

TRIBUNALE DI ASTI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2020

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



DEBITORI:	Sig. XXXX XXXXXXXX Sig. XXXX XXXXX		
DATA: 10/08/2021	FIRMA E TIMBRO:	ELABORATO n.: UNICO	
REVISIONE: 00 EMISSIONE			

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI	pag. 3
3. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 4
4. ALLEGATI	pag. 20



1. PREMESSA

Convocato dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento dell'incarico riguardante la relazione tecnica di stima immobiliare, il sottoscritto ing. Matteo Bosia nato ad Asti (AT) il 18/04/1976, residente in Asti (AT), via R. Leoncavallo n. 4, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti (AT) al numero di posizione A 592 dell'anno 2003, con sede professionale in Asti (AT), via Roero n. 35, compariva dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Asti, il giorno 09 Marzo 2021, per il giuramento di rito.

Informato della natura delle indagini, il sottoscritto accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti riportati al paragrafo n. 3.

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 22/03/2021 venivano inviate ai debitori le raccomandate con ricevuta di ritorno, con le quali si comunicavano la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando i medesimi a consentire la visita degli immobili pignorati in data 12/04/2021 alle ore 09:00 in Castagnole Monferrato (AT) frazione Valenzani, via Valpopola n. 15.

I debitori non ritiravano le raccomandate, ma nel giorno stabilito hanno consentito l'accesso al fabbricato.

In data 22 Marzo 2021 lo scrivente C.T.U. contattava il comune di Castagnole Monferrato (AT) per visionare la documentazione edilizia agli atti, utile e necessaria per la stesura dell'elaborato peritale.

Dopo aver ricevuto le iniziali istruzioni da parte del tecnico comunale, in data 09 Aprile 2021 lo scrivente C.T.U. precedeva all'invio della ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, per eseguire accesso agli atti e procedeva alla richiesta di appuntamento.

Si sono svolte le verifiche per l'eventuale presenza di contratti di locazione e gli accertamenti degli esecutati.

In data 12 Aprile 2021 iniziavano le operazioni peritali eseguendo il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, alla presenza dei debitori, con l'esecuzione del rilievo geometrico interno degli ambienti e delle riprese fotografiche.

Veniva successivamente recuperata anche la copia dell'atto notarile di provenienza degli immobili.

Successivamente il sottoscritto C.T.U. si recava in data 21 luglio 2021, presso il preposto ufficio tecnico del settore "Urbanistica ed Edilizia Privata" del comune di Castagnole Monferrato (AT), per visionare tutta la documentazione edilizia recuperata negli archivi comunali e ne richiedeva copia.

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate tutte le procedure tecniche amministrative necessarie, il C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue.

- 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;

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore con una comunicazione scritta, inviata con raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, da svolgersi alle ore 09:00 del giorno 12 del mese di Aprile 2021, nell'immobile sito in Castagnole Monferrato (AT), frazione Valenzani, via Val Popola n. 15.

L'accesso all'immobile pignorato avveniva il giorno prefissato, alla presenza del sig. XXXX XXXXXXXX e del sig. XXXX XXXXX, che ne consentivano l'ingresso; al termine delle operazioni di sopralluogo/rilievo è stato redatto l'opportuno verbale firmato dalle parti.

- 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'articolo 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;**

Documentazione catastale

Relativamente ai beni oggetto di stima indicati negli atti di causa, a seguito della visione della documentazione effettuata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio Servizi Catastali, si riporta un elenco sintetico delle visure catastali e storiche; il tutto è riportato in *Allegato n. 1*.

Catasto fabbricati – Comune di Castagnole Monferrato

- Foglio n. 20, Particella n. 656, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, sup. catastale totale 138 mq, sup. catastale tot. Escluse aree scoperte 118 mq, Rendita catastale euro 288,70, Via Calcini n. 47, piano T-1.

Catasto terreni – Comune di Castagnole Monferrato

- Foglio n. 20 Particella n. 656, ente urbano di mq. 490.

