

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 61/2022 R.G.E.



G.E. dott. Pasquale PERFETTI

***** S.r.l.
Creditore Procedente

Debitore Esecutato

Debitore Esecutato

RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

Il Perito
ing. Andrea SODANO
Via Massimo d'Azeglio 34
14100 ASTI
Tel. 0141-557340
e-mail: sodano@studiosodano.it
Pec: andrea.sodano@ingpec.eu

Asti, li 03.06.2023



INDICE

Indice	Pag. 2
Premessa, incarico e giuramento	Pag. 3
1. Avviso al debitore esecutato ed inizio delle Operazioni Peritali	Pag. 3
2. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli e provenienza ultraventennale	Pag. 4
3. Identificazione Catastale dei Beni Pignorati e Descrizione delle Unità Immobiliari	Pag. 6
4. Regime patrimoniale del debitore	Pag. 9
5. Individuazione dei beni nell'atto di pignoramento	Pag. 9
6. Aggiornamento del Catasto non corrispondente ai luoghi	Pag. 9
7. Lo strumento Urbanistico Comunale: P.R.G.C.	Pag. 10
8. Conformità della costruzione alla normativa urbanistico-edilizia	Pag. 11
9. Suddivisione del bene in Lotti	Pag. 12
10. Pignoramento per l'intero o pro-quota	Pag. 12
11. Occupazione, possesso e detenzione del bene	Pag. 13
12. Occupazione per assegnazione della casa coniugale	Pag. 13
13. Vincoli sui beni pignorati	Pag. 13
14. Spese fisse, eventuali altri procedimenti giudiziari	Pag. 13
15. Stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati	Pag. 14
16. Verifica del Regime fiscale (Imposta di Registro o IVA)	Pag. 17
17. Immobili non soggetti alla predisposizione di APE	Pag. 18
18. Realizzazione di APE da parte del sottoscritto tecnico abilitato	Pag. 18

RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ing. **Andrea SODANO**, c.f. SDN NDR 61H01 A479M, nato ad Asti il 01.06.1961, residente in Asti, Strada al Fortino n. 71, ingegnere libero professionista con studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 34, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n°A325, tel. 0141-557340, e-mail: sodano@studiosodano.it, pec: andrea.sodano@ingpec.eu, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Asti, è stato incaricato di redigere una perizia tecnica di stima di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 61/2022, Giudice dell'Esecuzione **dott. Pasquale Perfetti**, relativa a beni immobili siti nel comune di Castelnuovo Don Bosco (AT).

Il sottoscritto Perito Stimatore ha formulato giuramento di rito ricevendo dal Ill.mo sig. Giudice l'incarico di rispondere ai quesiti che si riportano in seguito:

- 1) ***provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

In data 25.10.2021 il sottoscritto Perito ing. Andrea Sodano ha provveduto a comunicare ai debitori ***** e ***** , agli indirizzi risultanti agli atti, rispettivamente a mezzo di due raccomandate con ricevuta di ritorno, dell'incarico ricevuto ed ha provveduto ad avvisare i debitori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 07 novembre 2022 alle ore 9.30, presso gli immobili di cui all'esecuzione immobiliare, con invito ai debitori a consentire la visita degli immobili pignorati, avvisandoli che, in caso di impossibilità di accesso, sarebbe stato informato il Sig. Giudice dell'Esecuzione, al fine di poter accedere all'immobile nelle modalità di legge.

Il giorno stabilito, all'ora stabilita, era presente sul sito il debitore esecutato ***** ***** che per urgenti motivi di famiglia richiedeva al sottoscritto perito di posticipare al giorno successivo, 08 novembre 2022 alle ore 15.00, le operazioni peritali. Il sottoscritto perito ha posto a verbale la richiesta ed ha accettato il rinvio al giorno successivo.

Il giorno stabilito, 08 novembre 2022, all'ora stabilita, h 15:00, era presente sul sito il debitore esecutato ***** ***** che ha consentito al sottoscritto perito di effettuare

accesso a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare, consentendo una visita completa degli immobili pignorati.

