



TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2023 R.E.

G.E. Dott. P. Amisano



Creditore procedente

<<omissis>>



Debitore

<<omissis>>



Esecuzione Imm.re n. 71/2023

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

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

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. Chicarella Aldo, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. 274 di posizione, con studio professionale in Asti, via Brofferio n. 49, incaricato dal Tribunale di Asti con nomina del 18/09/2023 e conseguente giuramento di rito nell' udienza del 17/10/2023, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, relaziona con la presente in merito ai quesiti posti dal G. E. relativi all' esecuzione immobiliare in oggetto.

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

1) A seguito della comunicazione scritta inviata all' indirizzo della debitrice, con la quale fissavo per il giorno 06/12/2023 il sopralluogo presso l' immobile oggetto di esecuzione, venivo contattato telefonicamente dalla sig.ra <<omissis>>, la quale richiedeva di posticipare il sopralluogo in quanto stava cercando di trovare un accordo con il creditore procedente. Precisavo che per sospendere l' attivita' avrei avuto bisogno di una disposizione ufficiale da parte del G.E. ed in caso contrario avrei potuto rimandare l' accesso solamente di qualche giorno.

Non avendo ricevuto alcuna comunicazione in merito sollecitavo per effettuare il sopralluogo che avveniva fissato per il giorno 19/01/2024.

In tale data eseguiro l' accesso all' immobile alla presenza della sig.ra <<omissis>> residente presso l' abitazione oggetto di esecuzione.

2) Verifichi, prima di ogni altra attivita', la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti ed inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di

cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

2) E' stata verificata la completezza della documentazione in quanto e' stata allegata la certificazione notarile, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che riporta le risultanze dei registri catastali e gli estremi dell'atto di provenienza, delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile oggetto di esecuzione che risulta cosi' identificato:

- Comune di Dusino San Michele (AT), Via Regina Margherita n. 11 – catasto fabbricati

fg. 11 n.288 sub 3 A/2 cl. 2 vani 6 piano T-1 mq. 143

con l' annotazione che l' unita' immobiliare risulta di fatto unita con quella adiacente fg. 11 n. 288 sub 6.

La documentazione agli atti contiene l' estratto di mappa ma non la planimetria dell' unita' immobiliare.

Alla Conservatoria dei registri immobiliari, veniva eseguita la visura aggiornata dell' immobile che si allega con l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni, (all. 1), la copia dell' atto a rogito Not. Annese Alfredo di Susa del 13/04/2005 rep. 15373 e la copia della denuncia di successione del sig. <<omissis>> quali titoli di provenienza dei beni pignorati (all. 2).

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

3) : **Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, localita', via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc).**

3) - **premessa** – In data 19/01/2024 mi recavo presso l' immobile in Dusino San Michele vicolo Regina Margherita n. 11 per il sopralluogo concordato e procedevo ad ispezionare l' unita' immobiliare ed eseguire i rilievi fotografici e

metrici necessari per la redazione della presente relazione e per la stesura degli Attestati di Prestazione Energetica.

All' incontro con la proprietaria esibivo copia dell' incarico ricevuto ed elencavo quale documentazione mi sarebbe servita, di cui avrei dovuto prendere visione o copia, che poteva essere nella disponibilit  della titolare la quale mi forniva il proprio numero di telefono e l' indirizzo mail per la trasmissione della bozza di relazione (all. 3), nonche' esibiva copia dell' atto di acquisto e del verbale di separazione.

Terminato il sopralluogo affettuavo l' accesso al Comune di Dusino San Michele per la richiesta del certificato di residenza/stato di famiglia e per l' accesso agli atti al fine di verificare la situazione urbanistica dell' immobile.

Descrizione immobile sito in Dusino San Michele (AT), Vicolo Regina Margherita n. 11

Il comune di Dusino San Michele e' suddiviso su due principali nuclei residenziali; Dusino ubicato in adiacenza della strada statale 10 per Torino e San Michele posto all' estremit  Sud del territorio, nelle vicinanze del Comune di Valfenera.

La frazione San Michele e' situata lungo la strada provinciale 16 per Ferrere con il nucleo piu' datato costituito da ampi cascinali, suddivisi in piu' proprieta', che si sviluppano perpendicolarmente alla via e fabbricati uni/bifamigliari di piu' recente edificazione.

La proprieta' pignorata e' raggiungibile attraverso la S.S. 10 e la S.P. 16 e dista circa 21 km. da Asti e circa 7 km. dallo svincolo dell' autostrada To-Pc di Villanova d' Asti.

