

ARCH. MARITAN GIORGIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ES. IMMOBILIARE 60/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERITO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH. MARITAN GIORGIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO 1 – AVVISO DEBITORE.....	6
QUESITO 2 – VERIFICA CATASTALE E CERTIFICATI ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI	6
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI	8
QUESITO 4 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.....	10
QUESTIO 5 – CONFORMITÀ DELL’IDENTIFICAZIONE DEL BENE	10
QUESITO 6 – VARIAZIONI CATASTALI PER DIFFORMITÀ.....	11
QUESITO 7 – STRUMENTO URBANISTICO	11
QUESITO 8 – CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	12
QUESITO 9 – DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN PIÙ LOTTI.....	14
QUESITO 10 – PIGNORAMENTO PRO QUOTA	14
QUESITO 11 – OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE, LOCAZIONE DEL MEDESIMO.....	14
QUESITO 12 – IMMOBILE OCCUPATO EX CONIUGE	14
QUESITO 13 – VINCOLI.....	15
QUESITO 14 –SPESE ARRETRATE E PROCEDIMENTI.....	15
QUESITO 15 – VALORE DEGLI IMMOBILI.....	15
QUESITO 16 - REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI	19
QUESITO 17 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19

PREMESSA

Con provvedimento del 01/07/2024 l’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione Dott. G. Amoroso nominava lo scrivente arch. Giorgia MARITAN, con studio in Cantarana, via del Martinetto n. 10, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Asti al numero di posizione 506, libero professionista, quale Perito Stimatore nella procedura esecutiva n. 60/2023, affidando per il giuramento ed il conferimento dell’incarico l’udienza del 11/09/2024.

In tale udienza il Perito Stimatore prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva conferito l’incarico di rispondere ai quesiti come formulati:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell’immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti



anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. del 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 successioni i simili) ed i relativi costi;

- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, 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 esse 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 risposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940 n. 1078;

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 1979, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione 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;
- 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 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 entro i 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 provvedimenti successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registri e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005cpmemodificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato del 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 su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) Allegato A n. 5.2:

ARCH. MARITAN GIORGIA

- 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 artistici
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzati,
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore 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 scorponabili 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 28/03/95nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)
- **predisponga l'attestati di prestazione energetica se abilitato . In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità**

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii** a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del 19/04/2020 **data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** assegnando alle parti in termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incaricato;
- e) **depositi** , almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. **Depositare inoltre copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante perla protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.**

- f) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire i rilievi al fine di verificare le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti sopra elencati, riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

QUESITO 1 - AVVISO DEBITORE

provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore 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.

In data 23/09/2024, insieme al [REDACTED], viene effettuato il sopralluogo, in presenza della sig.ra [REDACTED].

QUESITO 2 - VERIFICA CATASTALE E CERTIFICATI ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

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 e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. del 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 successioni i simili) ed i relativi costi;

Dall'esame del fascicolo della procedura lo scrivente ha esaminato la documentazione agli atti e ha accertato la corrispondenza della documentazione ai sensi all'art.567 c.p.c. comma 2.

Dall'analisi dei documenti in atti e dalle ispezioni ipo-catastali, risultano le seguenti formalità:

Immobili della richiesta siti nel comune di Canelli (AT)

- Tipo catasto: Fabbricati
- Foglio 15 – particella 350 – subalterno 5

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti provenienze e formalità:

1) La sig.ra [REDACTED] diventa proprietaria in forza di:

Nota di trascrizione reg. gen. n. 1051 – reg. part. 704 – presentazione n. 17 del 03/02/2011;

Atto di compravendita, data 28/01/2011, notaio Gili Giorgia, n. rep. 37387/15859;

Immobile: comune di Canelli (AT), catasto fabbricati, foglio 15, particella 350, sub. 5, Abitazione di tipo popolare, consistenza 5,0 vani, via Dante Alighieri n. 13, piano 2;

A favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), proprietà 1/1;

Contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), proprietà 1/1.