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. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione 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;

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli predisposto dal sottoscritto Perito sulla base della Certificazione Notarile del 22.05.2022 a firma del dott. ***** *****,
Notaio in Perugia, presente in atti.

Elenco Immobili da Relazione Notarile, (i dati catastali sono riferiti al 22.05.2022, all'attualità sono stati aggiornati):

IMMOBILE N. 1:

Comune di Castelnuovo Don Bosco, Via Giunipero n.7: - Catasto Fabbricati: Sezione Urbana MO Foglio 1 Particella 440 Sub 3 graffato Particella 442, p. Sl-T-1, cat. A/2, classe 1, di vani 7,5 rendita di Euro 282,76.

IMMOBILE N. 2:

Comune di Castelnuovo Don Bosco: - Catasto Terreni: Sezione Mondonio Foglio 1 Particella 654 (ex particella 431), prato di classe 3, di Ha. 0 .09.70, reddito dominicale di Euro 0,80, reddito agrario di Euro 2, 00.

La relazione notarile datata 22.05.2022 attesta che detti immobili risultano essere di proprietà dei Signori ***** ***** nato a [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà, ***** ***** nata a [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà e che a tutto il 26/05/2022 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni

pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 783 del 11/04/2006 favore: ***** S.p.A. con sede in Bologna (domicilio ipotecario eletto: Chieri, Via Roma n. 8) e contro: ***** nato a ***** nata a *****; per Euro 201.400,00 di cui Euro 100.700,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. ***** , Notaio in Chieri, 111 data 06/04/2006 rep.75389.

- Ipoteca volontaria n. 244 del 10/02/ 2011 favore: creditore ipotecario ***** S.p.A. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Chieri, Via Roma n. 8) e contro: debitore ipotecario ***** nato a ***** debitore ipotecario ***** nata a ***** per Euro 60.000,00 di cui Euro 40.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. ***** , Notaio in Chieri, in data 02/02/2011 rep.77622.

- Ipoteca giudiziale n. 760 del 23/06/2017 favore: ***** S.P.A. con sede in Castelfranco Veneto, e contro: ***** nato a ***** nata a ***** per Euro 14.000,00 di cui Euro 8.144,04 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Asti, in data 20/03/2017 rep.475/2017.

- Pignoramento Immobiliare n. 3503 del 10/05/2022 favore: ***** s.r.l con sede in Roma, (Richiedente: avv. ***** per conto ***** s.r.l., Corso Roma n. 23 - Saluzzo) e contro: ***** nato a ***** nata a ***** Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Asti, in data 13/04/2022 rep.1081/2022.

È presente agli atti la Certificazione Notarile a firma del dott. ***** , Notaio in Perugia, da cui si evince la provenienza ultraventennale in seguito riportata.

Originariamente beni sono di proprietà dei Signori: ***** nato a ***** per i diritti di ½ di piena proprietà, ***** nata a ***** per i diritti di ½ di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. ***** , Notaio in Chieri, del 20/02/2001 rep.72069, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 24/02/2001 al n. 1306 di formalità.

Il sottoscritto perito ha acquisito presso i competenti uffici del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) il C.D.U., Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, che si allega alla presente perizia.

- 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.);

Dati catastali aggiornati all'attualità:

IMMOBILE N. 1:

Abitazione di tipo civile, censita a catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sez. Urb. MO, Foglio 1, Particella 440 Subalterno 4 graffato Particella 442 Subalterno 1, Rendita: Euro 282,76, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, indirizzo: Frazione Mondonio, Via Giunipero n. 7, Piano S1-T-1, Superficie catastale totale 164 m², Superficie totale escluse aree scoperte: 142 m², intestati catastali: *****
*****, c.f. ***** nato a [REDACTED], per il Diritto di Proprietà per ½ e *****
*****, c.f. ***** nata a [REDACTED], per il Diritto di Proprietà per ½.