Si precisa che nell'atto di pignoramento viene indicato anche il terreno con identificativo foglio n. 20 mappale n. 673 che attualmente risulta soppresso e unito al mappale n. 656.

Certificati delle iscrizioni e trascrizioni

Facendo riferimento alla certificazione notarile del 18/10/2020 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termine Imerese, si evince che, sugli immobili oggetto di pignoramento, sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (*Allegato n. 2*):

- Iscrizione nn. 3708/583 del 15/07/2002 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2002 not. XXXX XXXX rep. XXXX a favore di Banca Fin-Eco S.p.A. con sede in Milano, c.f. 01392970404 (domicilio ipotecario eletto Milano, Piazza Durante n. 11);
- Iscrizione nn. 3400/2747 del 24/09/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall' UNEP presso il Tribunale di Asti in data 10/08/2020, rep. 1812 a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma, c.f. 05028250263, contro XXXX XXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXX e XXXX XXXXXX, nato ad Asti il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno.

Si precisa che in riferimento al terreno foglio n. 20 mappale n. 673, indicato nell'atto di pignoramento, a seguito di variazione catastale, il terreno risulta soppresso e accorpato al mappale n. 656.

Acquisizione delle mappe censuarie

Sono state acquisite le mappe censuarie dei fabbricati oggetto di stima.

Come già precisato, l'unico bene oggetto di pignoramento e censito a catasto terreni, risulta soppresso ed accorpato al mappale n. 656 (ente urbano) pertanto non risulta necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale

Relativamente ai beni oggetto di stima indicati negli atti di causa, a seguito del ritiro della completa documentazione effettuata presso gli uffici competenti, si è potuto appurare quanto in elenco seguente (vedi *Allegato n. 1*, *Allegato n. 2*, *Allegato n. 8*).

Catasto fabbricati – Comune di Castagnole Monferrato

- Foglio n. 20, Particella n. 656, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, sup. catastale totale 138 mq, sup. catastale tot. Escluse aree scoperte 118 mq, Rendita catastale euro 288,70, Via Calcini n. 47, piano T-1.

Catasto terreni – Comune di Castagnole Monferrato

- Foglio n. 20 Particella n. 656, ente urbano di mq. 490.

Si è provveduto ad acquisire l'ultimo atto di provenienza, accertando che gli immobili sono stati venduti dai sigg. ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX ai sigg. ri XXXX XXXXXXXX e

XXXXXXX XXXXXXXX con strumento (atto pubblico) stipulato dal notaio XXX XXXXX in data 04 Luglio 2002, repertorio n. 9007, trascritto il 15Luglio 2002 ai nn. 3707/2850.

In data XX/XX/XXXX la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX è deceduta; successivamente risulta presentata dichiarazione di successione con accettazione di tacita eredità a favore del figlio sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, priva di aggiornamento dell'intestazione catastale.

Antecedentemente i sigg. ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX hanno beneficiato della proprietà dei beni in data 19 Marzo 1998 a seguito di accettata donazione n. 1820.1/1998 con strumento (atto pubblico), voltura in atti dal 31 Ottobre 1998 repertorio n. 35379 dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

- 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.);

Identificazione dei beni oggetto di stima

Elenco beni Catasto Fabbricati

- Foglio n. 20, Particella n. 656, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, sup. catastale totale 138 mq, sup. catastale tot. Escluse aree scoperte 118 mq, Rendita catastale euro 288,70, via Calcini n. 47, piano T-1;
intestati: XXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il 16/09/1955, c.f. XXXXXXXXXXXX, propr. 1/2 e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, propr. 1/2.

Elenco beni Catasto Terreni

- Foglio n. 20, Particella n. 656, ente urbano di mq 490, annotazioni: comprende la particella n. 673.

Confini dei beni oggetto di stima

Coerenti:

Immobili siti nel comune di Castagnole Monferrato (AT) - U.I censita al foglio n. 20 mappale n. 656

lato nord : confinante con i mappali n. 131, n. 134, n. 138 di altre proprietà;

lato est : confinante con i mappali n. 140, n. 696, n. 141 di altre proprietà;

lato sud : confinante con i mappali n. 883, n. 882 di altre proprietà;

lato ovest : confinante con i mappali n. 126 di altra proprietà.

