

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**Giudice: Dott. Giuseppe AMOROSO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. n° 59/2018**

**PROMOSSA DA**  
**OLYMPIA SPV S.r.l.**

(Avv.to Roberta Frojo)

**CONTRO**



**PERIZIA DI STIMA**  
**(a seguito di provvedimento del G.E.**  
**in data 28/05/2024)**

Lì, luglio 2024

**La C.T.U.: Geom. Ilaria CASETTA**



## PREMESSA

In data 05/07/2019 la sottoscritta Geom. Casetta Ilaria, nata a Torino il 02/01/1964 con studio in Valfenera (AT), Via Maiolo n. 12, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n. 912 di posizione, veniva nominata perito stimatore dei beni pignorati nell'esecuzione Immobiliare n. 59/2018.

In data 18/07/2019, innanzi al funzionario giudiziario presso la cancelleria del Tribunale di Asti, previo giuramento di rito, alla scrivente è stato affidato l'incarico descritto con consegna del VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO, comprendente i quesiti che di seguito si riportano, a titolo di ogni risposta.

Si precisa che alla data di accettazione dell'incarico, il compendio immobiliare pignorato risultava costituito da n. 3 porzioni di fabbricato ad uso urbano, in capo agli esecutati per l'intero, e da terreni agricoli, in capo agli esecutati in quota parte; nel dettaglio:

➤ porzioni di fabbricato ad uso urbano

In capo agli esecutati per l'intero (quota pari a 1/1):

- Fg. ■■■ particella n. ■■■ Sub. 2 (ora sub. 7), cat. A/4 di classe 1;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■ Sub. 6 (ora sub. 8), cat. C/2 di classe 1;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■ Sub. 5, cat. A/4 di classe 2;

➤ terreni agricoli

In capo agli esecutati per quota parte:

- Fg. ■■■ particella n. ■■■, prato di classe 1, superficie 170 mq;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■, prato di classe 1, superficie 240 mq;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■, prato di classe 1, superficie 260 mq;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■, prato di classe 1, superficie 470 mq;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■, seminativo di classe 1, superficie 2.170 mq;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■, seminativo di classe 1, superficie 2.820 mq;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■, seminativo di classe 2, superficie 4.990 mq;
- Fg. ■■■ particella n. ■■■, prato di classe 2, superficie 3.060 mq;

Nell'espletamento dell'incarico il CTU ha provveduto:

- a segnalare, in data 23/07/2019, la presenza di dati inidonei a seguito della quale il G.E., nell'udienza del 07/10/2019, ha sospeso nelle more le operazioni peritali per poi disporre la ripresa nell'udienza del 09/05/2022, dando mandato al C.T.U. di procedere alla trascrizione del provvedimento depositato in data 15/04/2022 (ordinanza ex art. 702 bis c.p.c.), che la CTU ha eseguito;
- a segnalare, in data 23/09/2022, una seconda segnalazione per dati inidonei riscontrati sulla ordinanza ex art. 702 bis, a seguito della quale il G.E., nell'udienza del 15/11/2022, ha disposto che la parte procedente provvedesse alla relativa trascrizione e che la CTU

provvedesse alle riunioni di usufrutto in capo ad usufruttuarie presenti nelle visure catastali riferite ad alcuni terreni agricoli e ormai decedute, che la CTU ha eseguito;

- ad effettuare la trascrizione dell'accettazione ereditaria dei soggetti esegutati, come disposto dal G.E. nell'udienza del 14/02/2023, con revoca parziale della precedente ordinanza;
- a depositare, in data 03/05/2023, il proprio elaborato peritale sul portale telematico del Tribunale di Asti relativamente al quale il G.E., nell'udienza del 17/10/2023, ne ha disposto la revisione con integrazione, tra le altre cose, della continuità delle trascrizioni nel periodo ultraventennate con riferimento ai comproprietari non esegutati, accordando al CTU il termine di 90 giorni (e pertanto fino al 15/01/2024); la CTU ha ottemperato al mandato ricevuto, nei termini concessi, redigendo una "PERIZIA DI STIMA a seguito di revisione richiesta dal G.E. in data 17/10/2023" che ha inviato all'Avv.to Froyo Roberta per parte procedente e depositato sul portale telematico del tribunale di Asti in data 21/12/2023, per opportuna conoscenza, nonostante l'interruzione delle operazioni peritali disposta da G.E. in data 18/12/2023.

Poichè parte procedente ha depositato, in data 21/12/2023, memoria autorizzata con contestuale rinuncia parziale e, in data 06/01/2024, integrazione a memoria autorizzata con contestuale rinuncia parziale (trattasi di **rinunce parziali** all'atto di pignoramento immobiliare del 23/02/2018 **ai soli immobili censiti in catasto come terreni agricoli, non in piena proprietà degli esegutati**),

il G.E., con provvedimento in data **28/05/2024** ha dato mandato al CTU affinché, **"preso atto della rinuncia parziale agli atti esecutivi del precedente provveda a depositare una nuova versione della relazione di stima che ridefinisca i lotti da alienare, includendovi i soli beni non oggetto di rinuncia, pignorati nella misura dell'intero"**, assegnando il termine di giorni 90 per provvedere.

La CTU scrivente, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha pertanto proceduto alla redazione della presente **nuova perizia** dal titolo **"PERIZIA DI STIMA a seguito di provvedimento del G.E. in data 28/05/2024"** includendovi solamente i beni pignorati nella misura dell'intero e pertanto le sole unità immobiliari urbane;

dette porzioni di fabbricato, a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dalla CTU, risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnole delle Lanze come segue:

- 1) **Fg. ■ part. n. ■ sub. 7**, Cat. A/2, Classe 1, 6 vani, Sup. Tot. 144 mq, R.C. € 192,12 U.i.u. ad uso civile abitazione ubicata in Via ■ al p. T-1;
- 2) **Fg. ■ part. n. ■ sub. 8**, Cat. C/6, Classe 1, 25 mq, Sup. Tot. 27 mq, R.C. € 43,90 U.i.u. ad uso autorimessa ubicata in ■ al p. T;
- 3) **Fg. ■ part. n. ■ sub. 5**, Cat. A/4, Classe 2, 4 vani, Sup. Tot. 111 mq, R.C. € 126,02 U.i.u. ad uso abitazione popolare ubicata in ■ al p. T-1.

## 1) OPERAZIONI PRELIMINARI

Esaminati gli atti ed i documenti scaricati dal P.C.T., la sottoscritta ha eseguito i necessari accertamenti presso:

- il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati del Comune di Castagnole delle Lanze, per verificare l'esatta descrizione catastale degli immobili;
- i luoghi ove sono ubicati gli immobili da esaminare, al fine di effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici;
- l'Agenzia delle Entrate di Asti, per verificare se risultano registrati contratti di locazione riferiti agli immobili pignorati;
- la Questura di Asti, per verificare se risultano registrate comunicazioni di cessione di fabbricati riferiti agli immobili pignorati;
- la Conservatoria dei RR.II. di Asti, per le ispezioni riguardanti le formalità gravanti sugli immobili da esaminare;
- l'ufficio tecnico del Comune di Castagnole delle Lanze, al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] e richiedere il C.d.U. dei terreni agricoli;
- l'ufficio anagrafe del Comune di Castagnole delle Lanze, al fine di reperire i certificati anagrafici dei signori [REDACTED] e [REDACTED];
- l'ufficio di Stato Civile del Comune Torino, al fine di reperire gli estratti degli atti di matrimonio dei signori [REDACTED] e [REDACTED].

A seguito delle operazioni svolte ed in conseguenza dello studio della documentazione reperita, la sottoscritta di seguito espone le risultanze delle proprie indagini.

## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito n. 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 a quesito n. 1

Con lettere raccomandate A/R in data 01/06/2022 la sottoscritta ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno martedì 21/06/2022 alle ore 9,00 presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento in Castagnole delle Lanze, Via [REDACTED]:

- alla signora [REDACTED];

allegato n. 1

- al signor [REDACTED];

allegato n. 2

all'uopo precisa che:

- le operazioni di rilievo metrico e fotografico presso le proprietà degli esecutati si sono svolte regolarmente, alla presenza del Signor [REDACTED] e del Signor [REDACTED], genero della signora [REDACTED], in data 21/06/2022, per proseguire in data 03/09/2022, come risulta dal relativo verbale di sopralluogo; allegato n. 3

- in data 11/11/2022 la CTU ha completato le operazioni di rilievo metrico e fotografico relative al basso fabbricato e alla strada di accesso secondario alle proprietà pignorate.