IMMOBILE N. 2:

Terreno, distinto a Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 654, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 2,00, Particella con qualità: Prato di classe 3, Superficie 970 m², intestati catastali: *****
*****, c.f. ***** nato a [REDACTED] per il Diritto di Proprietà per ½ e *****
*****, c.f. ***** nata a [REDACTED] per il Diritto di Proprietà per ½.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 1:

Abitazione di tipo civile, censita a catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sez. Urb. MO, Foglio 1, Particella 440 Subalterno 4 graffato Particella 442

Subalterno 1, Rendita: Euro 282,76, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, indirizzo: Frazione Mondonio, Via Giunipero n. 7, Piano S1-T-1, Superficie catastale totale 164 m², Superficie totale escluse aree scoperte: 142 m², intestati catastali: *****
*****, c.f. ***** nato a [REDACTED] per il Diritto di Proprietà per ½ e *****
*****, c.f. ***** nata a [REDACTED] per il Diritto di Proprietà per ½.

È compreso l'Ente Urbano distinto a Catasto terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 442 di Superficie 593 m², sedime di costruzione del fabbricato e del cortile. È compresa la quota parte dell'Ente Urbano distinto a Catasto terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 440 di Superficie 18 m², sedime di costruzione del fabbricato, in comune con altri subalterni del mappale 440, intestati a terzi.

È compresa la particella comune distinta a Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 441 di Superficie 212 m², Corte Comune alle Part. 442, Part. 444 Sub 1, Part. 445 e Part. 446 del Foglio 1; l'accesso ed il recesso all'abitazione avviene tramite cancello carraio dalla corte comune alla pubblica via, con diritto di passaggio sulla particella comune 441.

Coerenze (riferite al piano terra): a nord mappale 654 (oggetto di pignoramento), a est mappale 443, a sud mappale 441, a ovest altro sub del mappale 440.

Trattasi di civile abitazione su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo di superficie totale lorda commerciale pari a 219 m² e di superficie netta calpestabile pari a 152 m², di cui 55 m² per la parte di abitazione al piano terra, 34 m² per la parte di abitazione al piano primo, con cantina e locali interrati di 63 m²; l'altezza interna minima è di 2,14 m e la massima 2,88 m. L'accesso all'abitazione avviene da portoncino blindato al piano terra dalla corte comune (mappale 441, comune alle Part. 442, Part. 444 Sub 1, Part. 445 e Part. 446 del Foglio 1) e attraverso un cancello carraio, dalla pubblica Via Giunipero n. 7. Al piano terra sono presenti un disimpegno con rampa scala per accedere al piano superiore, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno, un bagno ed una veranda ricavata dalla chiusura del balcone lato nord; al piano primo sono presenti un disimpegno con rampa scala di accesso dal piano sottostante, due camere, un bagno ed un balcone; al piano seminterrato sono presenti una cantina con accesso diretto da cortile, un locale ripostiglio con ingresso diretto dal cortile, un bagno e un locale sgombero. Il sottotetto, non abitabile, è accessibile dall'esterno attraverso un passa-uomo a quota gronda. La struttura dell'edificio è in muratura portante, gli orizzontamenti a voltine laterizie su profilati metallici, il solaio di