Elenco sopralluoghi presso beni oggetto di stima

Al fine di identificare, descrivere ed accertare precisamente le caratteristiche dei beni oggetto di stima è stato effettuato n. 1 sopralluogo, alla presenza dei sig. XXXX XXXXXXXX e con la

presenza saltuaria del sig. XXXX XXXXX in data 12 Aprile 2021 alle ore 09:00 in Castagnole Monferrato (AT) frazione Valenzani, via Val Popola n. 15.

Al sopralluogo ha inoltre partecipato un professionista regolarmente iscritto agli elenchi regionali in veste di incaricato per Certificato di Attestazione Energetica.

I debitori sono stati avvisati con Raccomandata e Ricevuta di Ritorno i quali hanno consentito l'accesso.

Durante il sopralluogo si sono potute accertare le seguenti caratteristiche dei beni oggetto di stima le cui soggettive sono riportate in *Allegato n. 7*.

Indicazioni stradali per raggiungere i beni

I beni oggetto di stima sono ubicati nell'area di fondo valle sita a sud del concentrico di Castagnole Monferrato (AT) in frazione Valenzani.



Figura 1. Estratto stradale: indicazione area di studio

Il sito è raggiungibile dalla via Calcini in prossimità della frazione Valenzani, svoltando in un'arteria di secondaria importanza "via Val Popola".

La carreggiata risulta stretta e in leggera salita verso lo stabile.

Dopo aver percorso circa 260 mt lungo la via Val Popola, si deve svoltare a sinistra e intraprendere via Bricco Calcini. Il fabbricato si trova a circa 50 metri dall'incrocio tra via Val Popola e via Bricco Calcini.



Figura 2. Estratto aerofotogrammetrico: indicazione del fabbricato

La proprietà immobiliare è inserita in un contesto agricolo caratterizzato prevalentemente da terreni naturali pianeggianti e semi collinari, parzialmente coltivati.

L'area è lontana da rumori generati dal traffico veicolare.

Descrizione dei beni

Caratteristiche esterne

Terreno foglio n. 20, particella n. 656, 4 are 90 ca (pertinenza edificio)

Edificio foglio n. 20, particella n. 656, via Calcini n. 47, piano T-1, cat. A/2

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel lotto di terreno pertinenziale, di forma poligonale.

La proprietà è costituita dal fabbricato residenziale unifamiliare e dall'area cortilizia di pertinenza.

L'area esterna al fabbricato presenta una recinzione perimetrale installata al limite della proprietà, costituita da una struttura mista in calcestruzzo, rete metallica e legno.

Esiste ingresso pedonale sul lato est.

È presente un ingresso carraio delimitato da un cancello in ferro che consente un accesso al cortile.

Su tale ingresso grava una servitù di passaggio che consente al vicino di casa di raggiungere la propria abitazione mediante una scala esterna adiacente a ovest al fabbricato oggetto di stima.

Si precisa che tale confinante possiede altro ingresso pedonale e carraio di proprietà.

Il complesso è stato ristrutturato in passato e presenta facciate intonacate e non tinteggiate.

Il fabbricato è libero su n. 3 lati, a n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo); il sottotetto non è abitabile.

La struttura portante verticale è in muratura di laterizi pieni.

I solai sono parzialmente rivestiti con controsoffitto in legno, mentre il locale cucina presenta tetto a vista in legno con travi di colore scuro e listelli di colore chiaro.

I serramenti sono in legno con oscuranti esterni.

Il tetto ha piccola e grossa orditura in legno e manto di copertura in coppo.

Il tutto è in medie condizioni di conservazione e manutenzione.

Le due scale esterne sono una in pietra e una in battuto di calcestruzzo.

La superficie esterna è caratterizzata da una porzione di cortile privato in battuto di calcestruzzo e terra.

Esiste l'illuminazione esterna privata.

