



TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2023 R.E.

G.E. Dott. G. Amoroso



Creditore procedente

<< omissis >>



Debitori

<< omissis >>



Esecuzione Imm.re n. 50/2023

Perito stimatore: Arch. Chicarella Aldo – Asti, via Brofferio 49 - tel. 0141/590095
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. Chicarella Aldo, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. 274 di posizione, con studio professionale in Asti, via Brofferio n. 49, incaricato dal Tribunale di Asti con nomina del 02/07/2024 e conseguente giuramento di rito nell' udienza del 12/09/2024, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, relaziona con la presente in merito ai quesiti posti dal G. E. relativi all' esecuzione immobiliare in oggetto.

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 impossibilita' di accesso all' immobile;.

1) A seguito degli accordi presi con il referente dell' IVG, con i quale si concordava per il giorno 18/10/2024 l' inizio delle operazione peritali sul posto, inviavo all' indirizzo dei debitori la comunicazione scritta del sopralluogo, raccomandata che ritornava al mittente per compiuta giacenza.

I debitori, contattati telefonicamente, confermavano per tale data la disponibilita' all' accesso presso l' immobile oggetto di esecuzione che risultava disabitato.

Alla presenza del referente per l' IVG sig. << omissis >>, della sig.ra << omissis >> e del sig. << omissis >>, che si allontanava poco dopo, procedevo ad ispezionare l' immobile e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici del caso.

Era inoltre presente la sig.ra << omissis >>.

2) Verifichi, prima di ogni altra attivita', 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 ed 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 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;

2) E' stata verificata la completezza della documentazione in quanto e' stata allegata la certificazione notarile, redatta dal Dott. << omissis >>, Notaio in Milano, che riporta le risultanze dei registri catastali e gli estremi degli atti di provenienza, delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all' immobile oggetto di esecuzione che risulta cosi' identificato:

- Comune di Pocapaglia (CN), Str. America dei Boschi n. 25 – catasto fabbricati fg. 10 n. 401 sub 13 A/2 cl. 1 vani 6,5 piano S1-T-1-2 r.c. € 315,56

La certificazione agli atti contiene l' estratto di mappa ed il certificato storico catastale ma non la planimetrie dell' unita' immobiliare.

Alla Conservatoria dei registri immobiliari, veniva eseguita la visura aggiornata dei debitori che si allega con l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni, (all. 1) e la copia degli atti a rogito Not. << omissis >> di Fossano del 17/09/1993 rep. 40151/3032 ed a rogito Not. << omissis >> di Bra del 20/12/2004 rep. 12673/2929 quali titoli di provenienza del bene pignorato (all. 2).

Non si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato in quanto ente urbano.

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, localita', 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).**

3) - premessa – In data 18/10/2024 mi recavo presso l' immobile in Pocapaglia, strada America dei Boschi n.25 per il sopralluogo concordato con il referente dell' IGV e procedevo ad ispezionare l' unita' immobiliare ed eseguire i rilievi fotografici e metrici necessari per la redazione della presente relazione e per la stesura dell' Attestato di Prestazione Energetica.

Nell' occasione esibivo copia dell' incarico ricevuto ed anticipavo quale documentazione mi sarebbe servita, di cui avrei dovuto prendere visione o copia, (all. 3).

Descrizione immobile sito in Pocapaglia (CN), str. America dei Boschi n. 25.

Il paese di Pocapaglia e' situato sulle prime colline del territorio del Roero che si affacciano a Sud verso la pianura del Tanaro a circa 5 km. dalla Strada Statale 231 tra Alba e Bra ed analoga distanza dal centro di Bra. L' immobile oggetto di esecuzione e' sito in frazione America dei Boschi, agglomerato posto a ridosso delle "rocche del Roero" dove la morfologia del territorio diventa piu' dolce sino verso il capoluogo di Bra.

La frazione e' facilmente raggiungibile dalla zona nord di Bra (fraz. San Michele), percorrendo la strada Provinciale 340 per circa 3 km. lungo un percorso comodo e scorrevole; le altre vie di accesso, dalla S.S. 231 attraversando il paese di Pocapaglia o dal paese di Sommariva Perno attraverso le colline, conducono con tragitti piu' tortuosi alla frazione Saliceto da cui, dopo circa 1 km., si raggiunge frazione America.