### Quesito n. 2

*“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando **immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l’atto di provenienza 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 a quesito n. 2

La CTU ha verificato la completezza della documentazione catastale, ai sensi dell’art. 567, 2° comma c.p.c. che, anche a seguito degli aggiornamenti effettuati dalla scrivente, alla data attuale risulta essere la seguente:

#### ➤ **documentazione catastale Catasto Fabbricati (C.F.):**

- visura C.F. - Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 7 - attuale;
- visura C.F. - Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 7 - storica;
- visura C.F. - Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 8 - attuale;
- visura C.F. - Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 8 - storica;

allegato n. 4

allegato n. 5

allegato n. 6

allegato n. 7

(N.b.: i subb. 7 e 8 derivano, rispettivamente, dalla soppressione dei subb. 2 e 6);

- visura C.F. - Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 2 - storica;
- visura C.F. - Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 6 - storica;
- visura C.F. - Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 5 - attuale;
- visura C.F. - Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 5 - storica;
- planimetria urbana Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 5;
- planimetria urbana Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 7;
- planimetria urbana Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. 8;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;

allegato n. 8

allegato n. 9

allegato n. 10

allegato n. 11

allegato n. 12

allegato n. 13

allegato n. 14

allegato n. 15

**➤ documentazione catastale Catasto Terreni (C.T.):**

- estratto di mappa Fg. ■■■ particella n. ■■■;
- visura C.T. - Fg. ■■■ particella n. ■■■ - ENTE URBANO

allegato n. 16

allegato n. 17

**➤ documentazione ipotecaria:**

Nel fascicolo procedurale risultano depositati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ed elencate sulle certificazioni notarili a firma della Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, notaio in Corleone, in data 19/05/2018 e in data 13/04/2021.

La CTU in data 25/07/2022, su disposizione del G.E. in data 09/05/2022, ha poi proceduto, alla trascrizione del provvedimento depositato in data 15/04/2022 - ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. di accertamento di accettazione tacita di eredità - mediante:

- 1) nota di trascrizione Registro Generale n. ■■■, Registro Particolare n. ■■■; allegato n. 18
- 2) nota di trascrizione Registro Generale n. ■■■, Registro Particolare n. ■■■; allegato n. 19

e in data 22/02/2023, su disposizione del G.E. in data 14/02/2023, ha infine proceduto alla trascrizione delle seguenti note in rettifica all'ordinanza di accertamento di accettazione tacita di eredità:

- 1) nota di trascrizione Registro Generale n. ■■■, Registro Particolare n. ■■■; allegato n. 20
- 2) nota di trascrizione Registro Generale n. ■■■, Registro Particolare n. ■■■, riferita a terreni agricoli, ora oggetto di rinuncia esecutiva da parte precedente; allegato n. 21

La CTU, sulla base dei documenti in atti, in data 04/06/2024 ha acquisito gli atti di provenienza ultraventennale ed ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c., in capo a ■■■ e in capo a ■■■, il cui elenco sintetico delle formalità risulta essere:

**➤ documentazione ipotecaria:**

in capo al signor ■■■ :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/1994  
Registro Particolare ■■■ Registro Generale ■■■  
Pubblico Ufficiale KRIEG MARZIA Repertorio ■■■ del 09/07/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/1995  
Registro Particolare ■■■ Registro Generale ■■■  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ■■■ del 27/03/1995



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2002  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del 16/10/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2016  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 28/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)  
SOGGETTO DEBITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/08/2016  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 22/08/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)  
SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2018  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 23/02/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2022  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del 14/02/2022  
ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2022  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del 14/02/2022  
ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
9. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2023  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del 14/02/2022  
ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
10. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2023  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del 14/02/2022  
ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)

Si allega copia visura ipotecaria in data 04/06/2024 in capo al signor [REDACTED]

[REDACTED] allegato n. 22

ASTE GIUDIZIARIE®  
in capo alla signora [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/1994  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale KRIEG MARZIA Repertorio [REDACTED] del 09/07/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/1995  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del 27/03/1995  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2002  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del 16/10/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2016  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 28/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)  
SOGGETTO DEBITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/08/2016  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 22/08/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)  
SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2018  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 23/02/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2022  
Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del 14/02/2022



ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2022

Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del 14/02/2022

ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)

9. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2023

Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del 14/02/2022

ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)

10. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2023

Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del 14/02/2022

ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT)

Si allega copia visura ipotecaria in data 04/06/2024 in capo alla signora [REDACTED]

[REDACTED] allegato n. 23

**Quesito n. 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.)”*

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dai seguenti n. 3 beni immobili:

● censiti al CATASTO FABBRICATI del Comune di Castagnole delle Lanze:

1) Fg. [REDACTED] part. n. [REDACTED] sub. 7, Cat. A/2, Classe 1, 6 vani, Sup. Tot. 144 mq, R.C. € 192,12  
U.i.u. ad uso civile abitazione ubicata in Via [REDACTED] al p. T-1;

2) Fg. [REDACTED] part. n. [REDACTED] sub. 8, Cat. C/6, Classe 1, 25 mq, Sup. Tot. 27 mq, R.C. € 43,90  
U.i.u. ad uso autorimessa ubicata in Via [REDACTED] al p. T;

3) Fg. [REDACTED] part. n. [REDACTED] sub. 5, Cat. A/4, Classe 2, 4 vani, Sup. Tot. 111 mq, R.C. € 126,02  
U.i.u. ad uso abitazione popolare ubicata in Via [REDACTED] al p. T-1.

Tali beni sono compresi in un unico edificio disposto su due piani fuori terra, costituito complessivamente da n. 3 u.i.u. ad uso abitativo (di cui una - Fg. ■ n. ■ sub. 4 - di altra proprietà non eseguita) e 1 autorimessa aventi, in comune, il cortile pertinenziale ed un basso fabbricato costituito da due piccoli locali ad uso legnaia, sul confine nord-est dell'area cortilizia comune (identificato con il sub. 11 sull'elaborato planimetrico allegato alla pratica DOCFA).

Nell'identificazione dei beni oggetto di pignoramento la CTU scrivente - dopo aver provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati (di cui al successivo punto n. 6) - ha ritenuto di distinguere i 3 beni immobili oggetto di pignoramento in **n. 2 LOTTI** in quanto costituiti da diverse unità immobiliari (n. 1 lotto ad uso residenziale con autorimessa pertinenziale e n. 1 lotto ad uso residenziale) che si distinguono per l'esclusiva titolarità della proprietà in capo ai singoli eseguiti.

Nel dettaglio i lotti formati risultano essere i seguenti:

#### **LOTTO n. 1:**

Il LOTTO N. 1 è costituito dall'abitazione sede della residenza del signor ■■■■■ (BENE N. 1), con annessa autorimessa (BENE N.2);

si precisa che l'autorimessa costituisce unico collegamento interno tra i locali abitativi/accessori al piano terreno (cucina, area sgombero e w.c.) - come meglio rappresentato sulle planimetrie catastali allegato al DOCFA approvato - e pertanto non presentando caratteristiche di autonomia funzionale, la sua vendita non può essere separata dalla vendita dell'abitazione.

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE N. 1:**

nel Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT):

##### **- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

Fg. ■ part. n. ■ Sub. 7,

Cat. A/2, Classe 1, vani 6, sup. tot. 144 mq, sup. escluse aree scoperte 140 mq, R.C. € 192,12, Via ■■■■■, piano T-1

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■ nato a Castagnole delle Lanze il ■■■■■, c.f. ■■■■■, **soggetto eseguito, debitore**

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE N. 2:**

##### **- FABBRICATO AD USO AUTORIMESSA**

Fg. ■ part. n. ■ sub. 8,

Cat. C/6, Classe 1, consistenza 25 mq, Sup. Tot. 27 mq, R.C. € 43,90  
Via ■■■■■, piano T

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■ nato a Castagnole delle Lanze il ■■■■■, c.f. ■■■■■, **soggetto eseguito, debitore**

Risulta intestata al signor ■■■■■ la porzione di fabbricato costituita da ABITAZIONE distribuita al piano terreno e primo e da AUTORIMESSA al piano terreno ubicata nel Comune di Castagnole delle Lanze, ■■■■■, per la piena

proprietà (quota pari a 1/1) in regime di separazione dei beni, censite al Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati (CF)								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	Piano
■	■	7	A/2	1	6,0 vani	Totale: 144 mq Totale escluse aree scoperte: 140 mq	€ 192,12	T-1
■	■	8	C/6	1	25 mq	Totale: 27,0 mq	€ 43,90	T
<b>Totale</b>							<b>€ 236,02</b>	

La porzione di edificio ad uso residenziale/autorimessa - costituita dalle u.i.u. Fg. ■ n. ■ subb. 7 e 8 - è prospiciente il cortile pertinenziale sui lati nord, est ed ovest e adiacente alle u.i.u. Fg. ■ n. ■ sub. 4 e 5 sul lato sud; il cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni - Fg. ■ n. ■ sub. 11 - confina:

- sul lato nord: con appezzamento di terreno Fg. ■ n. ■ in comproprietà degli esecutati, escluso dal pignoramento;
- sul lato est: con appezzamento di terreno agricolo Fg. ■ n. ■ di altra proprietà;
- sul lato sud: con u.i.u. Fg. ■ n. ■ di altra proprietà,
- sul lato ovest: con strada pubblica (Via ■).

### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL LOTTO N. 1**

Trattasi di porzione di fabbricato identificato con i subb. 7 e 8 della particella n. ■ del Fg. ■ - adiacente il LOTTO N. 2 - la cui costruzione risale presumibilmente ai primi anni del 1900 (da ricerche effettuate risulta che il padre dell'esecutato vi risiedesse dalla nascita, avvenuta nel 1911) ed è stata oggetto di un primo intervento edilizio nell'anno 1979 e conseguente sanatoria edilizia nell'anno 2014;

risulta entrostante a cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni costituenti l'intero edificio; è distribuita al piano terreno e primo ed è costituita dai seguenti locali:

➤ al piano terreno:

- cucina, w.c. e area sgombero;
- autorimessa;
- in corpo di fabbrica staccato, sul lato nord-est dell'area di pertinenza al fabbricato, è presente un basso fabbricato - costituito da due piccoli locali ad uso legnaia (aventi altezza utile pari a 180 cm), identificato come sub. 11 (BCNC) - comune a tutti i subb.;

➤ al piano primo:

- n. 3 camere, n. 2 disimpegno, bagno e lavanderia.

- dal locale dis. 2 al piano primo, una scala interna in muratura garantisce l'accesso al piano sottotetto.

La porzione di edificio è entrostante a cortile pertinenziale, comune a tutti i subalterni costituenti l'intero edificio;

detta area cortilizia risulta:

- delimitata da recinzione, sul lato sud-ovest, costituita da muretto con "frangisole" in laterizio su zoccolo in c.a.;
- delimitata da recinzione sul lato ovest (fronte strada) costituita da muretto in c.a. con soprastante cancellata in barre di ferro verticali; per l'accesso principale alla proprietà, risultano posizionati un cancello carraio ed un cancelletto pedonale;
- libera sul lato nord, sul confine con l'area agricola Fg. ■ n. ■ (in comproprietà agli eseguiti ma ora esclusa dalla procedura esecutiva);
- delimitata da un muretto in c.a. sul lato est, di altezza pari a circa 50 cm, solo per un tratto provvisto di soprastante rete metallica;
- libera sul lato sud-est, a confine con l'u.i.u. Fg. ■ n. ■ di altra proprietà.

Si precisa che è presente un secondo accesso all'area cortilizia comune, costituito da una strada sterrata posta all'interno dell'area agricola Fg. ■ n. ■ (in proprietà agli eseguiti per quota parte ma esclusa dalla procedura esecutiva);

detto tratto di strada costituisce servitù di passaggio a favore di tutte le u.i.u. costituenti l'intero edificio (Fg. ■ n. ■ subb. 4-5-7-8) e, altresì, a favore dell'u.i.u. Fg. ■ n. ■ (adiacente i beni pignorati, sul lato sud del cortile comune) che, inoltre, esercita il proprio diritto di passaggio anche sul cortile comune pertinenziale ai beni pignorati, lungo il confine sul lato est;

## **CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL LOTTO N. 1**

Le caratteristiche strutturali dei locali al piano terreno e primo costituenti il BENE N. 1 (fabbricato residenziale Fg. ■ part. n. ■ Sub. 7) sono le seguenti:

- muri perimetrali portanti in mattoni pieni, tamponamenti in muratura intonacata, solaio interpiano a voltini in muratura e travi in legno, solaio di sottotetto con putrelle e tavelloni con pannello isolante in polistirolo spessore cm 2 incollato ad intradosso;
- la struttura del tetto è in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese;
- le pareti interne sono intonacali al civile e tinteggiati con idropittura;
- i pavimenti dei locali abitativi al piano terreno e primo sono in piastrelle ceramiche; la pavimentazione del locale autorimessa e della area sgombero al piano terreno è in cls;
- i serramenti interni, di norma, sono in legno tamburato con pannello in vetro; i serramenti esterni (finestre e portafinestre) sono il legno con telaio 40 mm e specchiatura in vetro semplice e persiane ad ante in legno; il portone di accesso all'autorimessa è in ferro;

- le altezze interne dei locali sono le seguenti:

- cm 260/278 nella cucina al piano terreno;
- cm 280 nel w.c. al piano terreno;
- cm 302/312 nel locale autorimessa ed area sgombero al piano terreno;
- cm 2,52 nei locali al piano primo;

- la porzione di fabbricato ad uso abitativo è dotata di impianto elettrico, igienico-sanitario e termico; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas posizionata nel sottotetto e radiatori in ghisa a colonne nei locali di abitazione;

Nel complesso – e con riferimento all'art. 21 della Legge n. 392/1978 – la porzione di fabbricato costituente il LOTTO N. 1 si presenta in **NORMALE stato di conservazione e manutenzione**; all'uopo vedasi l'allegata documentazione fotografica. allegato n. 24

La **SUPERFICIE CALPESTABILE** dell'unità immobiliare urbana di cui al **LOTTO N. 1** è la seguente:

COMPUTO DELLE SUPERFICI DI CALPESTIO LOTTO N. 1		
Locale	Superficie parziale (mq)	
<b>Piano TERRENO</b>		
Cucina	31,10	
w.c.	4,18	
Vano scala	8,59	
Area sgombero	12,02	
Autorimessa	25,14	
<b>Totale del piano:</b>	<b>81,03</b>	<b>81,03</b>
<b>Piano PRIMO</b>		
Camera 1	14,25	
Camera 2	14,89	
Camera 3	14,20	
Bagno	5,69	
Lavanderia	5,79	
Disimpegno 1	8,55	
Disimpegno 2	3,12	
Vano scala	2,60	
Balcone 1	4,59	
Balcone 2	7,72	
<b>Totale del piano:</b>	<b>81,40</b>	<b>81,40</b>
<b>SUPERFICIE di CALPESTIO LOTTO N. 1 totale:</b>		<b>162,43</b>

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'unità immobiliare di cui al **LOTTO N. 1**, calcolata nel rispetto della linee guida dell'Agenzia delle Entrate – Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 2, è la seguente:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N. 1				
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)
<b>PIANO TERRENO</b>				
Cucina	31,10	36,36	1,00	36,36
w.c.	4,18	5,41	1,00	5,41
Vano scala	8,59	13,20	1,00	13,20
Area sgombero	12,02	14,51	0,50	7,24
Autorimessa	25,14	27,38	0,50	13,69
<b>Sup. totale del piano</b>	<b>81,03</b>	<b>96,86</b>		<b>75,90</b>
<b>PIANO PRIMO</b>				
Camera 1	14,25	16,77	1,00	16,77
Camera 2	14,89	17,66	1,00	17,66
Camera 3	14,20	16,07	1,00	16,07
Bagno	5,69	6,54	1,00	6,54
Lavanderia	5,79	8,54	1,00	8,54
Disimpegno 1	8,55	9,80	1,00	9,80
Disimpegno 2	3,12	5,23	1,00	5,23
Vano scala	2,60	3,77	1,00	3,77
Balcone 1	4,59	4,59	0,30	1,38
Balcone 2	7,72	7,72	0,30	2,32
<b>Sup. totale del piano</b>	<b>81,40</b>	<b>96,69</b>		<b>88,08</b>
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>162,43</b>	<b>193,55</b>		<b>163,98</b>

### **LOTTO n. 2:**

Il LOTTO N. 2 è costituito dall'abitazione sede della residenza della signora SAGLIETTI Bruna (BENE N. 3).

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE N. 3:**

nel Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT):

#### **- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

**Fg. ■ part. n. ■ Sub. 5,**

Cat. A/4, Classe 2, vani 4, sup. tot. 111 mq, sup. escluse aree scoperte 111 mq,

R.C. € 126,02, Via ■■■■■■■■■■, piano T-1

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■ nata a Castagnole delle Lanze il ■■■■■■, c.f. ■■■■■■

■■■■■, **soggetto esecutato, debitrice.**

Risulta intestata alla signora ■■■■■■ la porzione di fabbricato costituita da ABITAZIONE a due piani fuori terra ubicata nel Comune di Castagnole delle Lanze, Via

██████████, per la piena proprietà (quota pari a 1/1) in regime di separazione dei beni, censite al Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati (CF)								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	Piano
████	████	5	A/4	2	4 vani	Totale: 111 mq Totale escluse aree scoperte: 111 mq	€ 126,02	T-1

La porzione di edificio ad uso residenziale - costituita dalla u.i.u. Fg. █████ n. █████ subb. 5 - è prospiciente il cortile pertinenziale sui lati est e ovest, adiacente ai subb. 7 e 8 sul lato nord e, sul lato sud, è adiacente al sub. 4 ed in parte all'u.i.u. Fg. █████ n. █████, di altra proprietà; il cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni - Fg. █████ n. █████ sub. 11 - confina:

- sul lato nord: con appezzamento di terreno Fg. █████ n. █████ in comproprietà degli esecutati, escluso dal pignoramento;
- sul lato est: con appezzamento di terreno agricolo Fg. █████ n. █████ di altra proprietà;
- sul lato sud: con u.i.u. Fg. █████ n. █████ di altra proprietà,
- sul lato ovest: con strada pubblica (Via █████).

### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL LOTTO N. 2**

Trattasi di porzione di fabbricato - adiacente il LOTTO N. 1 sul lato nord - la cui costruzione risale presumibilmente ai primi anni del 1900 (da ricerche effettuate risulta che il padre dell'esecutata vi risiedesse dalla nascita, avvenuta nel 1911) ed è stata oggetto di intervento edilizio nell'anno 1979;

risulta entrostante a cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni costituenti l'intero edificio; è distribuita al piano terreno e primo ed è costituita dai seguenti locali:

➤ al piano terreno:

- cucina, dispensa, camera, bagno e cantina;

N.b. 1: la cantina ha accesso diretto dal locale cucina e, sul lato est del fabbricato, da un disimpegno - identificato sull'elaborato planimetrico come sub. 10 - comune al sub. 4 di altra proprietà non eseguita;

- in corpo di fabbrica staccato, sul lato nord-est dell'area di pertinenza al fabbricato, è posto un basso fabbricato - costituito da due piccoli locali ad uso legnaia (aventi altezza utile pari a 180 cm), identificato come sub. 11 (BCNC) - comune a tutti i subb.;

➤ al piano primo:

- disimpegno, camera e w.c.;

- nel vano scala comune al piano primo, una botola sul soffitto garantisce l'accesso al piano sottotetto, mediante utilizzo di scala a pioli;

l'accesso ai locali abitativi del piano terreno ed ai locali abitativi del piano primo avviene tramite un vano scala - identificato sull'elaborato planimetrico come sub. 9 - comune al sub. 4 di altra proprietà non eseguita.

Come riferito relativamente al LOTTO N. 1, anche la porzione di edificio costituente il LOTTO N. 2 è entrostante a cortile pertinenziale, comune a tutti i subalterni costituenti l'intero edificio;

detta area cortilizia risulta:

- delimitata da recinzione, sul lato sud-ovest, costituita da muretto con "frangisole" in laterizio su zoccolo in c.a.;
- delimitata da recinzione sul lato ovest (fronte strada) costituita da muretto in c.a. con soprastante cancellata in barre di ferro verticali; per l'accesso principale alla proprietà, risultano posizionati un cancello carraio ed un cancelletto pedonale;
- libera sul lato nord, sul confine con l'area agricola Fg. ■ n. ■ (in comproprietà agli eseguiti ma ora esclusa dalla procedura esecutiva);
- delimitata da un muretto in c.a. sul lato est, di altezza pari a circa 50 cm, solo per un tratto provvisto di soprastante rete metallica;
- libera sul lato sud-est, a confine con l'u.i.u. Fg. ■ n. ■ di altra proprietà.

Si precisa che è presente un secondo accesso all'area cortilizia comune, costituito da una strada sterrata posta all'interno dell'area agricola Fg. ■ n. ■ (in proprietà agli eseguiti per quota parte ma esclusa dalla procedura esecutiva);

detto tratto di strada costituisce servitù di passaggio a favore di tutte le u.i.u. costituenti l'intero edificio (Fg. ■ n. ■ subb. 4-5-7-8) e, altresì, a favore dell'u.i.u. Fg. ■ n. ■ (adiacente i beni pignorati, sul lato sud del cortile comune) che, inoltre, esercita il proprio diritto di passaggio anche sul cortile comune pertinenziale ai beni pignorati, lungo il confine sul lato est;

## **CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL LOTTO N. 2**

Le caratteristiche strutturali dei locali al piano terreno e primo costituenti il LOTTO N. 2 sono le seguenti:

- muri perimetrali portanti in mattoni pieni, tamponamenti in muratura intonacata, solaio interpiano a voltini in muratura e travi in legno, solaio di sottotetto a voltini in muratura;
- la struttura del tetto è in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese;
- le pareti interne sono intonacali al civile e tinteggiati con idropittura;
- i pavimenti dei locali abitativi al piano terreno e primo sono in piastrelle ceramiche; la pavimentazione della cantina al piano terreno è in cls;

- i serramenti interni, di norma, sono in legno tamburato con pannello in vetro; i serramenti esterni (finestre e portafinestre) sono il legno con telaio 40 mm e specchiatura in vetro semplice e persiane ad ante in legno;

- le altezze interne dei locali sono le seguenti:

- cm 266/276 nei locali cucina, camera, bagno al piano terreno;
- cm 200/253 nella dispensa al piano terreno;
- cm 307/320 nella cantina al piano terreno;
- cm 253/265 nella camera e w.c. al piano primo;

- il fabbricato residenziale è dotato di impianto elettrico, igienico-sanitario e termico; l'impianto termico, costituito da caldaia a gas posizionata nel sottotetto e radiatori in ghisa a colonne nei locali di abitazione, alla data del sopralluogo non è risultato funzionante.

Nel complesso – e con riferimento all'art. 21 della Legge n. 392/1978 – la porzione di fabbricato costituente il LOTTO N. 2 si presenta in **SCADENTE stato di conservazione e manutenzione**; all'uopo vedasi l'allegata documentazione fotografica. allegato n. 25

La **SUPERFICIE CALPESTABILE** dell'unità immobiliare di cui al **LOTTO n. 2** è la seguente:

COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI LOTTO N. 2	
Locale	Superficie parziale (mq)
<b>Piano TERRENO</b>	
Cucina	14,93
Dispensa	2,78
Camera	22,40
Bagno	6,53
Cantina	23,58
<b>Totale del piano:</b>	<b>70,22</b>
<b>Piano PRIMO</b>	
Disimpegno	5,69
Camera	19,81
w.c.	1,48
Balcone	2,22
2,22	
<b>Totale del piano:</b>	<b>29,20</b>
<b>SUPERFICIE di CALPESTIO LOTTO N. 2 totale:</b>	<b>99,42</b>

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'unità immobiliare di cui al **LOTTO n. 2** ad uso residenziale, calcolata nel rispetto della linee guida dell'Agenzia delle Entrate – Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 2 , è la seguente:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N. 2				
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)
<b>PIANO TERRENO</b>				
Cucina	14,93	18,15	1,00	18,15
Dispensa	2,78	3,60	1,00	3,60
Camera	22,40	25,98	1,00	25,98
Bagno	6,53	12,01	1,00	12,01
Cantina	23,58	26,40	0,50	13,20
<b>Sup. totale del piano</b>	<b>70,22</b>	<b>86,14</b>		<b>72,94</b>
<b>PIANO PRIMO</b>				
Disimpegno	5,69	6,73	1,00	6,73
Camera	19,81	23,08	1,00	23,08
w.c.	1,48	2,43	1,00	2,43
Balcone	2,22	2,22	0,30	0,67
<b>Sup. totale del piano</b>	<b>29,20</b>	<b>34,46</b>		<b>32,91</b>
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>99,42</b>	<b>120,60</b>		<b>105,85</b>

#### Quesito n. 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 a quesito n. 4

Relativamente al debitore signor ██████████:

- come si evince dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Torino, il signor ██████████, nato a ██████████ il ██████████, residente in Torino, in data 04/12/1982 ha contratto matrimonio nel Comune di Torino con la signora ██████████ e innanzi a ufficiale dello stato civile gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; allegato n. 26

Relativamente alla debitrice signora ██████████:

- come si evince dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Torino, la signora ██████████, nata a ██████████ il ██████████, residente in Torino, in data 19/04/1965 ha contratto matrimonio nel Comune di Torino con il signor ██████████;

sull'estratto viene riportata la seguente annotazione marginale: "con atto in data 28/09/1993 del Notaio GORIA del distretto notarile di Torino e Pinerolo gli sposi sopra menzionati hanno stipulato convenzioni patrimoniali di separazione di beni." allegato n. 27

#### **Quesito n. 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"*

#### **Risposta a quesito n. 5**

Accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, si evidenzia che:

- i dati indicati in pignoramento, alcuni dei quali pur non corrispondendo a quelli attuali (derivanti dagli aggiornamenti catastali effettuati dal CTU), hanno in precedenza consentito l'individuazione degli immobili rappresentandone la storia del compendio pignorato.