copertura del soggiorno presenta all'estradosso tetto ad una falda inclinata e presenta all'intradosso una struttura in legno a vista con controsoffitto in perlinato ligneo; il tetto a due falde inclinate a copertura del primo piano presenta struttura principale in travi di legno, orditura secondaria con arcarecci e listelli in legno e superiore manto di copertura in coppi alla piemontese; la cantina presenta volta a botte in mattoni a vista. L'abitazione presenta aperture finestrate verso la corte interna e verso la corte comune, gli infissi esterni sono per la maggior parte in legno, isolanti e dotati di doppi vetri isolanti e dotate di persiane apribili in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato con specchiatura in vetro, i muri interni sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti della cucina sono in piastrelle, i servizi igienici al piano terra e primo, completi di arredo bagno, presentano rivestimento e pavimentazione in piastrelle; la pavimentazione del piano terra e del piano primo è in piastrelle ceramiche; al piano primo sono situati due locali utilizzati come camere, tuttavia il locale di minore superficie utile non presenta le caratteristiche dimensionali minime per essere considerato come camera da letto; il locale cantina al piano seminterrato presenta accesso autonomo dal cortile, pavimentazione in terra battuta, volta a botte in mattoni a vista ed una apertura di aerazione diretta verso il cortile; i locali ripostiglio e sgombero del piano seminterrato presentano un ingresso comune diretto dal cortile, il servizio igienico è completo di arredo bagno e presenta rivestimento e pavimentazione in piastrelle. L'impianto di riscaldamento originario della abitazione è vetusto e non funzionante, costituito da elementi radianti con caldaia autonoma sita nel locale cantina, obsoleta ed abbandonata. Attualmente l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a pellet situata nel soggiorno al piano terra ed al piano primo è presente un ventilconvettore obsoleto; nei locali al piano seminterrato non è presente l'impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. È presente l'impianto elettrico di illuminazione, di forza motrice e l'impianto televisivo. Il livello delle finiture dell'abitazione è mediocre e lo stato conservativo è normale. L'abitazione fruisce di APE in Classe E.

Il Mappale 422 Sub. 1 di superficie 593 m² ricomprende il sedime di costruzione dell'edificio ed il terreno circostante costituente il cortile esclusivo. Il cortile, di superficie utile pari a 509 m², risulta fruibile ed in leggera pendenza nella parte in adiacenza all'abitazione mentre per la maggior parte risulta essere un terreno declive verso nord, lasciato in gerbido.



DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 2:

Terreno, distinto a Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 654, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 2,00, Particella con qualità: Prato di classe 3, Superficie 970 m², intestati catastali: *****
*****, c.f. ***** nato a [REDACTED] per il Diritto di Proprietà per ½ e *****
*****, c.f. ***** nata a [REDACTED] per il Diritto di Proprietà per ½. Coerenze: a nord mappali 416 e 417, a est mappale 432, a sud mappali 443, 442 (particella oggetto di pignoramento) e 430, a ovest mappale 596. Trattasi di un terreno declive verso nord, originariamente prato, allo stato lasciato in gerbido, senza soluzione di continuità con il cortile dell'abitazione.

- 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;

I due debitori esegutati ***** e ***** sono uniti in matrimonio in regime di comunione legale dei beni. Si allega l'estratto dell'atto di matrimonio degli esegutati con annotazioni marginali: nessuna, acquisito presso il Comune di Riva Presso Chieri (TO) ove lo stesso fu celebrato.

- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

I dati catastali 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. Alla data della presente perizia il catasto è aggiornato e conforme.

- 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;

Alla data del pignoramento le unità immobiliari risultavano non regolarmente accatastate. Il sottoscritto perito ha effettuato le necessarie variazioni per l'aggiornamento

del catasto e stante la difformità della planimetria del bene, ha provveduto alla sua correzione.

Alla data della presente perizia tutti i beni pignorati risultano regolarmente accatastati.