Esiste un locale di sgombero a piano seminterrato con scarsa accessibilità, altezza ridotta e in scarse condizioni di manutenzione.

Caratteristiche interne

Edificio foglio n. 20, particella n. 656, via Calcini n. 47, piano T-1, cat. A/2

La categoria catastale del bene è "A/2 – Abitazioni di tipo civile".

L'unità immobiliare è articolata su n. 2 livelli fuori terra, piano terra e piano primo, presenza piano seminterrato; il vano scala è interno.

L'accesso all'edificio avviene da un ingresso con porta in legno non blindato.

Piano terra

Varcata la soglia di ingresso, si accede all'interno dello stabile in un locale soggiorno.

A ovest dell'area di ingresso sono realizzati il servizio igienico e cucina.

A est dell'area di ingresso è presente il vano scala che conduce al piano primo, e una camera da letto.

I locali del piano terra sono su livelli diversi, caratterizzati da tratti di scala a scendere sul lato cucina e a salire sul lato camera.

I pavimenti sono in piastrelle quadrate ceramica di colore marrone chiaro con relativi zoccolini in tinta.

Il servizio igienico è completo dei sanitari quali lavamani, water, bidet e doccia.

Il pavimento è in ceramica di colore marrone chiaro, le piastrelle di rivestimento perimetrale sono in mosaico composto da mattonelle chiare e scure.

Il vano scala collegante il piano superiore presenta pedate ed alzate in ceramica grigia con zoccolino blu.

Il corrimano è in legno.

L'affaccio dei vari locali è su entrambi i fronti liberi dello stabile, a mezzo di finestre e porte finestre in legno con vetro a camera di media fattura.

I locali sono stati ristrutturati nel 2007.

Le porte interne sono in legno di colore scuro.

Ovunque esiste l'impianto elettrico e di riscaldamento di tipo a radiatori. In cucina è presente una stufa a legna.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro, (tranne la cucina che è per metà in colore chiaro e metà in colore scuro); in alcuni ambienti risultano macchie di umidità interna.

Complessivamente lo stato conservativo degli ambienti residenziali a piano terra è da considerarsi medio.

Per alcune difformità è stato necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

Piano primo

A tale orizzontamento sono presenti n. 2 camere da letto un disimpegno ed un servizio igienico.

Il servizio igienico è completo dei sanitari lavamani, water, bidet, doccia.

Il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle in ceramica di colore chiaro e scuro, le piastrelle di rivestimento perimetrale sono in mosaico composto da mattonelle chiare e scure.

Le camere da letto hanno pavimentazione in legno e zoccolino del medesimo materiale.

L'affaccio dei vari locali è sul fronte est dello stabile, a mezzo di finestre in legno con vetro a camera di media fattura.

I locali sono stati ristrutturati nel 2007.

Le porte interne sono in legno di colore scuro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Ovunque esiste l'impianto elettrico, idrico – sanitario e di riscaldamento di tipo a radiatori.

In alcuni ambienti risultano macchie di umidità interna.

Complessivamente lo stato conservativo è da considerarsi medio.

Per alcune difformità è stato necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

Lo stabile è allacciato al servizio acqua potabile.

La proprietà è attualmente utilizzata dai debitori.