#### **Quesito n. 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 a quesito n. 6**

La CTU ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati; nel dettaglio:

- relativamente ai beni di proprietà del signor [REDACTED], di cui al LOTTO n.1:
  - verificate difformità tra la situazione rilevata e le planimetrie catastali riferite alle originarie u.i.u. Fg. [REDACTED] n. [REDACTED] sub. 2 (abitazione di tipo popolare cat. A/4) e sub. 6 (deposito di cat. C/2) di cui al LOTTO n. 1 di proprietà del signor [REDACTED], ha provveduto:
    - ad effettuare la variazione catastale, mediante pratica DOCFA per frazionamento e fusione, variazione toponomastica, Pratica n. [REDACTED], Registro Ufficiale [REDACTED] del 4/03/2023; allegato n. 28

in particolare, con detta variazione catastale:

- è stato **soppresso il sub 2** (abitazione di tipo popolare di categoria A/4) e **costituito il nuovo sub. 7** (abitazione di tipo civile di categoria A/2) con fusione, nell'unità abitativa, del w.c. e dell'area sgombero al piano terreno, con conseguente rivalutazione della categoria catastale;

- è stato **soppresso il sub. 6** (deposito di cat. C/2) e **costituito il nuovo sub. 8** (autorimessa di cat. C/6) poiché corrispondente alla destinazione d'uso del locale come assentita dal Comune di Castagnole delle Lanze e come verificata in loco;

- è stata variata la toponomastica da Frazione [REDACTED] a Via [REDACTED];

- è stato anche aggiornato l'elaborato planimetrico riferito all'intero fabbricato Fg. [REDACTED] n. [REDACTED], con inserimento dei beni comuni non censibili (B.C.N.C.) provvedendo a:

- sopprimere il sub 2 (A/2);

- sopprimere il sub. 6 (C/2);

- costituire il sub. 7 (A/2 - abitazione di tipo civile al p. T-1);

- costituire il sub. 8 (C/6 - autorimessa al p. T);

- costituire il sub. 9 (B.C.N.C. - scala comune ai subb. 4-5);

- costituire il sub. 10 (B.C.N.C. - disimpegno cantine comune ai subb. 4-5);

- costituire il sub. 11 (B.C.N.C. - cortile e legnaia comune a tutti i subb);

all'uopo si precisa che nel precedente elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni, del 08/08/2014, non erano rappresentati e né riportati i B.C.N.C. e che erano assenti l'area cortilizia e il basso fabbricato ad uso legnaia (di altezza utile pari a cm 180) in corpo di fabbrica staccato, esistente e già presente sulla mappa catastale;

a maggior chiarimento si allega altresì documentazione catastale relativa all'elaborato planimetrico anni 2014 e planimetrie catastali subb. 2 e 6 soppressi; allegato n. 29

➤ relativamente ai beni di proprietà della signora [REDACTED], di cui al LOTTO n. 2:

- ha verificato che la planimetria urbana presentata in catasto in data 01/07/1994 relativa al Fg. [REDACTED] n. [REDACTED] sub. 5, risulta pressoché conforme alla situazione rilevata, eccetto il fatto che non risulta realizzata la divisione del disimpegno nel vano scala al piano primo, mediante tramezzo comprendente porta di accesso all'unità abitativa Fg. [REDACTED] n. [REDACTED] sub 4 (come assentito con provvedimento edilizio); all'uopo si veda la relativa planimetria catastale; già allegato n. 12

tale difformità non incide sulla consistenza dell'immobile pignorato, né sulla categoria catastale e sulla classe dell'u.i.u., trattandosi di B.C.N.C., e per questo motivo non si è provveduto alla variazione della planimetria catastale;

resta inteso che solo l'area del disimpegno prospiciente la porta di ingresso all'u.i.u. pignorata Fg. [REDACTED] n. [REDACTED] sub. 5, costituisce B.C.N.C. ai subb. 4 e 5 – così come rappresentato sull'elaborato planimetrico aggiornato con pratica DOCFA (Allegato n.

24), mentre l'area prospiciente le porte di accesso al sub. 4 (di maggiore dimensione) è di esclusiva pertinenza a tale u.i.u.;

- mediante "Conctat Senter" per correzione dati catastali online, è stata variata la toponomastica da Frazione [REDACTED] a Via [REDACTED]. allegato n. 30

### **Quesito n. 7**

*"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"*

### **Risposta a quesito n. 7**

Tutti i beni costituenti il compendio pignorato sono individuati nella zona "AGR – AGRICOLA" del vigente P.R.G.C. del Comune di Castagnole delle Lanze.

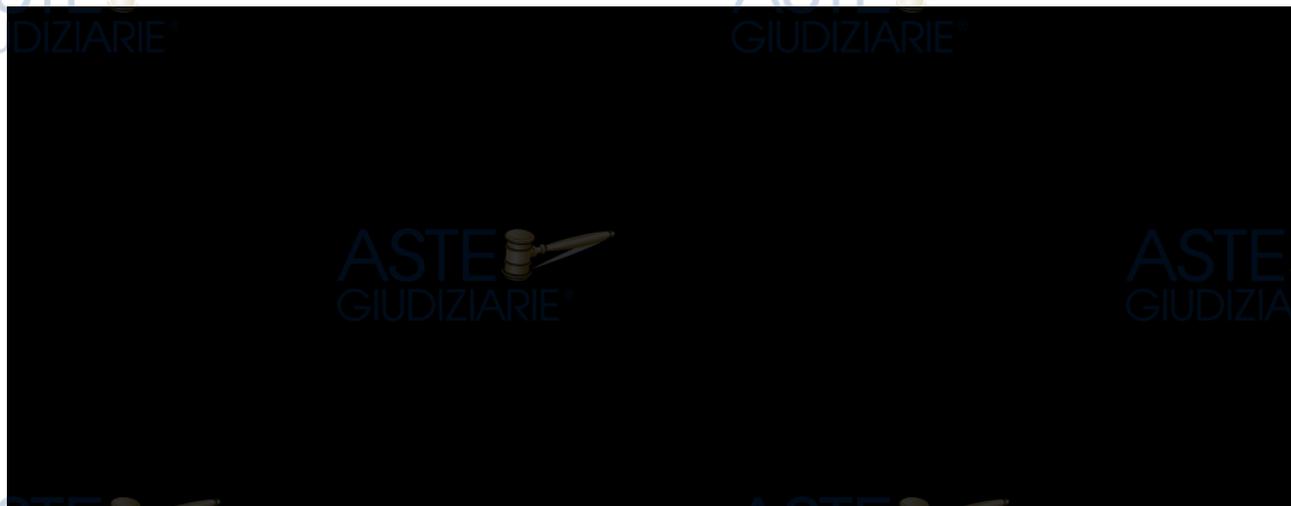
Nell'area agricola interessata, le destinazioni d'uso ammesse, gli interventi ammessi e le prescrizioni specifiche, sono quelli riportati sull'art. 44 delle N.d.A. del vigente P.R.G. del Comune di Castagnole delle Lanze. allegato n. 31

Le u.i.u. costituenti il compendio pignorato – Fg. [REDACTED] nn. [REDACTED] subb. 5, 7 e 8 – al Catasto Terreni corrispondono al Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED] come Ente Urbano (EU) della superficie catastale di 720 mq; di seguito viene riportato il relativo stralcio della tavola di P.R.G. scaricato dal GeoPortale del Comune di Castagnole delle Lanze:

Stralcio Geoportale  
Fg. [REDACTED] particella n. [REDACTED]



con la relativa interrogazione urbanistica:



#### **Quesito n. 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero l’art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

#### **Risposta a quesito n. 8**

Dalle ricerche effettuate presso l’U.T.C. del comune di Castagnole delle Lanze risultano rilasciati, riferiti all’intero fabbricato distinto in mappa al Fg. ■ n. ■ di proprietà degli esecutati per le quote di spettanza, i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. ■ rilasciata al signor ■ in data ■ per costruzione di scala esterna di accesso all’abitazione e formazione di disimpegno, con ripassatura del tetto, con allegato progetto a firma del Geom. BIANCO Ettore; sul progetto assentito è stata riportata la dicitura “fabbricato esistente da sistemare” riferita all’intero immobile; allegato n. 32

si precisa che a seguito dell’intervento realizzato, non risulta rilasciato, né richiesto, il certificato di abitabilità/agibilità;

- Permesso di Costruire in sanatoria n. ■ rilasciata al signor ■ in data ■ per costruzione terrazzo e modifiche interne, con allegato progetto a firma dell’Arch. GIANUZZI Giuliano; allegato n. 33



si precisa che a seguito dell'intervento realizzato, non risulta rilasciato, né richiesto, il certificato di abitabilità/agibilità.

La CTU scrivente ha quindi verificato, a seguito del rilievo metrico effettuato delle porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento, la conformità o meno ai provvedimenti edilizi assentiti; di seguito vengono dettagliate le conseguenti risultanze per ogni singolo lotto.

#### **LOTTO n. 1**

Relativamente al LOTTO n. 1 di proprietà del signor [REDACTED] per la quota di 1/1 in Castagnole delle Lanze, a maggior chiarimento a quanto in seguito descritto la scrivente produce i seguenti elaborati grafici redatti nel rispetto dei progetti allegati ai provvedimenti edilizi assentiti ed a seguito del rilievo metrico effettuato:

- tavola della SITUAZIONE ASSENTITA; allegato n. 34
  
- tavola della SITUAZIONE RILEVATA allegato n. 35  
con determinazione delle superfici utili e commerciali dei locali

Mediante sovrapposizione delle piante di cui all'ultimo progetto assentito con le piante di rilievo, si è riscontrato che la porzione di fabbricato di proprietà del signor [REDACTED] è stata realizzata in **CONFORMITA'** al Permesso di Costruire in sanatoria n. [REDACTED] rilasciata al signor [REDACTED] in data [REDACTED] per costruzione terrazzo e modifiche interne, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia.