La zona in cui e' ubicato l' immobile, prevalentemente subpianeggiante trovandosi ai piedi della collina, presenta i caratteri tipici degli agglomerati residenziali di recente edificazione, con la presenza di alcuni fabbricati rurali di vecchio impianto, composto per la maggior parte di edifici uni-bifamigliari o blocchi a schiera di 2/3 piani fuori terra, quasi a costituire un prolungamento dell' insediamento residenziale di frazione San Michele di Bra.

L' oggetto di esecuzione e' una villetta a schiera ad uso civile abitazione (con relativa rimessa) facente parte di un complesso di 4 blocchi di edifici a schiera sito nella frazione America dei Boschi al civico n. 25. L' unita' immobiliare e' ricompresa nell' edificio "B", suddiviso in 5 unita', ed e' ubicata in posizione centrale del corpo di fabbrica.

Tutto il complesso, denominato "Condominio America dei Boschi", insiste sul foglio 10, mappale 401 ed e' suddiviso in 2 settori collegati da un percorso pedonale; il primo, ove e' ubicata la villetta pignorata, e' composto da 2 edifici di 5 unita' ed ha accesso diretto dalla Strada Provinciale, carraio e pedonale, con una viabilita' interna che conduce alle rimesse e ad un parcheggio privato,

mentre il secondo, comprendente i restanti 2 edifici da 8 unita', e' raggiungibile dalla provinciale percorrendo un tratto di strada Bandierotto.

La palazzina in oggetto e' situata in posizione defilata rispetto alla Provinciale e vi si accede dalla strada interna, costeggiando l' edificio "A" al piano seminterrato per servire le rimesse, salendo poi di quota sino al piano terreno dei due blocchi con prosecuzione verso il parcheggio comune e la rampa per il piano seminterrato, sul fronte est, dove sono posizionati gli ingressi alle rimesse del blocco "B". Tra i due corpi di fabbrica e' presente, a piano terra, un percorso pedonale che disimpegna ai lati gli ingressi ai vari giardinetti privati delle unita' dei due edifici.

L' abitazione pignorata, sita nell' edificio "B" in posizione centrale, confina con il percorso pedonale comune sub 1 ad ovest, l' unita' sub 12 a nord, il cortile comune per l' accesso alle rimesse sub 3 ad est e l' unita' sub 14 a sud.

L' abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al sottotetto, con un piccolo sedime di pertinenza ed a catasto fabbricati, risulta cosi' censita:

Agenzia del Territorio – Comune di Pocapaglia (CN) - Catasto Fabbricati

fg. 10 n. 401 sub 13 A/2 cl. 1 vani 6,5 piano S1-T-1-2 r.c. € 315,56
sup. catastale mq. 138 Strada America dei Boschi senza n. civico

intestata a: << omissis >> proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;
<< omissis >> proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Tutti gli edifici insistono sul mappale fg. 10 n. 401, ente urbano di mq. 7316.

La stecca di abitazioni a schiera e' composta dalle 3 unita' centrali simili e dalle due di testata piu' ampie con degli avancorpi ed una maggior area esterna di pertinenza.

Il percorso pedonale di accesso e' delimitato da muretti ed inferriate su cui si aprono i cancelli che immettono nel piccolo giardino di pertinenza dell' appartamento; per le unita' centrali la larghezza e' di circa 4 mt., corrispondente al modulo con cui sono composti gli alloggi, per una profondita' di circa 6,5 mt.

Il sedime risulta per la quasi totalita' pavimentato con piastrelloni in cemento ed e' presente una tettoia aperta, addossata al fabbricato ed al confine nord, con struttura in legno e soprastante manto in tegole tipo portoghesi. Il breve camminamento conduce alla porta di ingresso che immette direttamente nel soggiorno a piano terra.

La conformazione del fabbricato e la posizione mediana dell' unita' limitano decisamente le possibilita' di disporre le aperture per l' aerazione dei vani, in quanto sono fruibili solo le 2 arie contrapposte sui lati liberi, vincolando la disposizione dei locali alla presenza della scala di collegamento dei vari piani al centro della manica con le camere ed i servizi ai lati.

A piano terra il soggiorno, con scala a vista per i piani superiori, comunica con la cucina, dotata di balcone affacciato sul lato opposto del fabbricato, e da questa con il servizio igienico della zona giorno per interposto anti w.c..