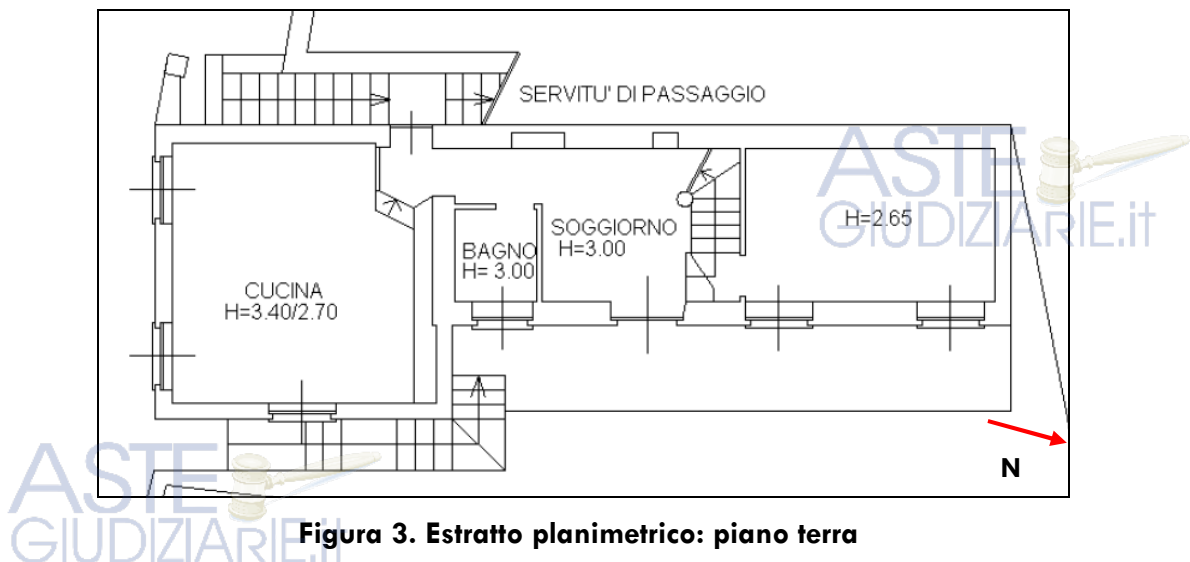


Figura 3. Estratto planimetrico: piano terra

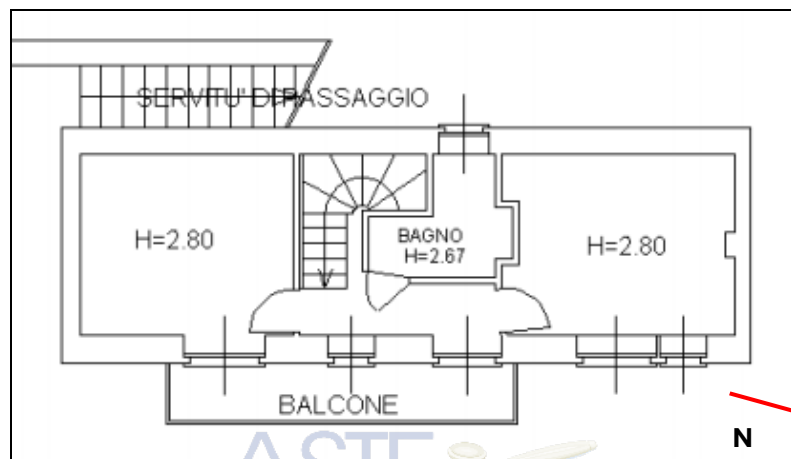


Figura 4. Estratto planimetrico: piano primo

Tabella 1. Superfici dell'unità Foglio n. 20, Particella n. 656

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE [mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	PERCENTUALI APPLICATE ALLE SUPERFICI COMMERCIALI	SUPERFICIE COMMERCIALE REALE [mq]
Abitazione	82,11	115,50	100%	115,50
Balcone e terrazza	22,87	22,87	25%	5,71
Area scoperta	406,0	406,0	2%	8,12
			TOTALE ARROTONDATO	129,00

- 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;

È stato acquisito dal comune di Castagnole Monferrato (AT), Ufficio Stato Civile, il certificato di stato libero del sig. XXXXX XXXXX. (Allegato n. 3).

Dal certificato emerge che il sig. XXXXX XXXX nato a XXXXX (XX) il XX XXXXX XXXX è di stato libero.

In base alle indicazioni ricevute dal comune di Castagnole Monferrato (AT), Ufficio Stato Civile è emerso che il sig. XXXX XXXX nato ad Asti (AT) il XX XXXXXX XXXX è di 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;

A seguito delle analisi della documentazione reperite dal Tribunale di Asti e dal Catasto l'immobile risulta conforme con la descrizione attuale del bene.