#### **LOTTO n. 2**

Relativamente al LOTTO n. 2 di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/1 in Castagnole delle Lanze, a maggior chiarimento a quanto in seguito descritto la scrivente produce i seguenti elaborati grafici redatti nel rispetto dei progetti allegati ai provvedimenti edilizi assentiti ed a seguito del rilievo metrico effettuato:

- tavola della SITUAZIONE ASSENTITA; allegato n. 36
  
- tavola della SITUAZIONE RILEVATA; allegato n. 37  
con determinazione delle superfici utili e commerciali dei locali
  
- tavola della SITUAZIONE SOVRAPPOSTA. allegato n. 38

Mediante sovrapposizione delle piante di cui al progetto assentito con le piante di rilievo, si è riscontrato che la porzione di fabbricato di proprietà della signora [REDACTED] è stata realizzata in **DIFFORMITA'** alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata al signor [REDACTED] in data [REDACTED] per costruzione di scala esterna di accesso all'abitazione e formazione di disimpegno (con dicitura, sulla tavola progettuale, "fabbricato esistente da sistemare") riferita all'intero immobile, **in violazione della normativa urbanistico-edilizia.**

Gli abusi riscontrati ed evidenziati con colorazione giallo/rossa sull'allegato grafico redatto dalla scrivente, risultano essere i seguenti:

➤ al piano terreno:

- creazione di locale dispensa mediante costruzione di tramezzo a chiusura parziale del sottoscala, con apertura di porta di collegamento dal locale cucina;
- costruzione di muratura di controtamponamento nel bagno;
- apertura di porta di collegamento tra il locale cucina e la cantina;
- demolizione parziale di muratura interna e conseguente costruzione di nuova tramezzatura e muratura nel locale cantina preesistente, per la suddivisione dello stesso in n. 2 cantine, con disimpegno comune avente nuovo accesso dal cortile comune mediante apertura di porta esterna sul fronte est del fabbricato

➤ al piano primo:

- modesta modifica al posizionamento del tramezzo tra disimpegno e camera e della porta di collegamento tra gli stessi;
- assenza del tramezzo e della porta di accesso, dividente il disimpegno tra vano scala comune (B.C.N.C. – sub. 9) e l'area di disimpegno esclusiva al Fg. ■■■ n. ■■■ sub. 4.

La scrivente, congiuntamente al Geom. Giulio BERRUQUIER, Referente dell'UTC del Comune di Castagnole delle Lanze, ha verificato che alla data odierna le opere realizzate abusivamente riferite al LOTTO n. 2, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, risultano **SANABILI** in quanto si configurano come modifiche interne e di facciata all'interno della sagoma esistente del fabbricato, rispetto a quanto assentito.

La pratica edilizia da redigere ai fini del conseguimento della sanatoria edilizia, dovrà comprendere la seguente documentazione:

- pratiche edilizie in sanatoria per opere in difformità alla C.E. n. ■■■■■;
- tavola grafica della situazione concessa;
- tavola grafica della situazione realizzata;
- tavola grafica della situazione sovrapposta;
- relazione tecnico-descrittiva;
- dimostrazione di assentibilità alla data dell'abuso e alla data odierna;

Indicativamente, il **costo per la pratica di sanatoria edilizia**, comprensiva degli oneri riferiti alle necessarie sessioni presso l'UTC del Comune di Castagnole delle Lanze ed al rilievo degli immobili, viene determinata in:

- per sanzione sanatoria edilizia per opere interne: € 1.000,00
- per sanzione sanatoria edilizia per opere esterne: € 1.032,00

(prudenzialmente determinata in misura pari al doppio del minimo, salvo valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile, come da art. 6 bis del DR 380/2001)

- per diritti di segreteria sanatoria edilizia: € 100,00
- per spese di progettazione pratiche di sanatoria € 1.200,00

-----  
**costo totale da detrarre al valore di stima € 3.332,00**  
**arrotondato ad € 3.300,00**

#### Quesito n. 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;”*

#### Risposta a quesito n. 9

La CTU ritiene possibile vendere i **n. 3 beni** pignorati nei seguenti **n. 2 LOTTI**, in quanto costituiti da diverse unità immobiliari che si distinguono per la titolarità della proprietà - in misura esclusiva in capo ad ognuno dei due soggetti esegutati - e più precisamente:

**LOTTO n. 1:** nel Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT):

**- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

**Fg. ■ part. n. ■ Sub. 7 (ex sub 2) (BENE N. 1)**

Cat. A/2, Classe 1, 6 vani, Sup. Tot. 144 mq, R.C. € 192,12

U.i.u. ad uso civile abitazione ubicata in Via ■■■■■■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■■ nato a Castagnole delle Lanze il ■■■■■■, c.f. ■■■■■■, **sogetto esegutato, debitore;**

**- AUTORIMESSA**

**Fg. ■ part. n. ■ Sub. 8 (ex sub. 6) (BENE N. 2)**

Cat. C/6, Classe 1, 25 mq, Sup. Tot. 27 mq, R.C. € 43,90

U.i.u. ad uso autorimessa ubicata in Via ■■■■■■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■■ nato a Castagnole delle Lanze il ■■■■■■, c.f. ■■■■■■, **sogetto esegutato, debitore.**

Il LOTTO N. 1 è costituito dall'abitazione e dall'autorimessa che, costituendo unico collegamento interno tra i locali abitativi/accessori, non presenta caratteristiche di autonomia funzionale e reddituale e pertanto la sua vendita non può essere separata dalla vendita dell'abitazione;

pertanto, il LOTTO n. 1, così come costituito, presenta caratteristiche di autonomia funzionale e reddituale; può essere utilizzato e fruito autonomamente rispetto alle altre porzioni immobiliari costituenti il compendio pignorato e per questo motivo costituisce lotto a sé stante.

**LOTTO n. 2:** nel Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT):

**- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

Fg. ■ part. n. ■ Sub. 5 (BENE N. 3)

Cat. A/4, Classe 2, 4 vani, Sup. Tot. 111 mq, R.C. € 126,02

U.i.u. ad uso abitazione popolare ubicata in Via ■■■■■■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■ nata a Castagnole delle Lanze il ■■■■■■, c.f. ■■■■■■, **soggetto esecutato, debitrice.**

L'u.i.u. ad uso residenziale Fg. ■ n. ■ sub. 5 presenta caratteristiche di autonomia funzionale e reddituale; può essere utilizzata e fruita autonomamente rispetto alle altre porzioni immobiliari costituenti il compendio pignorato e pertanto costituisce lotto a sé stante.

La formazione dei n. 2 LOTTI, per i motivi indicati, non necessita di identificazioni di nuovi confini, né della redazione di frazionamenti (come meglio giustificato nella successiva risposta al quesito n. 10).

**QUESITO n. 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 redazione 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 a quesito n. 10**

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 59/2018 sono pignorati nella misura dell'intero (quota pari a 1/1), in capo ad ognuno dei soggetti esecutati, debitori, come segue:

➤ **LOTTO n. 1:** costituito dal **BENE N. 1 + BENE N. 2**

1) **Fg. ■ part. n. ■ sub. 7**, Cat. A/2, Classe 1, 6 vani, Sup. Tot. 144 mq, R.C. € 192,12  
U.i.u. ad uso civile abitazione ubicata in Via ■■■■■■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■ nato a Castagnole delle Lanze il ■■■■■■, c.f. ■■■■■■, **soggetto esecutato, debitore;**

2) Fg. ■ part. n. ■ sub. 8, Cat. C/6, Classe 1, 25 mq, Sup. Tot. 27 mq, R.C. € 43,90

U.i.u. ad uso autorimessa ubicata in Via ■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■ nato a Castagnole delle Lanze il ■, c.f. ■

■, **soggetto esecutato, debitore;**

➤ **LOTTO n. 2: costituito dal BENE N. 3**

3) Fg. ■ part. n. ■ sub. 5, Cat. A/4, Classe 2, 4 vani, Sup. Tot. 111 mq, R.C. € 126,02

U.i.u. ad uso abitazione popolare ubicata in Via ■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■ nata a Castagnole delle Lanze il ■, c.f. ■

■, **soggetto esecutato, debitrice.**

Per i motivi già espressi, la C.T.U. scrivente ha ritenuto di formare, con i n. 3 beni pignorati, n. 2 lotti senza la necessità di procedere alla loro divisione in natura.