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

Secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico del Comune di Castelnuovo Don Bosco, il P.R.G.I. Piano Regolatore Generale Intercomunale, i terreni in mappa catastale al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particelle n. 440 (con annesso fabbricato) e n. 441 si trovano ubicati sul vigente P.R.G.I. in zona "Aree CS Centri Storici" con prescrizioni ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. (Indice di copertura: 0,00 mq/mq - Indice di volumetria residenziale: 0,00 mc/mq - Volume residenziale edificabile: 0,00 mc), in zona "Aree inserite nella perimetrazione del progetto di candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 quater delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. ed all'interno della "Perimetrazione del Centro Abitato" approvato ai sensi dell'art.12, c.2 numero 5 bis della L.R. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i, con Delibera del C.C. n° 18 del 24.05.2019. Il terreno in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particella n. 442 (con annesso fabbricato) si trova ubicato sul vigente P.R.G.I. in "Zone di rispetto degli abitati (Inedificabile)" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I., in zona "Aree inserite nella perimetrazione del progetto di candidatura Unesco dei paesaggi Vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 quater delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. in parte in zona "Aree verdi di cornice (Inedificabile)" con prescrizioni ai sensi dell'art 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I., in parte in zona "Aree CS Centri Storici" con prescrizioni ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. (Indice di copertura: 0,00 mq/mq - Indice di volumetria residenziale: 0,00 mc/mq - Volume residenziale edificabile: 0,00 mc) ed in parte all'interno della "Perimetrazione del centro abitato" approvato ai sensi dell'art.12, c.2 numero 5 bis della L.R. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i, con Delibera del C.C. n° 18 del 24.05.2019. Il terreno in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particella n. 654 si trova ubicato sul vigente P.R.G.I. in zona "Aree verdi di cornice (Inedificabile)" con prescrizioni ai sensi dell'art 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I., in zona "Aree inserite nella perimetrazione del progetto di candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 quater delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. ed in "Zone di rispetto degli abitati (Inedificabile)" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. Il terreno in mappa al

Foglio 1 (Sez. Mondonio) particella n. 654 si trova ubicato nelle Norme Geologico Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.I., in Classe IIIa "Settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica. Porzioni inedificate. Tali settori sono inidonei ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati, eventualmente presenti, si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo. I settori ricadenti entro le aree in dissesto sono normati dall'art. 9 del PAI". I terreni in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particelle n. 440 e n. 441 si trovano ubicati nelle Norme Geologico Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.I., in Classe IIb "Settori in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori collinari caratterizzati da acclività medio/ moderata. Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, le condizioni di stabilità dell'area ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo". Il terreno in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particella n. 442 (con annesso fabbricato) si trova ubicato nelle Norme Geologico Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.I., in parte in Classe IIIa "Settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica. Porzioni inedificate. Tali settori sono inidonei ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati, eventualmente presenti, si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo. I settori ricadenti entro le aree in dissesto sono normati dall'art. 9 del PAI" ed in parte in Classe IIb "Settori in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori collinari caratterizzati da acclività medio/ moderata. Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, le condizioni di stabilità dell'area ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo"

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

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

L'abitazione è stata realizzata attraverso la seguente permessistica reperita presso i pubblici uffici del Comune di Castelnuovo don Bosco:

- Concessione edilizia n. 62/95 del 18.08.1995 per "Risanamento Igienico" di edificio mediante il recupero del vano sottotetto destinato a fienile, per la realizzazione di un nuovo servizio igienico.

- Certificato di Abitabilità n.62/95 che dichiara che l'immobile è abitabile dal 28.11.1996.
- D.I.A. n. 2793 del 11.04.2006 per demolizioni e ricostruzioni di tramezzature interne.
- P.d.C. n. 42/06 del 11.05.2007 relativo all'intervento di recupero abitativo e funzionale di fabbricato.
- Certificato di agibilità n. 42/06 del 14.04.2009
- D.I.A. n. 5162 del 18.06.2010 per demolizione e ricostruzione del tetto di copertura a struttura lignea con manto in coppi.

Allo stato attuale l'immobile presenta delle non conformità urbanistico-edilizie ed in particolare: la veranda in metallo e vetro prospiciente il cortile installata a chiusura del balcone è stata realizzata senza richiedere la necessaria preventiva autorizzazione al Comune, come previsto dall'Art. 21 ter delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. e pertanto risulta abusiva; l'abuso non è sanabile in quanto l'edificio ricade all'interno della delimitazione del Centro Storico e l'Art. 21 ter delle N.T.A. esclude l'installazione di verande nelle aree C.S., Centri Storici; la procedura in sanatoria dovrà prevedere la rimozione della veranda al fine di ripristinare il balcone preesistente. Allo stato attuale la distribuzione degli spazi interni dell'abitazione non corrisponde alla permessistica edilizia in quanto è stata realizzata una differente distribuzione di tramezzature interne, il modesto abuso è sanabile attraverso una richiesta di sanatoria al Comune al fine di mantenere la suddivisione interna attuale ovvero per effettuare il ripristino dei tramezzi allo stato assentito. Si stima il costo per lo smontaggio della veranda e per la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria per regolarizzazione urbanistica in euro 3.000,00 a corpo.

- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Stante l'intercommissione tra il terreno costituente il cortile dell'Unità n. 1, unica via di accesso al confinante terreno Unità n. 2, risulta economicamente più conveniente vendere i beni pignorati in un unico lotto.

- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Tutti gli immobili oggetto di perizia sono stati pignorati per l'intero, non sono divisibili in natura, si procede alla stima dell'intero di ciascun immobile.

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;
acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dai debitori eseguiti e liberi dal possesso o detenzione di terzi in quanto non risultano registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva. Si allega Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

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

Non esistono vincoli o diritti demaniali, gli immobili pignorati ricadono in aree inserite nella perimetrazione del Progetto di Candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato.

- 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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione e gli immobili non sono riuniti in condominio.

Il sottoscritto perito ha effettuato istanza presso il competente Ufficio del Tribunale

dalla quale è emersa l'inesistenza procedimenti giudiziari a nome dei debitori eseguiti gravanti sui cespiti oggetto di perizia, oltre alla presente procedura.

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

Per la stima del più probabile valore di mercato dei beni si è proceduto dapprima all'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2022.

Il Metodo di Stima adottato prende in considerazione il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento del Comune di Castelnuovo Don Bosco, tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, considerando lo stato di conservazione del bene, si giunge alla formulazione di prezzi unitari adottando i valori minimi e i valori medi indicati dall'OMI.

Per il calcolo delle superfici commerciali e delle superfici ragguagliate e le altezze minime si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed al D.P.R. 138/1998. Poiché le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Le unità immobiliari in perizia, situate nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Fascia: Suburbana, Zona: Frazione Mondonio, vengono classificate dall'Agenzia delle Entrate come Codice Zona E1, Microzona 0, Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale.

Si analizzano immobili con Tipologia Abitazioni Civili, Abitazioni di tipo economico, Ville e Villini, con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato riferito alla superficie lorda commerciale, minimo e massimo:

Abitazioni Civili:

2° Sem. 2022, Zona: E1 Microzona: 0 - Min: €/mq 495,00 – Max: €/mq 700,00

Abitazioni di tipo economico:

2° Sem. 2022, Zona: E1 Microzona: 0 - Min: €/mq 275,00 – Max: €/mq 370,00

Ville e Villini:

2° Sem. 2022, Zona: E1 Microzona: 0 - Min: €/mq 590,00 – Max: €/mq 820,00

Al fine di ottenere superfici commerciali omogeneizzate per la stima della corte esclusiva utilizzata come cortile, bene accessorio dell'abitazione, si adottano coefficienti di ragguglio pari a 0,10 fino a 25 m² e pari a 0,02 per la restante superficie, dedotta la superficie del sedime di costruzione del fabbricato.

Per la superficie commerciale omogeneizzata dei locali al piano seminterrato si adotta coefficiente di ragguglio 0,35.

In riferimento all'appezzamento di terreno, la stima viene effettuata applicando un prezzo unitario desunto dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Asti per l'annualità 2022, Regione Agraria n. 1 comprendente il Comune di Castelnuovo Don Bosco e determinato anche dal listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Castelnuovo Don Bosco, rilevazione anno 2022 dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) dell'editore Exeo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del terreno catastalmente individuato con "Qualità prato", sono state analizzate le caratteristiche del soprassuolo attribuendo i seguenti parametri indicanti i livelli qualitativi incidenti sul valore desunti dalla Tabella A479A dell'O.V.A.: Fertilità buona: 0,94, Giacitura mediocre: 0,90, Accesso sufficiente: 0,95, Forma normale: 0,98, Ubicazione normale: 0,95, Ampiezza medio appezzamento: 1,00.