- 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;

In ottemperanza a quanto richiesto sono state effettuate variazioni catastali in quanto durante il sopralluogo, si sono rilevate alcune difformità planimetriche, tali da rendere necessarie variazioni per l'aggiornamento (Allegato n. 4).

Le difformità riguardano alcuni dettagli degli ambienti interni e la posizione di alcune alzate delle scale interne a piano terra.

Per gli **aggiornamenti** e le **variazioni** in oggetto sono stati prodotti i seguenti documenti.

Variazione Foglio n. 20, Particella n. 656, Categoria A/2

Redazione D.O.C.F.A. per:

- Diversa distribuzione spazi interni.

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

Gli immobili siti in via Calcini n. 47, ovvero censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 20, particella n. 656, rientrano in zona EP – aree agricole, classe di rischio geologico – Classe II – Aree di collina e di versante.

Si riporta un estratto planimetrico dell'area oggetto di studio e relativa legenda.

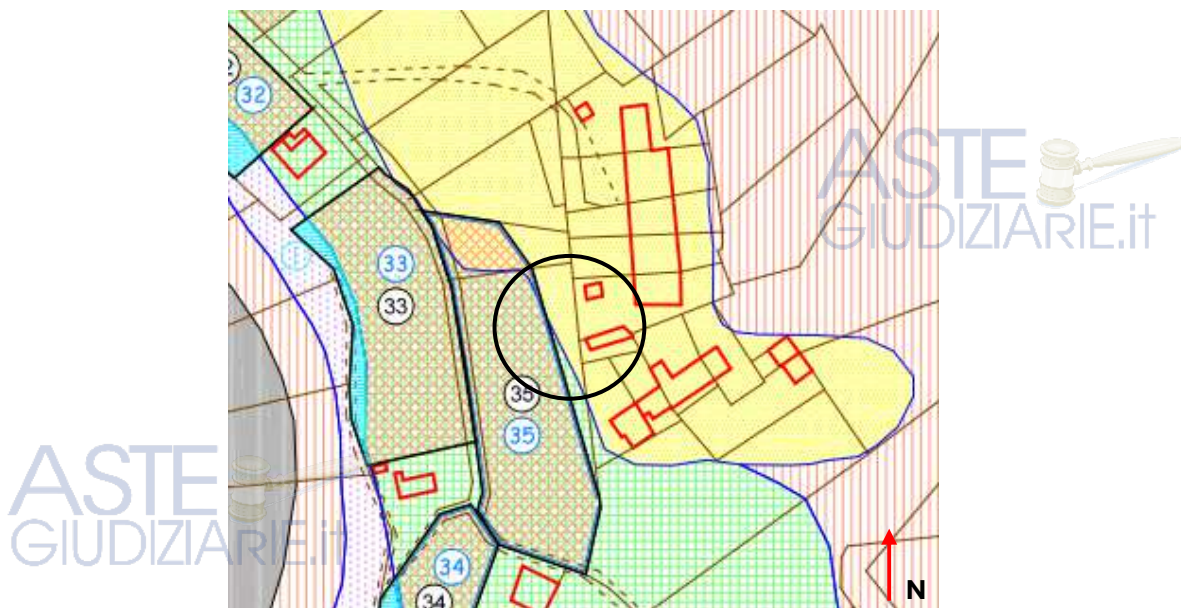


Figura 5. Estratto planimetrico di P.R.G.C.

- 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;

Dagli archivi dell'ufficio tecnico settore urbanistica del Comune di Castagnole Monferrato (AT), è stata reperita la seguente documentazione riportata in *Allegato n. 5*.

Foglio n. 20, particella n. 656:

- Permesso di costruire n. 01/04/VR del 11/05/2004 per interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento e cambio di destinazione d'uso,
- D.I.A. prot. n. 18/22 del 23/04/2007 Variante finale al permesso di costruire n. 01/04 del 11/05/2004. per interventi di modifiche interne e di facciata.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità inerenti la tramezzatura interna e la realizzazione di una tettoia esterna.