Ulteriori Informazioni: *L'immobile è stato venduto con la proprietà esclusiva della scala di accesso nel tratto compreso tra il piano primo e il piano secondo. L'immobile di cui al quadro B è pervenuto alla parte venditrice per acquisto fattone, in maggior corpo, da [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento emesso dal tribunale di Asti in data 07/09/2010 rep. N. 1749, trascritto a Asti il 14/10/2010 ai nn. 9886/6583; [REDACTED] pervenne per donazione da parte di [REDACTED] in forza di Atto a rogito notaio Annalisa Rossello in data 27/04/2001 rep. N. 4059/475, trascritto a Asti il 16/05/2011 ai nn. 4120/3003, a [REDACTED] pervenne in forza di titoli anteriori al ventennio.*

2) [REDACTED] s.r.l. diventa proprietaria in forza di:

Nota di Trascrizione reg. gen. 9886 – reg. part. n. 6583 – presentazione n. 2 del 14/10/2010;

Atto giudiziario, data 07/09/2010, Tribunale di Asti, n. rep. 730, Decreto di trasferimento immobili;

Immobili: comune di Canelli (AT), catasto fabbricati, foglio 15, particella 350, sub. 5, Abitazione di tipo popolare, consistenza 5,0 vani, via Dante Alighieri n. 13, piano 2; [altri immobili];

A favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), proprietà 1/1;

3) **Contro** [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà 1/1.

4) [REDACTED] diventa proprietario in forza di:

Nota di trascrizione reg. gen. 4120 - reg. part. 3003 – presentazione n. 9 del 16/05/2001;

Atto tra vivi, donazione accettata, data 27/04/2001, notaio [REDACTED], n. rep. 4059;

Immobili: comune di Canelli (AT), catasto fabbricati, foglio 15, particella 350, sub. 5, Abitazione di tipo popolare, consistenza 5,0 vani, via Dante Alighieri n. 13, piano 2; [altri immobili];

A favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà 1/1;

Contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), proprietà 1/1 in regime di separazione di beni.

Formalità pregiudizievoli:

1) Iscrizione del 03/02/2011 – reg. part. 196 – reg. gen. 1052;



Pubblico ufficiale Gili Giorgio, rep. 37388/15860 del 28/01/2011;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A favore di [redacted] (cf. [redacted]);

Contro [redacted] (c.f. [redacted])

2) Trascrizione del 31/03/2023 – reg. part. 2357 – reg. gen. 2900;

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, rep. 1026 del 23/03/2023;

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

A favore di [redacted] (cf. [redacted]);

Contro [redacted] (c.f. [redacted])

3) Iscrizione del 08/10/2024 – reg. part. 1082 – reg. gen. 8633

4) Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione Repertorio 1594/1024 del 04/10/2024

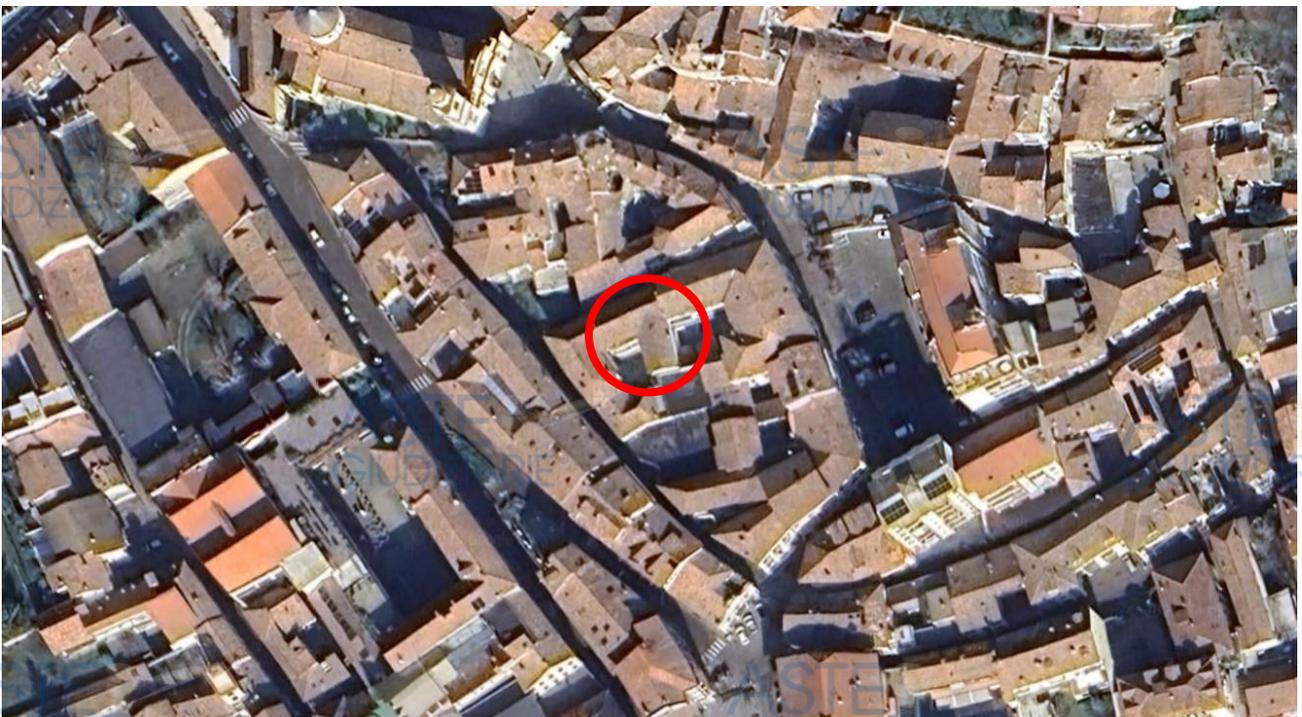
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Ipoteca della riscossione pluralità di titoli.