L' immobile oggetto di esecuzione e' una porzione di un vecchio fabbricato rurale sito ad est della provinciale, la tipica cascina piemontese a stecca suddivisa tra piu' proprieta', facente parte dell' agglomerato rurale di San Michele.

L' unita' immobiliare occupa un tratto centrale della parte est del casale, composto da tre subalterni adibiti ad abitazione ed una a tettoia, con area pertinenziale comune delimitata da muri di recinzioni o semplice rete metallica.

Da Corso Umberto 1 (S.P.16) un stradina privata (via o vicolo Regina Margherita) attraversa il sedime, che originariamente separava la porzione abitativa da quella rustica, di alcune proprieta' in cui e' suddiviso il casale, terminando in prossimit  del compendio comprendente l' immobile della sig.ra <<omissis>>.

Un cancello in ferro delimita l' accesso all' ampio cortile su cui affacciano il fabbricato di abitazione, esposto a sud, e sul lato opposto, il porticato ex rurale.

Il mappale 288 confina con il mappale 597 per vicolo e fabbricato, mappale 271, 275, 291, 289, 326 e 598, mentre l' unita' pignorata confina con il sub 6, fabbricato mappale 275, sedime mappale 288 sub 1, sub 4 e cortile comune mappale 288 sub 1.

I beni in oggetto sono cosi' censiti:

Agenzia del Territorio – Comune di Dusino San Michele (AT) - Catasto Fabbricati

fg. 11 n. 288 sub 3 A/2 cl. 3 vani 6 piano T-1 r.c. € 244,80

sup. catastale mq. 143 Vicolo Regina Margherita n. 11 – intestato a:

<<omissis>>

Il fabbricato insiste sul mappale fg. 11 n. 288, ente urbano di mq. 1330.

L' esecuzione e' relativa all' abitazione disposta su due piani, collegati da una scala interna, e composta da ingresso, salone, cucina, un locale ad uso lavanderia ed una cantina a piano terra, da due camere, ripostiglio, locale ad uso lavanderia, disimpegno e servizio, oltre ad un piccolo vano non abitabile, a piano primo.

L' immobile risulta tipologicamente composto da un corpo di fabbrica di vecchio impianto, a manica semplice, con il tipico retrocorpo, gia' utilizzato come deposito o porticato, addossato al fabbricato principale e protetto dal prolungamento della falda del tetto. Il fabbricato rurale negli anni 88/90 e' stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con la creazione di due unita' (sub 3 e sub 4), speculari nella disposizione dei locali nella manica principale e leggermente difforni nel retrocorpo. Contrariamente a quanto indicato nel progetto l' unita' di cui si tratta e' indipendente, ma comunicante tramite due aperture con gli appartamenti attigui, in quanto utilizzate da nuclei familiari con rapporti di parentela.

Con i lavori di ristrutturazione sono stati realizzati sulla facciata due piccoli avancorpi, adibiti ad ingresso a piano terra ed a terrazzo al piano superiore, collegati a livello del primo solaio da una copertura in legno e coppi a protezione delle scalette di accesso alle abitazioni.

L' accesso all' appartamento avviene direttamente dal cortile, salendo alcuni scalini che portano al piccolo ingresso ricavato nell' avancorpo, e da questo locale di transizione si accede all' ampio soggiorno in cui, sulla sinistra, e'

posizionata la scala di collegamento per il piano superiore e sulla destra, la cucina a vista il cui spazio e' semplicemente delimitato da un muretto basso e da due risvolti laterali di parete. Sullo sfondo del soggiorno sono ubicati un piccolo servizio e la porta di accesso alla cantina, ricavata nella porzione di fabbricato retrostante e posta ad una quota inferiore. Due porte interne, a sinistra nel soggiorno e sulla destra nella cantina, mettono in comunicazione l' appartamento con le abitazioni adiacenti (sub. 6 e sub. 4).

La scala interna, realizzata in legno cosi' come il rivestimento delle pareti corrispondenti, con uno sviluppo ad elle conduce al piano superiore nel disimpegno che consente l' accesso ai restanti locali.

Sulla destra, con affaccio a sud verso il cortile comune, sono posizionate le due camere da letto, mentre sulla sinistra, nel tratto di fabbricato con tetto spiovente, sono stati ricavati i locali di servizio con altezza utile ridotta. In sequenza si trovano un ripostiglio, il servizio igienico e, sul fondo, il locale lavanderia.

I locali posizionati nella manica principale del fabbricato (ingresso, soggiorno, cucina e le due camere) sono dotati di aperture affacciate verso il cortile, con la camera 2 comunicante con il terrazzino soprastante l' ingresso, la cantina e' dotata di 2 aperture con caratteristiche di luci, mentre bagno e lavanderia al piano primo sono fornite di lucernari a tetto.