Adiacente alla porta della cucina una seconda porta delimita l' accesso alla scala che conduce al piano seminterrato nel locale tavernetta (cantina nella planimetria catastale), sotto il soggiorno, e da questa all' adiacente autorimessa con apertura carrabile dal cortile comune tramite un' ampio portone basculante in lamiera grecata zincata.

L' illuminazione e' fornita da un piccolo sopraluce mentre in cantina, nel muro perimetrale controterra, e' presente un finestrino protetto da una gola di lupo.

Al piano primo un piccolo disimpegno alla sommita' della scala consente l' accesso alla zona notte; una camera piu' ampia occupa la manica lato giardino, sul lato opposto, verso il cortile, lo spazio e' suddiviso tra un locale piu' stretto ed il bagno. Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, sono forniti di finestre o porte finestre.

La scala prosegue al piano superiore nel sottotetto ove un unico ambiente adibito a locale di sgombero si estende sull' intera superficie dell' immobile. La copertura a due falde, con un unico lucernario in quella esposta ad ovest, presenta la struttura e la perlinatura in legno a vista.

Il piccolo bagno della zona giorno a piano terreno e' semplicemente attrezzato con un lavabo, nell' anti w.c., e con vaso ed attacco per la lavatrice; piu' completo quello della zona notte che risulta dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo, entrambi con accessori e componenti di buona qualita'.

I serramenti esterni dell' appartamento, uniformati con le restanti unita', sono in legno con vetrocamera ed antistanti persiane in legno solo per le porte finestre lato cortile, per la finestra della camera e la porta di accesso dal giardino; la finestra del soggiorno e' fornita di inferriata. Le porte interne sono tamburate cieche tinta legno come i mancorrenti ed i parapetti della scala.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; balconi e rimessa sono rifiniti con piastrelle in klinker.

L'abitazione e' fornita di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento individuale con caldaia murale (rimossa) alimentata a metano e radiatori in acciaio; nel soggiorno e' presente un caminetto con inserto.

La strada interna, i cortili, l'area a parcheggio ed i percorsi pedonali sono pavimentati con autobloccanti in cls grigio, i muretti che delimitano le proprietà sono intonacati e sormontati da cancellate a semplici bacchette verticali e rete metallica, così come le ringhiere dei balconi ed il parapetto della porta finestra.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con le cornici in legno a contornare i serramenti monoblocco. Il tetto presenta i cornicioni con i passafuori a vista, la copertura in tegole portoghesi e le lattonerie in lamiera preverniciata. I davanzali, le soglie e le copertine dei balconi sono in serizzo.

Il complesso "America dei Boschi" e' stato realizzato negli anni 1982/1993 con struttura in c.a. tradizionale e muratura perimetrale in laterizio, solai in laterocemento, copertura con struttura in legno a 2 falde. Il fabbricato non presenta la facciate rettilinee ma con modesti disassamenti tra le unità intermedie.

La tipologia di costruzione e le finiture sono abbastanza conformi al periodo di costruzione, relativamente curate ma di qualità corrente, per cui il trascorrere del tempo inizia ad essere evidente anche se non si manifesta la necessità di particolari interventi di manutenzione.

Non e' stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti tecnologici dell'immobile ed essendo lo stesso disabitato non erano attivi i vari servizi (energia e gas) per poter effettuare delle prove di funzionalità.

L'abitazione e' attualmente disabitata ed inutilizzata come residenza, si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come il fabbricato nel suo complesso che risulta comunque assolutamente decoroso. Per l'utilizzo occorrerà comunque ripristinare la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed una verifica degli impianti.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde fedelmente alla situazione riscontrata in loco ad eccezione del posizionamento del finestrino della cantina e della mancata indicazione della tettoia in legno nel giardino.

Dettagliando i vari locali le superfici calpestabili risultano:

P.T. ingresso soggiorno	mq.	17,06
cucina	mq.	16,31
anti w.c.	mq.	1,08
w.c.	mq.	1,80
vano scala	mq.	4,50
P.P. vano scala	mq.	4,50
disimpegno	mq.	3,68
camera 1	mq.	15,00
camera 2	mq.	12,60
bagno	mq.	4,69
Superficie lorda complessiva	mq.	95,20
balconi	mq.	6,20
sgombero sottotetto	mq.	39,52
Superficie lorda	mq.	47,60
P.Interrato cantina	mq.	16,12
rimessa	mq.	22,61
Superficie lorda complessiva	mq.	47,60

Non risultano agli atti dell'agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria) ma unicamente la comproprietà sulle parti comuni del complesso (viabilità esterna e cortile comune dell'edificio "B").