- Valore Agricolo Medio Regione Agraria 1 della Provincia di Asti:

Qualità Prato: 12.483 €/ha

- Valore Osservatorio Valori Agricoli (OVA) edizione EXEO:

Qualità Prato: Minimo 8.000 €/ha - Massimo 17.000 €/ha

Stima Unità Immobiliare n. 1

Abitazione civile di superficie totale lorda totale pari a **219 m²** e di superficie netta calpestabile pari a **152 m²**, di cui 55 m² per la parte di abitazione al piano terra, 34 m² per la parte di abitazione al piano primo, con cantina e locali interrati di 63 m².

Per la parte abitativa si adotta il prezzo di **€/m² 650,00** riferito alla superficie commerciale dell'immobile, ottenuto dalla media tra i valori minimi e massimi di mercato della Tipologia Abitazioni Civili, mediato con la media tra i valori minimi e massimi di mercato della Tipologia Ville e Villini; il prezzo adottato è comprensivo della quota parte di corte comune (particella 441) con diritto di passaggio per accedere alla pubblica via.

Per i locali seminterrati (cantina, ripostiglio e locali accessori) si adotta il prezzo di €/m² 650,00 x 0,35 = **228,00 €/m²**, per il balcone si adotta la superficie ragguagliata con coefficiente di 0,25 e per la veranda coefficiente 0,60. Per il cortile si adotta il prezzo di €/m² 650,00 x 0,10 = **65,00 €/m²** per i primi 25 metri quadrati e per la restante parte il prezzo di €/m² 650,00 x 0,02 = **13,00 €/m²**

Sup. commerciale piano terra 84 m ² x 650,00 €/m ² =	54.600,00 euro
Sup. commerciale piano primo 52 m ² x 650,00 €/m ² =	33.800,00 euro
Sup. commerciale piano seminterrato 83 m ² x 228,00 €/m ² =	18.924,00 euro
Sup. commerciale cortile 25 m ² x 65 €/m ² + 484 m ² x 13 €/m ² =	<u>7.917,00 euro</u>
Totale	115.241,00 euro

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari ad arrotondati € 5.760,00
- Oneri di regolarizzazione urbanistica € 3.000,00
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: € 115.240,00 (arrotondato)
- Detrazioni: € 8.760,00

Unità Immobiliare n. 1 (abitazione):

STIMA VALORE (CORRETTO): € 106.480,00

(diconsi Euro centoseimilaquattrocentottanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima Unità Immobiliare n. 2

Appezamento di terreno in un sol corpo, distinto a Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 654, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 2,00, Particella con qualità: Prato di classe 3, Superficie 970 m²

Applicato l'algoritmo dell'Osservatorio dei Valori Agricoli al prezzo minimo di 8.000 €/ha e al prezzo massimo di 17.000 €/ha, visto il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria 1 della Provincia di Asti di 12.483 €/ha, si adotta per la presente stima il prezzo pari a **12.655,00 €/ha**

Unità Immobiliare n. 2 (terreno):

Terreno Superficie 0,097 ha x 12.655,00 €/ha = € 1.227,54 che si arrotonda a 1.227,00 euro

STIMA VALORE: € 1.227,00

(diconsi Euro milleduecentoventisette/00)

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Il più probabile totale valore di mercato del bene stimato, da vendersi a corpo e non a misura, in un lotto unico, risulta essere di Euro 107.707,00

(Diconsi Euro centosettemilasettecentosette/00)

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

Cessione esente IVA. Si applica imposta di registro. Trattasi di beni non strumentali la cui cessione non è effettuata dall'impresa costruttrice o che ha eseguito interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica) entro cinque anni dall'ultimazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

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

L'edificio non appartiene alle citate categorie.

18) *Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.*

È stato predisposto dal sottoscritto perito l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile di civile abitazione. L'abitazione fruisce di APE in classe E.

Asti, li 03.06.2023

Il Perito

ing. Andrea Sodano



ASTE
GIUDIZIARIE.it