Nella nota disponibile in formato elettronico viene indicata la richiesta da parte dell’Agenzia delle Entrate dell’iscrizione dell’ipoteca sugli immobili appartenenti al debitore ([redacted])

[redacted] c.f. [redacted] per un valore di Euro 434.519,38 pari al doppio dell’importo complessivo del credito per cui si procede.

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

*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 comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*





DATI CATASTALI

Immobile sito Canelli (AT), via Dante Alighieri n. 13, piano secondo – Abitazione

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
15	350	5	A/4	2	5 vani	143 mq – 137* mq	Euro 183.60	2

**escluse aree scoperte quali "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*

DESCRIZIONE DEI BENI

CONFINI DI LOTTO

L'unità immobiliare si trova al secondo piano di un edificio di 3 piani fuori terra. L'immobile si trova nel centro storico di Canelli, nelle immediate vicinanze di piazza V. Gioberti.

La particella, 350, confina a nord con via Dante, a Est con la particella 352, a sud con la particella 351, a Ovest con le particelle 348 e 349.

ACCESSI

All'immobile si accede dalla via pubblica via Dante. All'unità immobiliare si accede tramite un vano scala che serve altre unità al primo piano ed esclusivamente l'unità in oggetto al piano secondo.

L'IMMOBILE

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra. Gli alloggi si affacciano tutti su un cortile interno comune alla particella 350 e alla 349.

Lo stato conservativo dell'immobile si presenta discreto. La facciata presenta degli scrostamenti limitati al piano terreno; la copertura, per quanto si è potuto vedere, si presenta in buono stato, il manto di copertura è in coppi e probabilmente presenta qualche tegola scostata in quanto nell'immobile oggetto di perizia sono evidenti delle tipiche macchie dovute ad infiltrazione d'acqua.

ABITAZIONE – SUB. 5

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano ed è composto da una zona giorno suddivisa in tinello (circa 23 mq) e cucinino (circa 8 mq), un lungo corridoio di circa 12 mq, un bagno di circa 10 mq, un ripostiglio di circa 1 mq e una zona notte di composta da tre camere da letto da circa 11 mq, 15 mq e 35 mq (quest'ultima sebbene venga indicata nella planimetria catastale come soggiorno di fatto è stata usata come camera da letto).

L'altezza media interna è di circa 2.60 m. I soffitti sono piani in laterocemento. I pavimenti sono in legno nel soggiorno e nelle camere da letto, nelle restanti parti dell'alloggio sono in ceramica/gres. I serramenti sono in legno con vetro doppio (6-8 mm), le persiane sono in legno. Le pareti e i soffitti sono completamente intonacati.

Il bagno è piastrellato fino ad una altezza di circa 1.8 m, è dotato di lavandino, vasca, doccia, wc e bidet.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti da una caldaia murale a gas. I termosifoni sono in ghisa.

Lo stato conservativo è discreto, tranne che per delle macchie di umidità in alcuni spigoli delle pareti e per delle macchie di infiltrazione di acqua piovana dal tetto.