Per la disposizione dei vari locali fare riferimento all'elaborato grafico contenente estratto di mappa, stralcio di PRG, piante e conteggi superfici (all. 5).

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;

4) : Secondo quanto risulta nei registri dell'anagrafe del Comune di Pocapaglia i debitori risultano << omissis >> ed iscritti con il proprio nucleo familiare nel << omissis >>, mentre non risulta alcuno residente nell'abitazione oggetto di esecuzione.

L'estratto dell'atto di matrimonio richiesto al comune di << omissis >> riporta come rapporto matrimoniale la scelta del regime di separazione dei beni. Risulta altresì annotata << omissis >>. (all. 4).

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;

5) : I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli dei beni inseriti nell'esecuzione immobiliare e risultano univocamente identificati. Il pignoramento riporta unicamente l'indicazione catastale dell'unità (foglio, particella e subalterno) e non sono allegate le planimetrie e l'estratto della mappa.

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;

6) A seguito della verifica in sito della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (all. 6) non sono state riscontrate difformità tra la situazione catastale e la realtà ad eccezione del posizionamento del finestrino della cantina e della mancata indicazione della tettoia in legno nel giardino.

Sono emerse anche differenze nell'indicazione dell'altezza del piano terra e primo avendo rilevato rispettivamente m.2,71 e m. 2,67 anziché 2,80. Tali difformità non comportano variazioni della consistenza dell'immobile e della relativa rendita, considerando che la tettoia in legno realizzata nel giardino non può essere sanata ed andrà rimossa, pertanto la planimetria può essere considerata idonea.

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

7) Secondo le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pocapaglia, approvato con DGR 25-1414 del 18/09/1995 e successive varianti (adottate n. 19 e n. 20 preliminare), il fabbricato oggetto di pignoramento ricade

in “area PEEP” – con interventi ammessi prioritariamente per il completamento della volumetria esistente in corso di realizzazione, cui afferiscono le norme dell’ art. 8, di cui si allega uno stralcio (all.8).

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso l’ Ufficio Tecnico o sul sito del Comune di Pocapaglia all’ indirizzo:

<https://www.comune.pocapaglia.cn.it/Menu?IDDettaglio=252102>

8) : *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazioni 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 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;*

8) La verifica eseguita presso l’ Ufficio Tecnico del Comune di Pocapaglia ha portato alla luce gli atti autorizzativi della costruzione e la dichiarazione di abitabilità’ del fabbricato, ed in particolare (all. 8):

- Riferimento alla Concessione Edilizia n. 123/82 del 09/02/1982, non rinvenuta nell’ archivio dell’ ufficio tecnico comunale;
- Concessione Edilizia di Variante n. 100/91 del 23/04/1992, intestata a << omissis >> per “Variante alla Concessione Edilizia n. 123/1982;
- Autorizzazione di Abitabilità’ n. 100/1991 rilasciata alla soc. << omissis >> in data 21/09/1993 con effetto dal 25/06/1993.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la documentazione progettuale allegata alla Concessione Edilizia di Variante, non essendo disponibile quella relativa al permesso originario, si evidenziano alcune difformità’ che interessano sia l’ unità immobiliare in oggetto, sia l’ edificio “B” come insieme delle 5 unità’ di cui e’ composto.

Al fine della verifica della conformità’, il rilievo puntuale e’ riferito unicamente ai locali dell’ appartamento esecutato, mentre per la definizione delle difformità’ che interessano l’ intero fabbricato il raffronto si basa su quanto evidenzia la mappa catastale e sull’ analisi visiva dell’ esterno, non essendo previsto nel mandato il dettagliato controllo anche alle proprietà’ adiacenti, procedura che potrà’ essere attivata come azione comune dal condominio.

In particolare, a livello di edificio, si rileva una pianta ribaltata sui due assi rispetto a quella indicata nella planimetria, situazione riconoscibile dalla diversa dimensione delle rientranze degli avancorpi alle estremità, dato che nel progetto i profili dei due fabbricati risultavano con gli stessi allineamenti.

Nella disposizione autorizzata i blocchi (A) e (B) prevedevano le rimesse sulle facciate ovest ed i giardinetti su quelle ad est, mentre sul posto i giardini si fronteggiano lungo il percorso pedonale e le rimesse sono ai lati opposti.

