)**
 - trattasi di area urbana in categoria F1 rappresentante l'area esterna pertinenziale all'alloggio, destinata in parte a cortile ed in parte a giardino
 - al piano terreno: area scoperta (di circa 114,70 mq)
- **rimessa (fg.13 – mappale 192 – sub.49)**
 - al piano interrato: rimessa (di circa 35,24 mq).



Le altezze interne rilevate sono pari a circa ml 2,47 per il piano interrato dell'alloggio, a circa ml 2,70 per il piano terreno dell'alloggio ed a circa ml 2,27 per la rimessa.

area urbana (fg.13 – mappale 192 – sub.1)



Come già indicato tale immobile rappresenta quelle che comunemente sono le parti comuni dei complessi condominiali, generalmente indicate catastalmente come “beni comuni non censibili” privi di intestazione e di quote di possesso/proprietà, ma che nel caso specifico è stato catastalmente individuato in categoria F1 come area urbana intestata pro quota a tutti i soggetti proprietari degli ulteriori immobili uso abitazione e rimessa.



Nello specifico, con espresso riferimento all'Elaborato Planimetrico Catastale di cui all'Allegato 4), comprende l'area di manovra delle autorimesse, i camminamenti pedonali e carrai per l'accesso e recesso alle varie unità immobiliari, le aiuole verdi fronte rimesse.



L'area è completamente pavimentata con elementi autobloccanti, fatta eccezione per la sola area di manovra frontostante le autorimesse che invece presenta piano di calpestio in semplice battuto di cemento.



alloggio (fg.13 – mappale 192 – sub.13)





Tale unità occupa il piano interrato ed il piano terreno del corpo di fabbrica insistente sul Lotto 3 del complesso immobiliare “La Corte”; superiormente è presente un ulteriore alloggio di altra proprietà ed estraneo alla procedura che occupa il restante piano primo e sottotetto.

I due piani sono collegati internamente per mezzo di una scala in legno ed esternamente per mezzo di una scala metallica posta nell'intercapedine interrata a sud e collegata superiormente all'area scoperta pertinenziale (sub.31).

La porzione abitativa si sviluppa al solo piano terreno mentre al piano interrato sono collocati i locali accessori (sgomberi e lavanderia) sebbene all'attualità predisposti impropriamente ad uso abitativo (cucina, soggiorno e bagno); come meglio specificato in risposta al successivo quesito 89, l'intero piano interrato dovrà essere ricondotto all'uso accessorio dell'abitazione soprastante, ripristinando il locale cucina al piano terreno.

Tutti i locali sono pavimentati e le superfici verticali nonché i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno con apertura a battente mentre i serramenti esterni (finestre e portefinestre) hanno telaio in legno e specchiature dotate di doppio vetro; il portoncino d'ingresso è blindato con telaio in legno. Sono presenti i principali impianti tecnologici; l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da caldaia a condensazione posta in apposito alloggiamento sul fronte sud del fabbricato (con accesso dall'esterno) ed alimentata a metano, con distribuzione del calore mediante sistema radiante a pavimento.

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

• p. interrato	porzione accessoria	mq 80,10 x 0,25 (sup. accessoria)	= mq 20,03
• p. terreno	porzione abitativa	mq 80,10 x 1,00 (sup. principale)	= mq 80,10
porzione accessoria	mq 10,67 x 0,25 (sup. accessoria)	= mq 2,67	

	totale sup. commerciale		= mq 102,80

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione “blu” = abitazione (destinazione principale) e perimetrazione “azzurra” = abitazione (destinazione accessoria).





Lo stato manutentivo è nel complesso molto buono e non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.



area urbana (fg.13 – mappale 192 – sub.31)



Come già indicato tale immobile rappresenta quella che comunemente è l'area scoperta pertinenziale della porzione abitativa, generalmente unita catastalmente all'unità residenziale stessa, ma che nel caso specifico è stata catastalmente individuata in categoria F1 come area urbana intestata pro quota ai soggetti proprietari dell'alloggio (soggetti esecutati).



Nello specifico, rappresenta l'area privata interamente delimitata da muretti e cancellate destinata principalmente a giardino ed in parte a cortile/marciapiede che sul retro (lato sud) è interamente occupata dal cavedio identificato come intercapedine areata del piano interrato (vedasi documentazione fotografica e planimetrie esplicative). Si evidenzia che attualmente in corrispondenza dell'angolo a sud-est è visibile un modesto manufatto/pergolato in legno che dovrà essere rimosso ai fini della regolarità edilizia.