Dettagliando i singoli locali le superfici calpestabili risultano:

P.T. ingresso	mq.	2,66
soggiorno	mq.	34,34
cucina	mq.	12,90
bagno	mq.	3,20
cantina	mq.	17,45
P.P. disimpegno	mq.	6,68
camera 1	mq.	16,20
camera 2	mq.	21,34
ripostiglio	mq.	5,85
bagno	mq.	6,48
lavanderia	mq.	8,35
Superficie lorda complessiva	mq.	129,00
terrazzo	mq.	4,68

I vari ambienti presentano pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con pannelli in legno a delimitazione della scala; i bagni, la lavanderia ed in parte la cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, i pavimenti sono per la maggior parte rifiniti con piastrelle in gres sia a piano terra che al piano primo per il disimpegno ed i locali di servizio, mentre le due camere da letto presentano un pavimento in parquet a listoni lavorato in diagonale.

Il servizio a p. terra di ridotte dimensioni e' attrezzato con doccia, vaso e lavabo, quello a p. primo con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno con accessori, componenti e finiture di buona qualita'

L' ingresso e' custodito da un portoncino in legno con lavorazione a pannelli, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed antistanti persiane ad ante in legno con interposte inferriate.

Le porte interne sono cieche con lavorazione a pantografo.

L' abitazione e' fornita di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con radiatori in ghisa serie Tema; il riscaldamento e' fornito da una caldaia murale alimentata a metano posizionata in una nicchia della muratura esterna e da una caldaia a pellet posizionata nell' abitazione adiacente (sub 6) con la quale tale impianto e' condiviso.

Nel soggiorno e' anche presente un caminetto ad inserto alimentato a legna.

Non e' stato possibile reperire la documentazione attestante la conformita' degli impianti tecnologici dell' immobile.

Il fabbricato presenta l' impostazione planimetrica originaria, con struttura portante in muratura e tetto con orditura in legno e copertura in coppi, mentre all' interno sono evidenti gli interventi effettuati con i lavori di ristrutturazione che hanno comportato la demolizione della scala a unica rampa e degli orizzontamenti, ricostruiti adeguando le altezze dei locali ed uniformando la sagoma della copertura. I nuovi solai sono stati realizzati in laterocemento.

Le murature perimetrali sono intonacate e lasciate al grezzo con davanzali, soglie e copertine in luserna, cosi' come la zoccolatura realizzata con lastre disposte ad opus incertum.

L' area di pertinenza per la maggior parte e' adibita a cortile semplicemente inghiaiato o giardino, con un ridotto marciapiede in cls attorno all' edificio ed un percorso cementato che conduce alla tettoia all' estremita' della proprieta'.

L'immobile nel complesso risulta curato e ben rifinito ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, evidenziando nello stato attuale le difficoltà che hanno condotto alla presente procedura.

L'appartamento è occupato dalla proprietaria che ivi ha la residenza con il proprio nucleo familiare.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione della cucina che risulta completamente separata dal soggiorno.

Non risultano agli atti dell'agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria) ma unicamente la comproprietà sul bene comune non censibile (area esterna, giardino, cortile), e la presenza dell'annotazione "di unità immobiliare urbana unita di fatto con quella del sub 6".

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

4) : Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

4) : Secondo quanto evidenziato nell'atto di acquisto dell'immobile la debitrice risulta in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, ed in base alle risultanze degli archivi del Comune di Dusino San Michele e <<omissis>>, in stato libero.

5) : Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) : I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli dei beni in oggetto riportati negli atti di acquisto e di mutuo (Comune di Dusino San Michele (AT),

unità immobiliare, fg. 11 n. 288, subalterno 3), e corrispondono all' attuale identificazione dell' immobile al catasto fabbricati. Risulta una incongruenza nell' indirizzo individuato come "Via" Regina Margherita (come nei cartelli della toponomastica) mentre il certificato dell' anagrafe riporta "Vicolo".

I beni inseriti nell' esecuzione immobiliare risultano comunque univocamente identificati.

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

6) A seguito della verifica in sito della planimetria depositate presso l' Agenzia del Territorio (all. 6) non sono state riscontrate difformità tra la situazione catastale e la realtà ad eccezione della parete di separazione tra soggiorno e cucina che è stata in parte rimossa lasciando la cucina a vista, e per la dicitura "lavanderia" del piccolo bagno a p. terra. Nella planimetria agli atti, che si ritiene comunque idonea, sono indicate le aperture di collegamento con le unità attigue.