L'andamento delle rientranze tra le diverse unità e la disposizione della scala interna addossata al muro divisorio nord anziché quello opposto, indicano anche il ribaltamento speculare rispetto all'asse trasversale. Tale modifica sarebbe supportata da quanto affermato, durante il sopralluogo, dal proprietario dell'unità posta a sud che, in realtà, avrebbe dovuto avere in assegnazione l'appartamento sito all'estremità opposta.

Da un sommario raffronto del posizionamento dei fabbricati sul lotto, tra la situazione di progetto e quella della mappa, si evince anche un modesto sfalsamento nella sovrapposizione dei due profili.

Dato che le misure rilevate per l'appartamento corrispondono a quanto previsto in progetto e' verosimile ritenere che il fabbricato nel suo insieme rispetti i valori di superficie coperta e volume autorizzati.

Dettagliando l'unità pignorata, oltre alla diversa disposizione della scala interna, si riscontrano le seguenti difformità, riferite principalmente alla tramezzatura interna:

Piano Interrato: non è stata realizzata la tramezzatura della cantina ed il portone della rimessa occupa tutta la larghezza della manica, la scala termina a vista nella tavernetta (cantina nella planimetria catastale) il cui finestrino è posizionato sul lato opposto della parete.

Piano Terreno: oltre alla citata tettoia nel giardino vi sono difformità nella tramezzatura di w.c. ed anti w.c. La pensilina sull'ingresso è estesa a tutta la facciata.

Piano Primo: come al piano inferiore vi sono difformità della tramezzatura tra camera e bagno.

Sottotetto: utilizzato come locale di sgombero non è riportato delle tavole di progetto, ma la tipologia di costruzione della scala di accesso e della copertura indicano che sia stato realizzato contestualmente all'edificazione del fabbricato.

Esterno edificio: ad eccezione del portone della rimessa le finestrate corrispondono a quanto indicato nel progetto. Si riscontra anche un errore nella rappresentazione grafica dei balconi che presentano in progetto una dimensione diversa tra le piante e la sezione.

Molto probabilmente la struttura dell' edificio (B) e' stata realizzata sulla base dei progetti "ribaltati specularmente", da cui deriva la diversa disposizione della scala e del finestrino cantina, e completata con le murature di tamponamento e le aperture conformi al progetto originario.

A seguito della verifica di tale situazione con il responsabile dell' ufficio tecnico del Comune di Pocapaglia, le difformita' possono essere "regolarizzate" con due istanze separate, deputate a definire quelle insistenti sulle parti comuni dell' edificio e quelle relative alla singola unita' immobiliare.

In entrambi i casi e' necessaria la presentazione di SCIA a sanatoria per la corretta regolarizzazione dello stato di fatto, considerando che le difformita' interessano anche le parti strutturali.

Lo stato di fatto dell' unita' pignorata, riportato nella planimetria di primo accatastamento datato 11/05/1993, dimostra che dalla costruzione non sono intervenute modifiche e che lo stato attuale rispecchia quello esistente al momento del rilascio dell' agibilita'. Alcune difformita' rilevate, alla luce dell' art. 34 bis DPR 380, rientrano tra le tolleranze costruttive e considerato che non vi sono incrementi di superficie utile o volumetria per le restanti modifiche e' previsto il pagamento dell' oblazione minima di Euro 516,00 oltre alle spese tecniche.

Non risulta sanabile la tettoia nel giardino che andra' rimossa.

Da una prima analisi, dato che tale procedura e' di competenza del condominio, anche alcune difformita' riscontrate per le parti comuni possono rientrare tra le tolleranze costruttive, ed anche in questo caso non vi sarebbero incrementi di superfici utili o volumetria, quindi di valore, pertanto dovrebbe essere sufficiente il pagamento della sanzione minima di Euro 516,00 oltre alle spese tecniche, da ripartire tra i condomini.

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.

9) : L' alloggio forma naturalmente un' unico lotto di vendita e non e' prevista la divisione in piu' parti. In caso di aggiornamento della planimetria catastale sarebbe necessaria la soppressione del subalterno esistente per procedere con lo scorporo della rimessa e l' accatastamento di due unita' indipendenti. Anche se l' alienazione separata della rimessa sarebbe possibile, cio' potrebbe facilmente comportare un deprezzamento dell' abitazione ben superiore al valore realizzabile, per cui non si prende in considerazione tale soluzione.