QUESITO 4 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

Secondo l'estratto per riassunto dal registro Atti di Matrimonio, il [REDACTED], nel comune [REDACTED], la [REDACTED], nata il [REDACTED], si è unita in matrimonio con il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

QUESTIO 5 – CONFORMITÀ DELL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

accerti la conformità tra 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;

Comune di CANELLI

Interrogazione Urbanistica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
15	350	-		100,0

Aree normative

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
15	350	A2 - Zona urbanistica "A2.1/R3"	Art.30, Tab.A2-1-R3	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
15	350	art. 24 LR 56_77 - Aree e immobili soggetti alla tutela in base all'art. 24 L.R. 56	Art.42bis	100,0
15	350	COMM_A1 - Addensamento commerciale A1	Art.37	100,0
15	350	CORE ZONE - Area di Core Zone 5: Canelli e l' Asti spumante	Art.42ter	100,0

Classi

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
15	350	CLASSE IIc - Classe di edificabilità IIC	Art.28	100,0

Secondo quanto indicato dal Piano Regolatore Generale Comunale, la destinazione urbanistica dell'area è: "A2.1/R3". Tali Aree sono Normate dall'art. 30 e dalla Tab.A2-1-R3 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'art. 30 riguarda l'area di intervento denominata A2, che comprende il nucleo centrale del centro urbano, la quale è destinata ad interventi di recupero di iniziativa pubblica o privata nell'ambito di Piani di Recupero.

Le tabelle dell'area e quelle indicate nell'Abaco degli interventi nel Centro Storico (Allegato B) delle NTA definiscono i parametri urbanistici e le normative vincolanti dell'aria.

L'area inoltre ricade nella CORE ZONE – Canelli e l'Asti Spumante, la quale è sottoposta a specifiche prescrizioni che dovranno essere sottoposte a livello consultivo alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio.

QUESITO 8 – CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dall'analisi delle pratiche comunali relative ai beni oggetto di pignoramento, sono state trovate le seguenti formalità:

- 1) Concessione n. 229 del 16/05/1978 per lavori di consolidamento e risanamento di fabbricato in via Dante;

- 2) Concessione edilizia n. 991 del 28/07/1982 per la demolizione e rifacimento copertura e chiusura terrazzo in via Dante.
- 3) Comunicazione n. 4677 del 01/07/1985 di decadenza della CE n. 991 de 28/07/1982 in quanto priva della denuncia di inizio lavori entro un anno della concessione stessa.
- 4) Autorizzazione n. 72 del 02/05/1986 per la costruzione di servizio igienico sanitario e il rifacimento della copertura del fabbricato sito in via Dante 5;
- 5) Domanda di concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di copertura del terrazzo posto al secondo piano del fabbricato sito in via Dante 5 rilasciata il 07/05/1991 in seguito a Condono Edilizio presentato in data 13/11/1986.

Dall'analisi delle suddette formalità si è potuto ricostruire la storia amministrativa dell'unità immobiliare.

Nel 1986 (5) viene richiesto un condono riguardante la copertura del terrazzo realizzato con lastre di PVC ondulate poggianti su intelaiatura in ferro. Da tale condono l'ufficio tecnico comunale, nel 1991 esprime parere favorevole alla relativa concessione in sanatoria.

Nel 1978 (1) viene richiesta l'autorizzazione a lavori di consolidamento statico. Dai disegni si evince che tali lavori riguardano la trasformazione dell'ultimo solaio calpestabile, precedentemente a volta, in un solaio piano, con conseguente rifacimento dell'ultimo piano e della copertura che risulta essere più bassa di circa 75 cm. Da queste tavole si ha una prima indicazione planimetrica dell'unità immobiliare.

Nel 1982 (2) viene richiesta e rilasciata l'autorizzazione al rifacimento della copertura e alla chiusura del terrazzo, da prevedersi con pilastri in muratura e orditura in legno con copertura in coppi piemontesi. Inoltre viene progettata la chiusura del quarto lato del terrazzo con una vetrata e la coibentazione del tetto e della pavimentazione. Viene specificato che il terrazzo non verrà riscaldato e che non vi saranno impianti tecnologici.

A tale pratica però non segue la necessaria denuncia di inizio lavori, pertanto il comune emette nel 1985 (3) una comunicazione di decadenza della suddetta pratica.

Nel 1986 (4) viene rilasciata l'autorizzazione ad eseguire la costruzione di un servizio igienico sanitario e il rifacimento della copertura del terrazzo. Dai disegni si può evincere lo sviluppo planimetrico dell'alloggio e della copertura dove si può dedurre la struttura principale in legno.