Quest'ultima risulta essere realizzata in violazione della normativa urbanistico/edilizia.

A seguito dei vari colloqui effettuati presso i tecnici del settore Urbanistica del Comune di Castagnole Monferrato (AT), risulta che le difformità interne sono sanabili, mediante richiesta di C.I.L.A. in sanatoria.

Per quanto riguarda la tettoia esterna, non può essere sanata e per tanto sarà necessario demolirla.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a nominare a propria cura e spese un tecnico regolarmente iscritto all'ordine o collegio professionale di appartenenza, per regolarizzare nei termini e nei

tempi di legge, lo stato di fatto con il personale tecnico del settore Urbanistica del Comune di Castagnole Monferrato (AT).

Dei costi sostenuti dall'aggiudicatario riguardanti il pagamento delle sanzioni comunali e degli onorari di un professionista, si è tenuto conto nella stima del bene, decurtandoli dal valore finale.

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;

I beni pignorati non sono divisibili in più lotti per le motivazioni di seguito descritte.

Per quanto riportato al quesito n. 3 relativamente alla descrizione delle caratteristiche intrinseche dei beni, risulta evidente che la suddivisione del fabbricato comporterebbe spese tecniche di frazionamento catastale, pratiche urbanistiche, la realizzazione di opere murarie costose, la quasi completa sostituzione delle tubazioni per l'allacciamento ai vari servizi ed impianti, generando ambienti abitativi poco fruibili con la creazione inevitabile di servitù di passaggio sempre lesive.

Tali importanti modifiche comporterebbero il frazionamento del fabbricato che per sua natura e possibile futura attività, risulterebbe irrimediabilmente compromesso.

L'esistenza di servitù e comunioni allontana e riduce l'appetibilità del bene.

Di conseguenza la somma dei valori dei vari lotti sarebbe molto inferiore a quella di un unico lotto interamente vendibile.

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;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che gli immobili sono stati pignorati per intero.

Per quanto indicato al punto precedente essi non risultano divisibili in natura.

La stima è stata finalizzata alla valutazione di un unico lotto.

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;

Durante il sopralluogo effettuato in data 12 Aprile 2021 in Castagnole Monferrato (AT), via Calcini n. 47, presso i beni oggetto di stima, a seguito del colloquio sostenuto con il proprietario, è emerso quanto segue:

L'unità identificata al N.C.E.U., Foglio n. 20, Particella n. 656, di proprietà del sig. XXXX XXXXXXXX e del sig. XXXX XXXXX, risulta essere la loro residenza.

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

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o ex coniuge; non risulta necessario acquisire 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;*

Immobile censito al N.C.E.U. foglio n. 2, particella n. 105

Dallo studio della documentazione e dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Castagnole Monferrato (AT), è emerso che sui beni oggetto di stima non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Si evidenzia comunque un vincolo di natura urbanistica.

Si è accertato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Si è rilevato che non esistono diritti demaniali o usi civici.

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

I beni oggetto di stima non risultano collocati all'interno di unità di tipo condominiale.

Non sono computabili spese fisse di gestione o di manutenzione, straordinarie o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia.

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del 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.*

Il criterio di stima per la valutazione dell'immobile, ha tenuto conto delle considerazioni espresse dai concetti in precedenza richiamati, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, dello stato d'uso, dell'epoca di costruzione oltre che dalla consistenza e dall'esposizione.

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, lo scrivente ha effettuato opportuno sopralluogo per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione dei beni da stimare.

Per quanto riguarda il metodo di stima si è adottato quello sintetico comparativo, prendendo cioè a riferimento valori dichiarati unitari relativamente ad operazioni di compravendita recenti di fabbricati con caratteristiche similari ai beni di cui alla presente valutazione.

Il valore di mercato (V_m) è dato dal prodotto tra la superficie commerciale (S) ed il valore medio unitario (V_{mu}):

$$V_m = S \times V_{mu}$$

Il valore di mercato dei beni oggetto di stima è da intendersi ordinario; ove indicato è risultato necessario apportare aggiunte e detrazioni, dovute a comodi o scomodi.