La parte destinata a cortile/marciapiede è pavimentata con elementi autobloccanti.



La superficie lorda viene indicata in mq 114,70.



Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 è indicata con perimetrazione “arancio”.

rimessa (fg.13 – mappale 192 – sub.49)



L'unità ad uso rimessa è compresa nel corpo seminterrato collocato a sud-est del lotto, delimitata superiormente da giardino privato (di altra proprietà) su orizzontamento in laterocemento del tipo predalles. Si presenta con un solo lato fuori terra in corrispondenza del varco carraio d'accesso dotato di portone basculante in lamiera zincata.



È privo di finiture interne, con piano di calpestio in battuto di cemento e presenza del solo



[REDACTED]

impianto elettrico.

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

• p. interrato rimessa mq 39,55 x 1,00 (sup. principale) = mq 39,55



totale sup. commerciale



= mq 39,55

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 è indicato con perimetrazione "verde".

Lo stato manutentivo è nel complesso buono e non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

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 Comune di Bra è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che gli esecutati risultano [REDACTED], senza ulteriori annotazioni.

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



[REDAZIONE]

consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO 5):

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

QUESITO 6):

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

RISPOSTA AL QUESITO 6):

Il sopralluogo in sito ha permesso di evidenziare alcune difformità tra quanto riportato sui documenti catastali agli atti e quanto visibile sui luoghi, sia a livello di mappa (Catasto Terreni), sia a livello di planimetria (Catasto Fabbricati).

Si evidenzia fin da subito che sulla mappa del Catasto terreni non risulta rappresentato il "blocco" delle autorimesse; non si procede comunque all'aggiornamento in tal senso poiché si tratterebbe di azione in nome di tutti i soggetti proprietari ricompresi nel complesso immobiliare di cui in oggetto, per la quale il C.T.U. non ha evidentemente potere e che peraltro, in assenza, non inficerebbe in alcun modo il futuro trasferimento immobiliare all'assegnatario.

Per quanto concerne invece il Catasto Fabbricati e cioè le planimetrie catastali degli immobili si segnala principalmente:

- l'errata indicazione dell'orientamento per l'alloggio

- [REDACTED]
- l'assenza delle altezze dei piani sia per l'alloggio che per la rimessa
 - l'errata rappresentazione dell'inclinazione/posizione delle murature perimetrali della rimessa
 - la diversa parziale posizione delle tramezze interne a delimitazione dei vani
 - l'assenza della finestra nel bagno.

Per gli aggiornamenti di cui sopra sono state perciò depositate le seguenti pratiche (di cui all'Allegato 09):

- per il Catasto Fabbricati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Si segnala infine un'anomalia contenuta nell'Elaborato Planimetrico relativo agli immobili dell'intero complesso immobiliare. Agli atti, il documento più recente menziona solamente le unità immobiliari ad uso abitativo, sia a livello grafico che a livello documentale, omettendo tutte le rimesse; ispezionando le documentazioni precedenti, si rileva però la presenza dapprima di un Elaborato Planimetrico contenente soltanto il blocco autorimesse (giugno 2006) e successivamente di un secondo Elaborato Planimetrico (agosto 2006) rappresentate i restanti immobili. Anche in questo caso il C.T.U. non ha intrapreso alcuna azione di aggiornamento per gli stessi motivi su menzionati.

* * * * *

QUESITO 7):

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

RISPOSTA AL QUESITO 7):

In seguito ad interrogazione urbanistica condotta sull'apposito servizio telematico del Comune di Bra state assunte le informazioni circa l'area su cui insistono gli immobili pignorati. Si evince quindi che il compendio ricade prevalentemente in area "T5/p - Tessuto urbano con impianto aperto o libero in pianura (edifici isolati e plurifamiliari o a schiera, max 2-3 p.f.t.)", per un'esigua parte in area "T6/p - Tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in pianura (case singole mono bifamiliari, con giardino di pertinenza) e per un'ulteriore minima parte in area "AIC/f - Aree per attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività". Sono inoltre indicati i vincoli denominati "PIANURA -

[REDACTED]

Paesaggio agrario della pianura irrigua” e “R. FERROVIA - Fasce di rispetto ferroviaria” e classe di pericolosità geomorfologica “II-2p”.