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

7) Secondo le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Dusino San Michele, adottato con Variante Generale del 2003, redatta ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 36-1622 del 23/6/2015 e pubblicata sul BUR n° 26 del 02/07/2015, il fabbricato oggetto di pignoramento ricade in "area RB4: Aree urbanizzate di consolidamento del patrimonio edilizio esistente" cui afferiscono le norme del Titolo II - art. 15, Tabella 2 delle Norme di Attuazione (all. 8).

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso l' Ufficio Tecnico o sul sito del Comune di Dusino San Michele:

<http://158.102.224.6/web-comuni->

[new/dettaglio_menu.aspx?categoria=0783daba-0285-455b-a28f-](http://158.102.224.6/web-comuni-new/dettaglio_menu.aspx?categoria=0783daba-0285-455b-a28f-)

[470439951e9d&comune=Dusino_san_michele&des=Pianificazione territoriale](http://158.102.224.6/web-comuni-new/dettaglio_menu.aspx?categoria=0783daba-0285-455b-a28f-470439951e9d&comune=Dusino_san_michele&des=Pianificazione territoriale)

Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 13/06/2003, ultime modifiche approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 26/06/2008

8) : **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

8) La verifica eseguita presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Dusino San Michele ha portato alla luce gli atti autorizzativi degli interventi al fabbricato rurale preesistente, ed in particolare (all. 8):

- Concessione edilizia n. 11/1988 del 20/06/1988 intestata ai sigg. <<omissis>> per "ristrutturazione con cambio di destinazione' uso di parte di tale fabbricato".
- Concessione edilizia di Variante n. 18/1989 del xx/xx/1989 per "variante in corso d' opera a progetto di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione" intestata ai sigg. <<omissis>>;
- Autorizzazione alla Abitabilità'-Usabilità' del 28/07/1990, per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione, di n. 2 unità abitative per complessivi n. 8 vani.

Per quanto riguarda l' immobile in oggetto risultano alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto indicato nella tavola del progetto di ristrutturazione allegata alla Concessione di Variante del 1989.

Al piano terra si evidenzia la parziale rimozione della parete di separazione tra cucina e soggiorno ed il piccolo servizio che è indicato come lavanderia/ripostiglio.

Più evidenti le difformità al piano primo dove non è stata rispettata la linea di divisione tra le due unità, prolungando il disimpegno sino ad un nuovo locale adibito a lavanderia, con la traslazione del bagno verso il muro perimetrale e contestuale riduzione del "vano non utilizzabile".

Per quanto concerne la disposizione dei locali a piano primo agli atti risulta un accatastamento del 03/11/1989, sostanzialmente corrispondente alla planimetria attuale (variazione del 15/09/2010) ed allo stato di fatto, per cui al momento del sopralluogo per il rilascio dell' abitabilità' (verbale di accertamento tecnico e

sanitario in data 14/07/1990) tali modifiche erano evidenti ed il tecnico comunale ne prendeva atto con il rilascio dell'abitabilità'.

La modifica alla parete della cucina può rientrare tra le "tolleranze costruttive ed esecutive" dato che non rileva "nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali ...".

Un appunto è riferito alla presenza del vaso nel servizio a piano terra che dovrebbe essere rimosso o, in alternativa, predisposto un antibagno per evitare la comunicazione diretta con i locali di abitazione.

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

9) : L' alloggio forma naturalmente un lotto di vendita e non è prevista la divisione in più parti. Saranno da gestire le promiscuità dell'impianto termico e le comunicazioni con le unità attigue per renderlo completamente indipendente.

10) : dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

10) : L' immobile identificato al sub 3 è pignorato nella totalità, in quanto completamente di proprietà della debitrice e forma un lotto di vendita.

11) : accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura

esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

11) L'immobile in oggetto e' occupato dalla sig.ra <<omissis>> che vi abita con <<omissis>>.

Dalle risultanze dell' anagrafe di Dusino San Michele in Vicolo regina Margherita n. 11 risiede un secondo nucleo familiare, probabilmente insediato nell' unita' adiacente. (all.4). Non risultano in essere contratti di locazione. (all. 9).

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

12) Come precisato ai punti precedenti l' immobile e' di proprieta' della Sig.ra <<omissis>> e comunque <<omissis>>.

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

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

14) : **informi** sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia , sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

14) : Il fabbricato non e' costituito in condominio, ma essendo formato da quattro unita' immobiliari le uniche spese comuni possono essere quelle derivanti dalla manutenzione del cortile e dell' area esterna.