#### **QUESITO n. 11**

*“**accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in 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 a quesito n. 11**

Non risultano registrati, presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Territoriale di Asti, contratti di locazione relativamente alle unità immobiliari urbane ad uso abitativo. allegato n. 39

L'unità immobiliare ad uso abitativo (Fg. ■ particella n. ■ subb. 7 e 8) di cui al **LOTTO n. 1**, di proprietà del signor ■ in Castagnole delle Lanze, Via ■, è occupata dallo stesso e dalla consorte signora ■, come risultante dal certificato anagrafico cumulativo (residenza-stato di famiglia-stato civile); allegato n. 40

L'unità immobiliare ad uso abitativo (Fg. ■ particella n. ■ sub. 5) di cui al **LOTTO n. 2**, di proprietà della signora ■ in Castagnole delle Lanze, Via ■, è occupata dalla stessa, come risultante dal certificato anagrafico cumulativo (residenza-stato di famiglia-stato civile); allegato n. 41

A seguito di richiesta da parte della sottoscritta, la Questura di Asti – Divisione Polizia Anticrimine ha dichiarato che, per l'immobile in interesse, **non risultano comunicazioni di cessione di fabbricato.** allegato n. 42

### QUESITO n. 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 a quesito n. 12

L'esecutato, signor ██████████, non risulta separato (all'uopo vedasi certificato cumulativo di residenza - stato civile - stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio di anagrafe del Comune di Castagnole delle Lanze in data 07/06/2022, già allegato n. 40).

L'esecutata, signora ██████████, non risulta separata (all'uopo vedasi certificato cumulativo di residenza - stato civile - stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio di anagrafe del Comune di Castagnole delle Lanze in data 07/06/2022, già allegato n. 41).

### QUESITO n. 13

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

### Risposta a quesito n. 13

Sui beni pignorati:

- non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto trattasi di fabbricati urbani non in condominio ma costituiti, ognuno, da singola unità abitativa con accessori;
- non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

### QUESITO n. 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 a quesito n. 14

Tanto l'unità immobiliare di cui al LOTTO n. 1 che quella di cui al LOTTO n. 2, non sono ubicate in condominio.

### QUESTITO n. 15

*“determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”*

### Risposta a quesito n. 15

La determinazione del valore delle unità immobiliari pignorate è stata condotta - quando possibile - secondo due diverse metodologie (che verranno di seguito sintetizzate):

**metodo N° 1:** stima di tipo “sintetico-comparativo” prendendo a riferimento le superfici commerciali degli immobili e valori unitari di mercato;

**metodo N° 2:** stima con riferimento alle “rendite catastali” in base al valore desumibile dalla rendita catastale, accertata o presunta, inteso come limite inferiore invalicabile.

Per la determinazione del valore unitario di mercato relativo ai **fabbricati**, da applicare con il metodo n. 1 mediante il prodotto derivante dalla superficie commerciale con il valore attribuito al metro quadrato, si è tenuto conto di un **valore intermedio** tra quelli medi fissati dalle più attendibili “banche dati” sulle quotazioni dei valori immobiliari nel Comune di Castagnole delle Lanze, per edifici della stessa tipologia e che hanno consentito alla CTU scrivente – nonostante in questa particolare fase economica l’interesse d’acquisto di immobili tipo quello oggetto della presente perizia ed il relativo valore commerciale sia piuttosto scarso – di fissare, con assoluta attendibilità, un valore al metro quadrato al quale apportare, poi, i dovuti adeguamenti che si sono resi necessari; più precisamente:

#### **Valori di riferimento:**

- Valori medi riportati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI):..... €/mq 542,50
- Valori medi riportati dal Borsino Immobiliare:..... €/mq 552,50
- Valori medi riportati da quotazioni immobiliari REQUOT:..... €/mq 441,00

### Media dei valori:

- valore OMI = .....	€/mq	542,50
- valore BORSINO IMMOBILIARE = .....	€/mq	552,50
- valore REQUOT = .....	€/mq	441,00

Totale €/mq 1.536,00 / 3 =..... **€/mq 512,00**

### DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Nel prosieguo della presente relazione vengono pertanto analizzati i singoli componenti che costituiscono il patrimonio immobiliare oggetto di stima determinandone per ciascuno un valore secondo i due metodi elencati in precedenza.

**LOTTO n. 1:** nel Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT):

#### - FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Fg. ■ part. n. ■ Sub. 7 (ex sub 2)

Cat. A/2, Classe 1, 6 vani, Sup. Tot. 144 mq, R.C. € 192,12

U.i.u. ad uso civile abitazione ubicata in Via ■■■■■■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■■ nato a Castagnole delle Lanze il ■■■■■■, c.f. ■■■■■■, **sogetto esecutato, debitore.**

#### - AUTORIMESSA

Fg. ■ part. n. ■ Sub. 8 (ex sub. 6)

Cat. C/6, Classe 1, 25 mq, Sup. Tot. 27 mq, R.C. € 43,90

U.i.u. ad uso autorimessa ubicata in Via ■■■■■■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■■ nato a Castagnole delle Lanze il ■■■■■■, c.f. ■■■■■■, **sogetto esecutato, debitore.**

### Metodo N° 1

La CTU ritiene di **deprezzare** il valore di mercato riferito all'**unità immobiliare ad uso residenziale con autorimessa** poiché assumono rilievo i pesi delle seguenti servitù/negozi giuridici in essere presenti sul bene esecutato, pur non costituiti in atto pubblico:

- cortile comune gravato da servitù di passaggio, sul lato est, a favore della u.i.u. Fg. ■■ partecella n. ■■ di altra proprietà.

si precisa altresì che, relativamente all'intero edificio ad uso residenziale, solamente nella porzione di proprietà del signor ■■■■■■ vi è un locale autorimessa (sub. 8); le u.i.u. ad uso abitativo sub 4 e sub.5 ne sono sprovviste e pertanto utilizzano a parcheggio la parte di cortile comune prospiciente la loro proprietà sul lato ovest (fronte strada);

per tali motivi la CTU, preso atto del disagio attribuibile alla presenza della servitù di passaggio sul lato est del cortile comune ed all'utilizzo di parte di esso a parcheggio ad

uso degli altri subalterni costituenti l'intero edificio, sul lato ovest, ritiene congrua l'applicazione di un **coefficiente di deprezzamento pari a 0,90 sul valore stimato per l'intero**; ne consegue che il valore a metro quadro determinato è il seguente:

$$\text{€/mq } 512,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 460,80$$

Determinazione della superficie commerciale complessiva:

- Superficie lorda fabbricato residenziale e autorimessa 163,98 mq  
(arrotondati a **164,00 mq**)

**Valore commerciale per la quota di 1/1**

$$\text{mq } 164,00 \times 460,80 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 75.571,20$$

(arrotondati a **€ 75.570,00**)

**Totale Valore commerciale LOTTO n. 1  
con Metodo N° 1**

**€ 75.570,00**

**Metodo N° 2**

Rendita catastale aggiornata degli immobili in questione (si tratta di rendita definita, già accertata dal catasto urbano):

- Abitazione di tipo civile:  
Fg. ■■■, N. ■■■, Sub. 7  
Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza 6,0 vani, rendita catastale ..... € 192,12

**Valore commerciale per la quota di 1/1**

$$\text{€ } 192,12 \times 126 = \dots\dots\dots \text{€ } 24.207,12$$

- Autorimessa:  
Fg. ■■■, N. ■■■, Sub. 8  
Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 25 mq, rendita catastale ..... € 43,90

**Valore commerciale per la quota di 1/1**

$$\text{€ } 43,90 \times 126 = \dots\dots\dots \text{€ } 5.531,40$$

**Totale Valore commerciale LOTTO n. 1  
con Metodo N° 2**

**€ 29.738,52**

(arrotondati a **€ 29.740,00**)

**LOTTO n. 2:** nel Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE (AT):

– **FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

**Fg. ■■■ part. n. ■■■ Sub. 5**

Cat. A/4, Classe 2, 4 vani, Sup. Tot. 111 mq, R.C. € 126,02

U.i.u. ad uso abitazione popolare ubicata in Via ■■■■■■■■■■

**Proprietà per la quota di 1/1:**

■■■■■■■■■■ nata a Castagnole delle Lanze il ■■■■■■■■■■, c.f.