CONCLUSIONI

L'unità immobiliare nello stato di fatto non è conforme alla autorizzazioni/concessioni amministrative.

Le difformità riguardano la chiusura del terrazzo e delle modifiche interne al bagno.

Per quanto riguarda la chiusura del terrazzo ad oggi lo spazio che ne risulta è utilizzato come stanza in cui sono presenti l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico. Sulla planimetria catastale la stanza oggetto di abuso edilizio viene indicata come Soggiorno. Inoltre rispetto all' Autorizzazione n. 72 del 1986, il tetto è stato realizzato a capanna, senza il timpano prospiciente il cortile interno.

La restante parte dell'alloggio risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dopo una consultazione con il geom. Marchisio, responsabile del settore servizio Edilizia Privata, si può asserire che le difformità riguardanti la chiusura del terrazzo non sono sanabili secondo il PRGC vigente, in quanto la zona urbanistica, come riportato nelle schede urbanistiche delle NTA proprie della zona e in quelle dell'Allegato B (Abaco degli interventi nel centro storico), gli unici parametri

urbanistici consentiti sono quelli esistenti, inoltre gli interventi di recupero ammessi non devono modificare l'impianto planivolumetrico originario.

Pertanto, sebbene nel 1982 fu concessa l'autorizzazione alla chiusura del terrazzo, ad oggi tale intervento non sarebbe autorizzato. Dunque l'abuso non è sanabile e l'unica soluzione è di riportare l'immobile conforme all'ultima autorizzazione concessa (Autorizzazione n. 72 del 1986) che prevede il solo rifacimento del tetto, con la conseguente demolizione della parete verso il cortile interno e gli impianti installati.

Per quanto riguarda invece le modifiche apportate internamente al bagno queste sono sanabili con una CILA in sanatoria.

QUESITO 9 - DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN PIÙ LOTTI

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione (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;

I beni pignorati non sono vendibili in più lotti.

QUESITO 10 - PIGNORAMENTO PRO QUOTA

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, 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 esse 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 risposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940 n. 1078;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano unicamente di proprietà della [REDAZIONE]

QUESITO 11 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, LOCAZIONE DEL MEDESIMO

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 1979, 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;

In seguito al sopralluogo si è potuto constatare che nell'immobile risiedeva anche il sig. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] Si è richiesto al Comune di Canelli la verifica dei soggetti che hanno effettivamente residenza presso l'immobile in oggetto ed è risultato che vi risiedono la [REDAZIONE] e il [REDAZIONE] (nato [REDAZIONE] il [REDAZIONE]).

Da una interrogazione all'agenzia delle Entrate, effettuata il 5 febbraio 2025, è risultato che non sussistono contratti di locazioni in corso in tale data.

QUESITO 12 - IMMOBILE OCCUPATO EX CONIUGE

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non si rientra in tali circostanze.

QUESITO 13 – VINCOLI

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;

Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 14 – SPESE ARRETRATE E PROCEDIMENTI

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

La gestione delle spese condominiali non è affidata ad alcun amministratore. A detta dell'esecutato nell'immobile risiedono tre condomini con i quali si dividono le spese comuni.

QUESITO 15 – VALORE DEGLI IMMOBILI

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 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 entro i 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 provvedimenti successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per calcolare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia bisogna considerare che vi sono degli abusi edilizi che non possono essere sanati e che quindi dovranno essere rimossi. Il valore del bene, una volta rimosso l'abuso, non potrà coincidere semplicemente con il suo valore di mercato allo stato legittimo, ma dovranno essere tenuti in considerazioni i costi per renderlo in tale stato.

Ritengo pertanto che il metodo di stima più indicato sia quello del Valore di Trasformazione. Tale valore è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi: $V_t = V_{bt} - C_t$

dove:



Vt = valore di trasformazione;

Vbt = valore del bene trasformato;

Ct = costo della trasformazione

Si procederà quindi calcolando il valore di mercato dell'immobile senza l'abuso edilizio, calcolando i costi per eliminare gli abusi e ripristinare la situazione autorizzata avvalendosi del Prezziario della Regione Piemonte, in modo che dalla loro differenza si possa ottenere un Valore di Trasformazione coincidente con il più probabile valore di mercato dell'immobile.