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 allega lo stralcio 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 Bra sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi inerenti gli stabili pignorati (riportati in stralcio nell'Allegato 11):

[REDACTED]

ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA

Nonostante la presenza dei suddetti titoli edilizi, la situazione riscontrata sui luoghi presenta alcune difformità, risalenti con ogni probabilità all'originaria edificazione e rappresentate

principalmente da:

- per l'unità residenziale

- al piano interrato

- lievi variazioni circa la posizione/dimensioni delle aperture esterne
- diversa posizione (opposta) della scala esterna nell'intercapedine a sud
- altezza interna lievemente inferiore
- diversa posizione e sviluppo della scala interna di collegamento con il soprastante piano terreno
- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta a diverso sviluppo della tramezzatura
- realizzazione di un bagno attrezzato anziché di una lavanderia

- uso improprio dell'intero piano ai fini abitativi principali anziché accessori

- al piano terreno

- ingombro planimetrico dell'intero piano superiore a quello di progetto
- lievi variazioni circa la posizione/dimensioni delle aperture esterne
- diversa posizione e sviluppo della scala interna di collegamento con il sottostante piano interrato
- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta a diverso sviluppo della tramezzatura
- assenza del locale antibagno
- presenza della finestra a servizio del bagno
- tettoia / portico sul fronte esterno a nord con sostegni verticali (pilastri) di sezione differente e con diverso ingombro in pianta (inferiore)
- assenza della porzione di tettoia/portico di collegamento con quella dell'adiacente edificio di altra proprietà
- presenza sull'area esterna, nella porzione a sud-est, di una struttura lignea precaria (pergolato)

- per la rimessa

- variazioni circa la posizione/inclinazione delle murature perimetrali, sia contro terra che verso le adiacenti unità di altra proprietà, con conseguente variazione della superficie di ingombro
- altezza interna inferiore.

Non vi è quindi conformità edilizia.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, in applicazione delle vigenti normative di settore e con particolare riferimento all'art.34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i. ed all'art.6/bis, commi 2 e 3, L.R. Piemonte 8 luglio 1999 n.19 (rif. D.G.R. Piemonte 14 gennaio 2022, n.2-4519), ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore, è stato valutato che parte delle suddette difformità potranno essere regolarizzate.

Da subito il C.T.U. evidenzia che sarà obbligatoriamente necessario, prima della presentazione di qualsiasi pratica edilizia, porre in atto alcune modificazioni, in assenza delle quali parte delle opere abusive non potrà essere sanata; nel dettaglio occorrerà:

- rimuovere il pergolato sulla porzione sud-est del cortile pertinenziale
- tamponare la bucatina della finestra in corrispondenza del bagno al piano terreno e provvedendo alla realizzazione di un idoneo sistema di areazione meccanica
- realizzare un piccolo locale disimpegno avente funzione di antibagno al piano terreno, dotando anch'esso di sistema di areazione meccanica
- ricostruire la porzione di tettoia di collegamento tra i due porticati, uno sul fronte dell'edificio in oggetto e l'altro sul fronte dell'adiacente edificio Lotto 2
- ricondurre all'uso accessorio l'intero piano interrato, eliminando le attrezzature per la cucina e trasformando il locale bagno in locale lavanderia
- ridurre minimamente la superficie netta della "camera 3" al piano terreno, con opere murarie o con arredo fisso, oppure in alternativa ampliare la superficie dell'apertura in facciata allargando la finestra o trasformandola in portafinestra

specificando al contempo che:

- non può essere mantenuta la finestra del bagno al piano terreno in quanto la norma non consente la realizzazione di due pareti finestrate ad una distanza inferiore a 10 ml (l'azione andrebbe adottata anche per l'alloggio soprastante nonché per quelli fronte stanti, ma trattasi di diversi immobili di diversa proprietà, esclusi dalla presente procedura esecutiva)
- il servizio igienico deve essere dotato per legge di un vano filtro delimitato (disimpegno, antibagno)
- la continuità della tettoia sul fronte nord degli edifici era prevista sugli elaborati progettuali ma non eseguita, restando comunque obbligatoria in quanto il codice civile non consente che la distanza tra gli edifici sia inferiore a 3 ml (la presenza della tettoia renderebbe i due edifici

[REDACTED]

geometricamente non separati e perciò non soggetti a tale obbligo)

- la camera a sud del piano interrato ha una finestra con specchiatura di superficie inferiore ad un ottavo (1/8) di quella netta del vano stesso poiché la finestra è stata realizzata con larghezza inferiore rispetto al progetto; non risulta perciò rispettato il rapporto aero-illuminante previsto dalle norme igienico-edilizie.