■■■■■■■■■■, **soggetto esecutato, debitrice.**

**Metodo N° 1**

Come già specificato la porzione di fabbricato di cui al LOTTO n. 2 è stata oggetto di interventi di "sistemazione" interna nell'anno 1979 e alla data attuale l'abitazione si presenta in **SCADENTE stato di conservazione e manutenzione.**

Influisce negativamente, sulla valutazione del bene, la presenza dei seguenti pesi e delle seguenti servitù/negozi giuridici in essere presenti sul bene esecutato, pur non costituiti in atto pubblico:

- scala interna, per il collegamento dei locali della zona giorno al piano terreno con i locali della zona notte al piano primo, comune al sub. 4;

e come per il LOTTO n. 1:

- cortile comune alle tre u.i.u. costituenti l'intero fabbricato ad uso residenziale;
- cortile comune gravato da servitù di passaggio, sul lato est, a favore dell'u.i.u. Fg. ■■■ particella n. ■■■;

per tali motivi la CTU ritiene congrua l'applicazione di un **coefficiente di deprezzamento pari a 0,70 sul valore stimato per l'intero**; ne consegue che il valore a metro quadro determinato è il seguente:

**€/mq 512,00 x 0,70 = €/mq 358,40**

Determinazione della superficie commerciale complessiva:

- Superficie lorda fabbricato residenziale e autorimessa 105,85 mq (arrotondati a **106,00 mq**)

**Valore commerciale per la quota di 1/1**

mq 106,00 x 358,40 €/mq = ..... **€ 37.990,40**  
(arrotondati a **€ 38.000,00**)

a detrarre:

spese per sanatoria edilizia: ..... € 3.300,00

Valore finale: ..... **€ 34.700,00**

**Totale Valore commerciale LOTTO n. 2**

**con Metodo N° 1** **€ 34.700,00**

**Metodo N° 2**

Rendita catastale aggiornata degli immobili in questione (si tratta di rendita definita, già accertata dal catasto urbano):

- Abitazione di tipo civile:  
Fg. ■■■, N. ■■■, Sub. 5  
Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 4,0 vani, rendita catastale ..... **€ 126,02**



Valore commerciale per la quota di 1/1

€ 126,02 x 126 = ..... € 15.878,52  
(arrotondati a € 15.880,00)

**Totale Valore commerciale LOTTO n. 2  
con Metodo N° 2**

**€ 15.880,00**

### CONCLUSIONI

In conclusione si possono determinare dei valori di stima sufficientemente attendibili per i beni oggetto di perizia precisando che:

- ▶ i valori ottenuti mediante rivalutazione della rendita catastale (**metodo N. 2**) sono sicuramente i **meno attendibili**, in quanto determinati con criteri grossolani che non tengono conto della specifica realtà dell'immobile; sono però da ritenersi come dei **limiti inferiori invalicabili**, essendo le rendite catastali notoriamente più basse dei corrispondenti valori commerciali;

i valori determinati con il metodo N. 2 sono i seguenti:

LOTTO N. 1 = € 29.740,00  
LOTTO N. 2 = € 15.880,00

-----  
**TOTALE = € 45.620,00**

- ▶ sicuramente **più attendibili** sono i valori desunti con il **metodo N° 1**, ove è consentito un approccio più aderente alla realtà riscontrabile in loco, differenziando i valori commerciali unitari in base allo stato di conservazione, livello di finizione, funzionalità ed altri parametri di cui è difficile tenere conto con il metodo 2.

**La stima finale degli immobili oggetto di perizia si può pertanto riassumere nel seguente prospetto determinato con il metodo N° 1:**

### **VALORE GENERALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (con metodo N. 1)**

**LOTTO N. 1 = € 75.570,00**

**LOTTO N. 2 = € 34.700,00**

-----  
**TOTALE = € 110.270,00**



### **QUESITO n. 16**

*“**provveda** a verificare il regime fiscale dell’immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell’immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;”*

### **Risposta a quesito n. 16**

La vendita giudiziaria riguardante gli immobili di cui ai LOTTI n. 1 e n. 2 descritti, essendo eseguita nei confronti di soggetti privati, non rientra nel campo di applicazione dell’IVA ma è soggetta ad IMPOSTA PROPORZIONALE DI REGISTRO.

Il trasferimento della proprietà degli immobili derivante dalla vendita giudiziaria, in quanto perfezionatosi tra il proprietario “esecutato” (soggetto privato) e i soggetti aggiudicatari, deve ritenersi escluso dal campo di applicazione dell’IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui al D.P.R. n. 633/1972.

Tale trasferimento pertanto comporta, in capo agli aggiudicatari, il pagamento dell’imposta di registro in misura proporzionale (ex art. 44 del Testo Unico dell’imposta di registro e dell’art. 8 lett. A, parte prima, della tariffa).

### **QUESITO n. 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 26/11/2006 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. 23 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione della giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 311 – 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, nel caso 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, purchè 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).”*

## Risposta a quesito n. 17

In merito alle ricerche svolte ed all'analisi dei documenti reperiti si accerta che gli immobili in esame non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

Gli edifici di che trattasi **non rientrano** in alcune delle casistiche 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 26/11/2006 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. 23 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione della giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 311 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2

Ne consegue che gli immobili oggetto di pignoramento, ai fini del trasferimento, necessitano di Attestato di prestazione Energetica;

la sottoscritta, non essendo abilitata alla redazione dei relativi attestati, produce i seguenti Attestati di Prestazione Energetica a firma dell'Arch. SPERTINO Silvia di Racconigi (CN) per Studio Tecnico PARUSSA e ASSOCIATI:

- CODICE IDENTIFICATIVO: 2023 [REDACTED] del 27/03/2027, protocollo n. [REDACTED], valido fino al 31/12/2024, riferito all' unità immobiliare ad uso residenziale di cui al LOTTO n. 1, di proprietà del signor [REDACTED] in Castagnole delle Lanze, Fg. [REDACTED] n. [REDACTED] sub. 7; allegato n. 43

- CODICE IDENTIFICATIVO: 2023 [REDACTED] del 27/03/2027, protocollo n. [REDACTED], valido fino al 31/12/2024, riferito all' unità immobiliare ad uso residenziale di cui al LOTTO n. 2, di proprietà della signora [REDACTED] in Castagnole delle Lanze, Fg. [REDACTED] n. [REDACTED] sub. 5; allegato n. 44

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si renda necessaria, la sottoscritta deposita sul portale telematico del Tribunale di Asti la presente relazione che si compone di complessive n. 36 pagine dattiloscritte e n. 44 allegati.

In fede.

Il C.T.U.: Geom. Ilaria CASETTA

Elenco allegati:

- 1) inizio operazioni peritali, raccomandata a SAGLIETTI Bruna;
- 2) inizio operazioni peritali, raccomandata a SAGLIETTI Cesare;
- 3) verbale di sopralluogo;
- 4) visura C.F. Fg. n. [redacted] sub. 7, attuale;
- 5) visura C.F. Fg. n. [redacted] sub. 7, storica;
- 6) visura C.F. Fg. n. [redacted] sub. 8, attuale;
- 7) visura C.F. Fg. n. [redacted] sub. 8, storica;
- 8) visura C.F. Fg. n. [redacted] sub. 2, storica;
- 9) visura C.F. Fg. n. [redacted] sub. 6, storica;
- 10) visura C.F. Fg. n. [redacted] sub. 5, attuale;
- 11) visura C.F. Fg. n. [redacted] sub. 5, storica;
- 12) planimetria Fg. n. [redacted] sub. 5 ([redacted]);
- 13) planimetria Fg. n. [redacted] sub. 7 ([redacted]);
- 14) planimetria Fg. n. [redacted] sub. 8 ([redacted]);
- 15) elaborato planimetrico + elenco subalterni anno 2023;
- 16) estratto mappa Fg. n. [redacted];
- 17) visura C.T. Fg. n. [redacted], E.U.;
- 18) nota trascrizione RG [redacted] – anno 2022;
- 19) nota trascrizione RG [redacted] – anno 2022;
- 20) nota trascrizione RG [redacted] – anno 2023;
- 21) nota trascrizione RG [redacted] – anno 2023;
- 22) visura ipotecaria 04/06/2024, [redacted];
- 23) visura ipotecaria 04/06/2024, [redacted];
- 24) documentazione fotografica LOTTO n. 1;
- 25) documentazione fotografica LOTTO n. 2;
- 26) estratto atto matrimonio [redacted];
- 27) estratto atto matrimonio [redacted];
- 28) DOCFA approvato;
- 29) elaborato planimetrico anno 2014 + planimetrie subb. 2 e 6;
- 30) variazione toponomastica riferita al sub. 5;
- 31) art. 44 N.D.A. Comune di castagnole delle Lanze;
- 32) Conc. Ed. n. [redacted];
- 33) Permesso di Costruire in sanatoria n. [redacted];
- 34) tavola situazione ASSENTITA – LOTTO N. 1;
- 35) tavola situazione RILEVATA – LOTTO N. 1;
- 36) tavola situazione ASSENTITA – LOTTO N. 2;
- 37) tavola situazione RILEVATA – LOTTO N. 2;
- 38) tavola situazione SOVRAPPOSTA – LOTTO N. 2;
- 39) assenza di locazioni su abitazioni;
- 40) cumulativo anagrafe [redacted];
- 41) cumulativo anagrafe [redacted];
- 42) accertamento QUESTURA
- 43) APE Fg. n. [redacted] sub.7 – SAGLIETTI Cesare;
- 44) APE Fg. n. [redacted] sub.5 – SAGLIETTI Bruna.