1. VALORE DI MERCATO DEL BENE PRIVO DI ABUSI EDILIZI (Vtb)

Si è scelto di valutare i beni in oggetto avvalendosi della Stima per comparazione con i prezzi di mercato.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Al fine di identificare i beni comparabili, sono state individuate le caratteristiche indispensabili tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi:

- Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, affacci dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;

Una volta individuati i beni comparabili è stato identificato un valore medio di mercato utilizzabile per la stima, tramite la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e tramite il confronto diretto con le agenzie immobiliari di zona.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale del bene periziato (parametro di comparazione)

IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Sono stati presi in considerazione i seguenti valori di mercato:

Fonte	Valore [€/mq]
Agenzia delle Entrate, comune di Canelli, zona Centrale Abitazioni Civili, stato conservativo normale (semestre 2, anno 2024)	490 - 730
Borsino Immobiliare Zona P.gancia P.Giobert P.Aosta C.Liberta- Abitazioni in stabili di fascia media	518 - 844
Indagine di mercato	510 - 740

I valori derivanti dalle indagini di mercato, sono stati forniti dalle agenzie immobiliari locali, basati sulle esperienze dirette di vendita di immobili simili nella medesima zona, e sull'analisi dell'andamento di mercato attuale.



Per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile occorrerà tenere in considerazione diversi aspetti:

- **aspetti migliorativi:** L'alloggio si trova in una piccola palazzina senza grandi costi condominiali, si affaccia sia sul cortile interno che sulla via pubblica, le stanze sono ampie e luminose,
- **aspetti peggiorativi:** non vi è box auto/ posto auto esclusivo, l'immobile non ha ascensore, ci sono dei problemi di infiltrazione dal tetto, stato conservativo originale degli anni 80.

In considerazione di tutto ciò, si ritiene congruo, per l'immobile oggetto di perizia, identificare un valore di mercato unitario pari a €/mq 650,00 (seicentocinquanta/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale

Descrizione	Sup. nette [mq]	Incidenza %	Sup. commerciale [mq]
Superficie utile netta calpestabile		100	
Muri perimetrali calcolati fino allo spessore max di 50 cm		100	
Muri perimetrali in comunione calcolati fino allo spessore max di 25 cm		50	
TOT	100		100
Balconi	15	25	3.75
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
Terrazzi e Logge	25	35	8.75
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	19	10	1.9
TOT	44		10.65

TOTALE SUPERFCIE COMMERCIALE: 114,4 mq

Valore medio di mercato = 650,00 €/mq x 114,4 mq = € 74.360,00
(settantaquattromilatrecentosesanta/00)

2. COSTO DELLE OPERAZIONI PER RIPORTARE ALLO STATO LEGITTIMO (Ct)

Per riportare l'immobile allo stato autorizzato, occorre demolire la muratura esterna verso il cortile interno della stanza denominata Soggiorno nella planimetria catastale. La demolizione comprenderà oltre alla muratura esterna anche la rimozione dei serramenti (due finestre e una porta finestra), la demolizione di una tramezza e la costruzione di una nuova tramezza arretrata come da autorizzazioni e il ricollocamento della portafinestra sulla nuova tramezza.

Per determinare il costo della demolizione ci si è avvalsi del Prezziario della Regione Piemonte, anno 2024

Se-zione	Codice	Descrizione	U.M.	Euro	TOT
----------	--------	-------------	------	------	-----