Con riferimento all'elenco sommario delle opere abusive accertate a seguito di sopralluogo, si specifica che alcune di esse possono rientrare nelle casistiche di cui all'art.34/bis del D.P.R. 380/2001 ed all'art.6/bis della L.R. 19/1999 (rif. D.G.R. 14 gennaio 2022, n.2-4519) come minime variazioni geometriche contenute nella tolleranza costruttiva del 2% e specificatamente la variazione di altezza interna al piano interrato dell'abitazione e la variazione di superficie della rimessa in funzione della diversa posizione delle murature perimetrali (le porzioni di maggior superficie eguagliano quelle di minor superficie o comunque eccedono per una quantità inferiore al 2% della superficie totale); non costituendo violazione della disciplina urbanistica non necessitano perciò di alcuna sanatoria edilizia.

Le restanti opere abusive sono suscettibili di regolarizzazione edilizia. A tale proposito si evidenzia che il maggior ingombro planimetrico dell'abitazione derivante dal confronto tra le dimensioni attuali ($8,95 \times 8,95 = \text{mq } 80,10$) e le dimensioni di progetto autorizzate ($8,80 \times 8,80 = \text{mq } 77,44$) è superiore alla tolleranza costruttiva del 2% seppure di poco; considerato però che le dimensioni interne dell'unità abitativa non sono variate rispetto al progetto, che le maggiori dimensioni esterne sono riconducibili ad uno spessore superiore delle murature perimetrali (in origine previste di cm 30 ed ora di cm 37/38 circa), che l'aumento della larghezza delle murature perimetrali è con ogni probabilità dovuta alla realizzazione di una diversa stratigrafia della muratura stessa in funzione degli isolamenti termici con probabile miglioramento prestazionale ai fini energetici, è possibile considerare il maggior volume in deroga e perciò non soggetto alla verifica dell'indice di edificabilità del lotto (o meglio dell'eventuale volumetria residua sul lotto a seguito dell'avvenuta edificazione) che tra l'altro andrebbe estesa all'intero complesso immobiliare. La minor altezza della rimessa ed il minor ingombro della tettoia/portico sul fronte dell'alloggio, costituiscono per l'appunto riduzione dei parametri di superficie coperta e/o volumetria e non dovranno perciò essere oggetto di verifica plano-volumetrica.

Detto ciò, tutte le opere difformi indicate e non rientranti nella tolleranza (compreso il maggior spessore delle murature perimetrali, il minor ingombro del portico e la minor altezza della rimessa di

[REDACTED]

cui sopra), potranno essere regolarizzate con il deposito a cura e spese dell'aggiudicatario di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, **la cui relativa sanzione amministrativa verrà applicata a discrezione dell'ufficio tecnico comunale tra un minimo di € 516,00 ed un massimo di € 5.160,00.**

Si evidenzia poi che alcune delle difformità accertate interessano la parte strutturale dei fabbricati, come ad esempio la diversa posizione delle scale interna ed esterna, la muratura contro terra della rimessa, la minor altezza della rimessa; sarà perciò necessario a cura e spese dell'aggiudicatario depositare una Denuncia Strutturale Tardiva con relativo collaudo.

Infine, considerata la necessità di regolarizzare gli immobili sotto il profilo architettonico e strutturale, nonché catastale a seguito delle obbligatorie modifiche da realizzare precedentemente alle sanatoria (come descritte in precedenza), l'aggiudicatario dovrà incaricare a propria cura e spese un tecnico di fiducia per la presentazione della **Segnalazione Certificata di Agibilità**. Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga di che la S.C.A. debba intendersi anch'essa quale denuncia tardiva, occorrerà versare la sanzione prevista dall'articolo 24 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 che recita *“Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464”*.

Pur non essendo quantificabili a priori in tale sede, poiché variabili soggettivamente, si ritiene corretto e doveroso informare che l'aggiudicatario dovrà anche sostenere i costi derivanti dagli onorari tecnici professionali (per la pratica edilizia di sanatoria, per la pratica di aggiornamento catastale, per la pratica di agibilità e per le certificazioni impiantistiche) nonché quelli relativi ai diritti di segreteria vigenti all'epoca della presentazione della pratica stessa.