15) : **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di

trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse un nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute:

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

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

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

Indagini di mercato hanno confermato la relativa stagnazione delle compravendite immobiliari in zona prettamente rurale con minimi segnali di ripresa per quanto riguarda i trasferimenti di immobili nel concentrico o prima periferia, ma con prezzi relativamente stabili o in leggera riduzione.

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

Le quotazioni dell' *Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio* indicano, dal 2017 valori generalizzati in leggera flessione sia per gli immobili civili (da 450/670 €/mq.) che per ville/villini (da 660/800 €/mq) restituendo per il primo semestre del 2023 valori compresi tra 390/580 €/mq. per gli immobili civili e tra 570/690 €/mq. per ville/villini ubicati nella zona B1 centro urbano.

Il borsino immobiliare indica valori abbastanza allineati compresi tra 362 e 591 €/mq. per fabbricati di fascia media e compresi tra 549 e 682 €/mq. per ville/villini.

La consultazione dell' OMI per la ricerca dei valori immobiliari dichiarati restituisce per gli ultimi anni un discreto mercato immobiliare nella frazione di San Michele, e dai dati forniti si evince un valore dichiarato nelle compravendite compreso tra 550 e 750 €/mq., comunque indicativo dell' andamento del mercato, anche se i dati pubblicati non sono sufficientemente esaustivi per un corretto raffronto.

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

- La buona qualità della costruzione ed il discreto stato di conservazione dell' unità abitata che non richiede particolari interventi di manutenzione, ma unicamente il ripristino delle corrette condizioni abitative;
- l' ubicazione nel centro abitato, in un contesto di vecchio impianto rurale che è stato recuperato, ma la cui posizione risulta indipendente rispetto alle proprietà adiacenti soggette a servitù di passaggio;
- La conformazione dell' immobile, favorevolmente posto all' estremità del caseggiato e distaccato dalla strada provinciale, ma composto da più unità abitative e parti comuni;
- L' esistenza di comunicazioni e condivisione di impianti con le unità adiacenti.

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla luce delle suesposte caratteristiche si ritiene congruo considerare un valore medio di 670,00 €/mq. per il discreto stato manutentivo, con una riduzione del 10% per per la mancanza della garanzia per vizi, pari a circa 600,00 €/mq.

Per l' ubicazione in contesto con parti comuni e per la necessita' di seppur minimi adeguamenti degli impianti si applica una ulteriore riduzione del 5%

Unita' in vicolo Regina Margherita 11 - fg. 11 n. 288 sub 3						
Piano	Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra	Abitazione	63,41	1,00	63,41	600,00	38.046,00
	Cantina	21,67	0,50	10,84	600,00	6.504,00
primo	Abitazione	65,59	1,00	65,59	600,00	39.354,00
	Ripostiglio lavanderia	17,42	0,50	8,71	600,00	5.226,00
	Terrazzo	4,68	0,40	1,87	600,00	1.122,00
			Totale	150,42	Totale	90.252,00
Riduzione 5%						-4.512,60
Valore totale immobile						85.739,40

Valore di mercato immobile = 85.739,40 € che si arrotondano ad € 85.700,00 (Euro ottantacinquemilasettecento/00)

Bibliografia: Grillenzoni – Grittani: Estimo ed. Calderini;

Manuale del Geometra – Signorelli

Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio

Borsino Immobiliare

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

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

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

4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009)
allegato A n. 5.2:

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

Predisponga l' attestato di prestazione energetica se abilitato.

17) L' unità oggetto di esecuzione rientra tra gli immobili adibiti a residenza e dotati di impianto di riscaldamento per cui è necessario l' attestato di prestazione energetica, pertanto il sottoscritto, in quanto tecnico abilitato, predispone l' attestato che si allega (all.10).

Tanto si doveva ad evasione all'incarico conferitomi.

Asti, lì 18 Marzo 2024

Il perito stimatore

Arch. CHICARELLA Aldo



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

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

Documentazione allegata:

ALLEGATO 1 - elenco trascrizioni e iscrizioni – visura aggiornata

ALLEGATO 2 – atto di provenienza, D.S. Berrino Andrea

ALLEGATO 3 – verbale di sopralluogo e accesso

ALLEGATO 4 – certificati residenza / stato di famiglia

ALLEGATO 5 – elaborato grafico (estratti, piante)

ALLEGATO 6 – planimetria e visura catastale agli atti

ALLEGATO 7 – documentazione fotografica

ALLEGATO 8 – copia concessioni/licenze edilizie/abitabilità'/NtA

ALLEGATO 9 – dichiarazione AdE locazione immobile

ALLEGATO 10 – attestato di prestazione energetica A.P.E

ALLEGATO 11 – attestazione invio bozza relazione

Asti, li 05/04/2024

Arch. Chicarella Aldo