ARCH. MARITAN GIORGIA

02	02.P02.A52	Rimozione di infisso esterno in legno o in ferro di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima 1) m ²				
02	02.P02.A52.010	1,4 x 1,5 x n. 2 (finestre)+ 1,1 x 2,35 (portafinestra)	6,78	m ²	22,83	154,79
02	02.P02.A70	Rimozione di radiatore comprensiva di quota parte di tubo con deposito al piano cortile del materiale di risulta				
02	02.P02.A70.010		2,00	cad	40,03	80,06
02	02.P02.A06	Demolizione a mano di tramezzo in legno, tavellone, tavella, compreso intonaco, fino a 15 cm di spessore				
02	02.P02.A06.010	1,7 x 2,6	4,42	m ²	24,14	106,70
02	02.P02.A02	Demolizione di muratura in mattoni o mista, superiore a cm 15, eseguita con martello demolitore				
02	02.P02.A02.010	9 mt x h 2,6 x s 0,3 - 6,78 x 0,3 (infissi)	4,99	m ³	133,76	667,46
02	02.P02.A72	Sgombero materiale di risulta dal piano di lavoro al piano cortile per distanze in orizzontale non superiori a 20 m, per discese non superiori a 20 m e sollevamento non superiore a 3 m				
02	02.P02.A72.010	4,42 x 0,1+4,99	5,43	m ³	139,82	759,22
02	02.P02.A74	Carico a mano e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato del materiale di risulta in un raggio di 8 km, esclusi oneri di conferimento e tributi se dovuti				
02	02.P02.A74.010	5,43 + 1,4 x 1,5 x n. 2 x 0,1 (finestre) + 1,4 x 0,2 x 0,6 (radiator)	6,02	m ³	134,84	811,74
01	01.A05.B78	Muratura portante eseguita mediante blocchi in laterizio alleggerito porizzato e resistenza al fuoco classe REI 180, legati con giunti di malta per murature del tipo M2. La misurazione è effettuata per una superficie di almeno m ² 1				
01	01.A05.B78.020	Con blocchi dello spessore di cm 25				
		1,7 x 2,6	4,42	m ²	91,18	403,02
01	01.A10.A10	Rinzaffo eseguito con malta di calce dolce su pareti, solai, soffitti, travi, ecc, sia in piano che in curva, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, delle zanche di separazione tra pareti e orizzontamenti, e della profilatura degli spigoli in cemento con esclusione del gesso				
01	01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m ² 1 e per uno spessore fino a cm 2				
		1,7 x 2,6 x 2	8,84	m ²	22,52	199,08

ARCH. MARITAN GIORGIA

01	01.A10.B20	Intonaco eseguito con malta di cemento, su rinzafo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con l'esclusione del gesso				
01	01.A10.B20.005	Eseguito fino ad una altezza di m 4, per una superficie complessiva di almeno m ² 1 e per uno spessore di cm 0.5				
		1,7 x 2,6x2	8,84	m ²	12,10	106,96
01	01.A17.L00	Posa in opera di serramenti esterni, finestre e portefinestre, completi di vetrata isolante e sistema telaio in legno/alluminio o in legno/pvc/alluminio				
01	01.A17.L00.005	Per qualsiasi dimensione, battenti e tipo di apertura				
		1,1 x 2,35 (portafinestra)	2,56	m ²	47,72	122,16
TOTALE						3411,19

Oltre al costo delle demolizioni bisognerà tenere conto anche delle pratiche amministrative e dell'onorario di un tecnico, il quale dovrà occuparsi della SCIA per le demolizioni, la CILA in Sanatoria per le modifiche interne e l'aggiornamento catastale. Si stima un valore indicativo di € 3.000,00.

Inoltre saranno da versare i diritti di segreteria che ammontano a € 65 per la SCIA , € 65 per la CILA in Sanatoria e € 1.000 per la relativa sanzione.

In totale si stimano € 4.130,00 di spese amministrative.

Costo totale delle operazioni per riportare l'immobile allo stato legittimo:

4.130,00 + 3.411,19 = € 7.541,19

3. VALORE DI TRASFORMAZIONE / DI MERCATO (Vt = Vbt - Ct)

€ 74.360,00 - € 7.541,19 = € 66.818,81 (sessantaseimilaottocentodiciotto/81)

QUESITO 16 - REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI

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

Gli immobili in oggetto, in proprietà a persona fisica, sono soggetti a imposta di registro.

QUESITO 17 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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. 192/2005cpmmodificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato del decreto 26 giugno 2009 (line 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 aduna 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 su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) Allegato A n. 5.2: [...]

Arch. Maritan Giorgia - 14010 Cantarana (AT) - via del Martinetto n. 10 - tel. 393.92.39.879

giorgia.maritan@archiworldpec.it - p.iva 01434710057

19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCH. MARITAN GIORGIA

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

Non sono presenti APE in corso di validità relativi agli immobili in oggetto.

La sottoscritta ha provveduto a redigerlo, con i seguenti risultati:

- Classe Energetica G
- EPgl,nren 248.21 kWh/m²anno

OSSERVAZIONI

In data 31/03/2025 viene inviata la perizia di stima alle parti tramite posta elettronica certificata, fissando come data ultima per la presentazione delle osservazioni quindici giorni prima della data dell'udienza. Non sono pervenute osservazioni.

Cantarana, lì 21/04/2025