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.*

10) : L' immobile oggetto di esecuzione e' pignorato nella totalità, in quanto completamente di proprieta' dei debitori e non e' prevista la formazione di lotti.

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.*

11) : L' immobile in oggetto e' disabitato e nella disponibilita' degli esecutati che hanno residenza in altri immobili. Non risultano contratti di locazione registrati (all. 9).

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

12) Come precisato ai punti precedenti l'immobile risulta inutilizzato, ma << omissis >>. (all.4)

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.*

13) : Sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, tantomeno diritti demaniali od usi civici.

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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

14) : L'immobile pignorato e' compreso nel "Condominio America dei Boschi" con una quota di 167,12 millesimi, analoga alle altre unita'.

L'amministrazione dello stabile e' affidata allo Studio << omissis >> di Bra che ha fornito i bilanci degli anni 2022 e 2023 oltre l'entita' del debito degli esecutati relativo all'anno 2024.

Il costo annuo delle spese di gestione e manutenzione, compreso quello per la fornitura dell'acqua, e' di Euro 457,76 per il 2022 e di Euro 640,71 per il 2023. Non e' ancora disponibile il bilancio ordinario del 2024 ma risultano scadute ed a debito le relative rate per un'importo di Euro 581,37, oltre alle rate scadute per spese straordinarie deliberate per un'importo di Euro 780,00 (all. 10).

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 un 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 per eventuali spese condominiali insolute;*

15) Per la valutazione degli immobili nell' ottica di un sistema "ordinario" può usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando tutti i muri interni di divisione degli ambienti, la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà e metà dei muri di confine con le proprietà attigue, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni degli ambienti.

In particolare si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, lo 0,50/0,30 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale così' ragguagliata verrà applicato il più' probabile valore di mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, compravendita di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, è stato successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare: esposizione, ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione).

Indagini di mercato hanno confermato per la zona di Bra e dintorni una discreta attività' nelle compravendite immobiliari.

Per l'immobile in oggetto sono stati indagati i prezzi di mercato, che, rapportati alle caratteristiche proprie del manufatto, contribuiscono alla definizione del valore ed in particolare:

Con riferimento alle indicazioni dell' OMI, conviene prendere in considerazione le valutazioni riferite alla zona E1 - Pocapaglia Macellai – anziché quelle della zona R1 – agricola Pocapaglia – in quanto la frazione America dei Boschi si trova al confine con la zona R13 – agricola Bra – che ha valori abbastanza simili ma comunque inferiori rispetto alla zona residenziale D5 – San Michele Bra – che dista solo un km.

Le quotazioni dell' *Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio* indicano dal 2019 valori sostanzialmente stabili e, per la zona E1, compresi tra 880,00/1300,00 €/mq. per gli abitazioni civili e ville/villini, e tra 740,00/1100,00 €/mq. per immobili economici, mentre per la frazione San Michele salgono rispettivamente a 1050,00/1600,00 ed a 870,00/1300,00.

I box sono valutati tra 495,00 e 740,00 €/mq.

Il borsino immobiliare indica valori abbastanza allineati compresi tra 686,00 e 984,00 €/mq. per fabbricati di seconda fascia, tra 746,00 e 1162,00 €/mq. per caratteristiche medie e tra 795,00 e 1212,00 €/mq. per ville/villini. La valutazione dei box è compresa tra 395,00 e 664,00 €/mq.

Sul portale << omissis >> sono presenti due annunci riferiti a due unità immobiliari simili (libere su due lati), poste nello stesso complesso ma in edifici diversi, proposte rispettivamente ad Euro 198.000,00 ed Euro 179.000,00 a cui corrispondono circa 1.380,00 e 1.250,00 €/mq.

Relativamente al fabbricato in oggetto occorrerà inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- La discreta qualità di costruzione e lo stato di conservazione del complesso che non richiedono lavori di manutenzione particolarmente onerosi;
- L'ubicazione in zona residenziale nella frazione America dei Boschi che risulta sprovvista di servizi ed attività commerciali;
- La conformazione dell'appartamento, con solo due arie e minima area pertinenziale, disposto su tre piani oltre sottotetto;
- Lo stato di relativo inutilizzo che necessita di qualche lavoro per renderlo nuovamente abitabile.

Alla luce delle suesposte caratteristiche si ritiene congruo considerare il valore inferiore di 1200,00 €/mq. per lo stato manutentivo discreto, con una riduzione del 10% per la mancanza della garanzia per vizi, pari a circa 1080,00 €/mq.