Il C.T.U. specifica che il calcolo proposto, per quanto verosimile, potrebbe discostarsi leggermente da quello determinato in futuro dal professionista incaricato e che potrebbe subire eventuali variazioni in funzione di diverse nuove normative.

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):

Sebbene il compendio pignorato comprenda quattro distinti immobili, ognuno in possesso di proprio identificativo catastale, tenuto conto che gli stessi sono comunque ricompresi all'interno del medesimo complesso immobiliare costituito in condominio, che il sub.1 seppur censito come area urbana intestata (di proprietà degli esecutati per quota) rappresenta di fatto le parti normalmente considerate "comuni", che il sub.31 seppur censito come area urbana intestata rappresenta di fatto l'area scoperta pertinenziale dell'adiacente alloggio e che tale area non è comodamente scorporabile dall'unità abitativa, che la rimessa sebbene in corpo isolato rispetto all'alloggio costituisce valore aggiunto per l'unità abitativa stessa, tutto ciò considerato il C.T.U. ritiene non opportuna la divisione in lotti, proponendo la vendita in LOTTO UNICO comprendente l'intero compendio pignorato.

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):

Il compendio è composto da immobili che risultano intestati come segue:

- foglio 13 - mappale 192 – sub.1

- foglio 13 - mappale 192 sub.13

- foglio 13 - mappale 192 – sub.31

- foglio 13 - mappale 192 – sub.49

Entrambi i soggetti intestatari sono stati esegutati. Gli immobili formanti il compendio in oggetto sono perciò pignorati per l'intero, fatta eccezione per il sub.1 (intestato agli esegutati per la quota complessiva di 1/16) che però rappresenta le aree considerate “comuni” al complesso immobiliare.

* * * * *

QUESITO 11):

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

RISPOSTA AL QUESITO 11):



Il sopralluogo in sito ha permesso di constatare che il compendio pignorato non è utilizzato; l'area scoperta è in stato di abbandono, l'alloggio è pressoché libero da arredi e con evidenti segni di prolungato inutilizzo, la rimessa contiene alcuni oggetti di proprietà degli esecutati.



Dall'indagine presso i Servizi Demografici comunali è risultato che in effetti i soggetti proprietari/esecutati risiedono presso altra abitazione.



Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non hanno lasciato emergere l'esistenza di regolari contratti di affitto/locazione a terzi soggetti.



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):



Gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni, senza annotazioni sull'estratto dell'atto di matrimonio circa avvenuta separazione e/o divorzio; non ricorre perciò il caso.



* * * * *

QUESITO 13):



indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto



[REDACTED]



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. Il complesso immobiliare cui appartengono è però costituito in Condominio.



* * * * *

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):

Il complesso immobiliare cui appartengono le unità pignorate è denominato “Condominio La Corte” e l'amministratore pro-tempore è il geom. [REDACTED] il quale ha rilasciato dichiarazione al sottoscritto C.T.U. circa l'inesistenza di debiti condominiali in capo ai soggetti eseguiti a tutto il 11/09/2023.



* * * * *

QUESITO 15):

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima 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



[REDACTED]

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 indicano le seguenti **superfici commerciali**:

- **NN** per l'area urbana assimilabile a "parti comuni" (fg.13 – mappale 192 – sub.1)
- **mq 102,80** per l'alloggio (fg.13 – mappale 192 – sub.13)
- **mq 114,70** di superficie lorda per l'area urbana assimilabile ad "area scoperta pertinenziale dell'alloggio" (fg.13 – mappale 192 – sub.31)
- **mq 39,55** per la rimessa (fg.13 – mappale 192 – sub.49).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO



In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice “il più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E’ il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, 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. In casi particolari i valori correttivi possono essere intesi anche in aumento (ad esempio per recenti ristrutturazioni di fabbricati posti in zone commercialmente non particolarmente notevoli o per la presenza di particolari finiture/impianti). 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,

[REDACTED]

deduzioni od arrotondamenti.

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

- 970-1.450 €/mq (per abitazioni civili)
- 710-1.050 €/mq (per box).

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

- 948-1.522 €/mq (per abitazioni in stabili di fascia media)
- 585-968 €/mq (per box e rimesse).