Lotto unico – porzione di fabbricato a schiera sito in via America dei Boschi n. 25 foglio 10 mappale 401 subalterno 13						
Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terreno	Abitazione	47,60	1,00	47,60	1.080,00	51.408,00
primo	Abitazione	47,60	1,00	47,60	1.080,00	51.408,00
sottotetto	Sgombero	47,60	0,40	19,04	1.080,00	20.563,20
interrato	Cantina – rimessa	47,60	0,50	23,80	1.080,00	25.704,00
	Balconi	6,20	0,30	1,86	1.080,00	2.008,80
					Totale	151.092,00
A dedurre spese per SCIA Sanatoria privata e quota condominiale						2.500,00
Valore totale immobile						148.592,00

Quale adeguamento per ripristinare l' abitabilità dell' unità immobiliare si considera una ulteriore riduzione del 3% del valore stimato di 148.592,00 :

Valore immobile 148.592,00 x 0,95 = 141.162,40 Euro

Valore di mercato immobile = 144.134,24 € che si arrotondano ad €144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00).

A dedurre spese condominiali ultimi 2 esercizi pari ad €. 1.361,37.

Bibliografia: Grillenzoni – Grittani: Estimo ed. Calderini;

Manuale del Geometra – Signorelli

Osservatorio Immobiliare - AdE - Borsino Immobiliare

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 e' soggetto.*

16) Trattandosi di beni personali intestati a persona fisica, la vendita risulta soggetta ad imposta di registro.

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

categorie di cui all' art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul 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 superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali e 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 e convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431).

Predisponga l' attestato di prestazione energetica se abilitato.

17) L' appartamento oggetto di esecuzione rientra tra gli immobili adibiti a residenza e dotati di impianto di riscaldamento per cui e' necessario l' attestato di prestazione energetica. Nella banca dati della Regione Piemonte risulta depositato l' APE 2017_207620_0058, annullato, pertanto il sottoscritto, in quanto tecnico abilitato, si rende disponibile a predisporre il nuovo attestato di prestazione energetica.

Tanto si doveva ad evasione all'incarico conferitomi.

Asti, lì 11 Marzo 2025

Il perito stimatore

Arch. CHICARELLA Aldo



Relativamente a quanto inoltre disposto dal G.E. si precisa:

- **“b”** di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente ed ai debitori;
- **“c”** allega alla presente relazione una “dichiarazione” delle parti e/o la ricevuta che attesta l'avvenuta trasmissione della relazione (all. 11);
- **“d”** e' stata inoltrata una osservazione da parte del legale della KNICKS spv in data 03/04/2025 relativa alla tabella di pag. 17 che e' stata aggiornata;
- **“e”** di depositare con trasmissione telematica la perizia, sia in forma completa che adeguata alla legge sulla privacy, completa di tutti gli allegati;
- **“f”** di aver allegato alla presente relazione la documentazione fotografica dell'immobile pignorato (all. 7)
- **“g”** di aver allegato alla presente relazione le planimetrie dei beni pignorati (all. 5), visura e planimetrie catastali dell' immobile (all. 6), copia delle concessioni/licenze edilizie, abitabilita' (all. 8), copia atto di provenienza (all. 2), verbale di sopralluogo e accesso (all. 3);
- **“h”** di non aver incontrato particolari ostacoli per accedere all' immobile;
- **“i”** di aver redatto su apposito file a parte adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Documentazione allegata:

- ALLEGATO 1 - elenco trascrizioni e iscrizioni – visura aggiornata
- ALLEGATO 2 – atti di provenienza
- ALLEGATO 3 – verbale di sopralluogo e accesso
- ALLEGATO 4 – certificati residenza/ stato famiglia /estratto atto matrimonio /verbale separazione
- ALLEGATO 5 – elaborato grafico (estratti, piante)
- ALLEGATO 6 – planimetria e visura catastale agli atti
- ALLEGATO 7 – documentazione fotografica
- ALLEGATO 8 – copia concessioni/licenze edilizie/abitabilita'
- ALLEGATO 9 – verifica contratto di locazione immobile
- ALLEGATO 10 – bilanci spese condominiali.
- ALLEGATO 11 – attestazione invio bozza relazione
- ALLEGATO 12 – mail osservazioni KNICKS spv

Asti, li 08/04/2025

Il CTU Arch. Chicarella Aldo