L'indagine presso **agenzie immobiliari** operanti in zona unitamente alla propria esperienza professionale hanno permesso di accertare, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- 1.100-1500 €/mq per le porzioni abitative
- 700-1.000 €/mq per box, rimesse, ecc.

Dai soprastanti dati si ricava il valore medio di riferimento (tra quelli massimi) di:

- 1.490 €/mq per abitazioni
- 1.000 €/mq per box e rimesse.

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

LOTTO 1

area urbana (fg.13 mappale 192 subalterno 1)

Trattasi di area assimilabile alle "parti comuni" dei complessi condominiali che di per sé non è apprezzabile in termini economici non essendo oggetto di trasferimento immobiliare autonomo; ne viene comunque tenuto minimamente conto nell'attribuzione dei coefficienti di stima delle unità principali (alloggio e rimessa).

LOTTO 1

alloggio (fg.13 mappale 192 subalterno 13)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 1.490

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 102,80

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,95

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,98

Kg = situazione giuridica = 0,90

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,98

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,8211

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 1.490 x 0,8211 = €/mq 1.223,44

Va = S x Vus = mq 102,80 x €/mq 1.223,44 = € 125.769,63 arrotondabile ad € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00).

LOTTO 1

area urbana (fg.13 mappale 192 subalterno 31)

Trattasi di area della superficie lorda pari a mq 114,70 assimilabile ad "area scoperta pertinenziale" dell'alloggio adiacente, di per sé difficilmente trasferibile autonomamente, alla quale viene attribuito un valore di stima a forfait di **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

LOTTO 1

rimessa (fg.13 mappale 192 subalterno 49)

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 1.000

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 39,55

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,90

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,90

Kg = situazione giuridica = 0,90

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,98

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,7144

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 1.000 x 0,7144 = €/mq 714,40

Va = S x Vus = mq 39,55 x €/mq 714,40 = € 28.254,52 arrotondabile ad € 28.000,00 (euro ventottomilamila/00).



Il valore del Lotto di Vendita è perciò pari a:

- area urbana (fg.13 mappale 192 subalterno 1)
- alloggio (fg.13 mappale 192 subalterno 13)
- area urbana (fg.13 mappale 192 subalterno 31)
- rimessa (fg.13 mappale 192 subalterno 49)



- = € 0,00
- = € 125.000,00
- = € 5.000,00
- = € 28.000,00



totale = € 158.000,00





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):



Gli immobili costituenti il compendio pignorato sono pervenuti agli esecutati per acquisto ai fini residenziali e in qualità di persone fisiche. Si può perciò affermare che, in caso di vendita, saranno soggetti esclusivamente all'Imposta di Registro, oltreché ipotecaria e catastale.



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:



- [REDACTED]
- a) *immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
 - b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
 - c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
 - d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
 - e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
 - f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)*
- Predisponga l'attestato di 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):

Tra gli immobili pignorati è presente l'unità abitativa identificata al fg.13 – mappale 192 – subalterno 13, completa negli impianti e nelle finiture, dotata di serramenti e perciò soggetta all'obbligo di dotazione di A.P.E.

In ottemperanza al mandato peritale il sottoscritto ha provveduto a redigere l'**Attestato di Prestazione Energetica prot.00166321/2023 del 24/11/2023, inserendo l'unità abitativa in Classe "C"**

Gli ulteriori immobili presenti nel compendio pignorato non sono invece soggetti a tale



obbligo.

L'A.P.E. è stato inserito nell'Allegato 10.





Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.



Asti, 24/11/2023

IL C.T.U.



Allegati:

- 01- Verbale di accesso
- 02- Documentazione fotografica
- 03- Estratto di mappa catastale:
- 04- Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
 - A ANTE aggiornamento
 - B POST aggiornamento (attuale)
- 05- Visure catastali storiche (attuali)
- 06- Planimetria esplicativa
- 07- Stralcio cartografico del Piano Regolatore del Comune di Bra
- 08- Provenienza ultraventennale:
atto rogito Notaio 
- 09- Pratiche di aggiornamento catastale:



[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

A [REDACTED]
B [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

-10- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) [REDACTED]

-11- Precedenti edilizi:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

-12- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:

ASTE GIUDIZIARIE®

A *Invio a Creditore Procedente*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B *Invio a debitore 1*

[REDACTED]

[REDACTED]

C *Invio a debitore 2*

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®