Lo scrivente ha svolto gli accertamenti di natura tecnica ed economica, allo scopo di raccogliere elementi utili per la determinazione del menzionato valore.

Tra le caratteristiche intrinseche, particolare rilevanza assumono quelle riferite all'ubicazione.

Il valore di mercato da assegnare ai beni è stato individuato mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio mercato immobiliare
- Agenzie immobiliari in genere ovvero operatori commerciali.

Si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio, dello stato degli impianti e dei servizi.

Per poter determinare il valore, il sottoscritto nel corso del sopralluogo, ha proceduto ad attenta verifica e controllo dei beni in oggetto della presente perizia.

Nella determinazione del valore degli immobili il sottoscritto ha tenuto conto, dell'esposizione dell'unità e della necessità di rendere conforme l'immobile agli standard urbanistici.

Per la procedura di valutazione economica dei beni si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

Autore : Ing. Giulio Fettarappa

Titolo : *“Esempi di perizie di stima ad uso degli ingegneri, agrimensori e periti e a complemento del corso d'estimo nelle scuole di applicazione degli ingegneri e nelle sezioni d'agrimensura degli istituti tecnici”* - Torino 1885.

Autore : Iovine Antonio

Titolo : *“La professione del geometra/Elementi di estimo e topografia”* – Sistemi editoriali 2005.

Autore : Stuardi Ettore, Iurcotta Emilio, Genta Ugo

Titolo : *“Manuale tecnico del geometra e del perito agrario per gli Istituti Tecnici per geometri, periti agrari, periti edili”* – Signorelli Editore 1989.

Stima del più probabile valore di mercato con metodo sintetico – comparativo

Castagnole Monferrato – via Calcini n. 47 - Foglio n. 20, Particella n. 656

Il valore commerciale di mercato più probabile medio al metro quadro (V_{mu}) assunto per la presente valutazione è di 535,00 €/mq.

La superficie commerciale (S) come specificato nella tabella n. 1 è pari 291,50 mq

Valore di mercato = 129,00 mq x 535,00 €/mq = 69.015,00 €

Aggiunte al valore di mercato

Condizioni intrinseche ed estrinseche

Nessuna condizione intrinseca ed estrinseca di rilievo per aggiunta al valore di mercato.

Detrazioni al valore di mercato

A causa dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e dell'area esterna, comprensiva della servitù di passaggio a ovest della posizione del fabbricato, della distanza del centro abitato, dai servizi pubblici, considerato il negativo andamento del mercato, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare il decurtamento del prezzo all'intero fabbricato.

Onorari professionali per redazione pratica urbanistica e sanzione amministrativa

In base a quanto indicato al punto 8) si stimano i seguenti oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene.

Gli onorari professionali per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile comportante la redazione di tutti gli elaborati grafici necessari e la compilazione di tutta la modulistica comunale della C.I.L.A. in Sanatoria delle opere realizzate in difformità al titolo abitativo iniziale, come descritto al punto 8), risultano quantificabili in 2.500,00 €.

La sanzione amministrativa per gli abusi edilizi risulta essere pari a 1.000,00 €.

La tettoia presente nel retro del fabbricato risulta essere abusiva e non sanabile ai sensi dell'articolo 36 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. N. 51-10392 del 30/07/1996.

Si riportano nella seguente tabella gli importi stimati al fine dell'individuazione del più probabile valore commerciale dei beni oggetto di stima.

Tabella 2. Quadro generale degli importi

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI			
Valore di mercato dei beni	69.015,00 €		
A dedurre condizioni intrinseche (15%)		- 10.352,25 €	
A dedurre spese regolarizzazione urbanistica		- 3,500,00 €	
TOTALE ARROTONDATO			55.162,75 €

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

Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persona fisica pertanto non soggetta a I.V.A.

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 seguito del sopralluogo effettuato in data 12 Aprile 2021 in Castagnole Monferrato (AT), via Calcini n. 47, è stato accertato con il tecnico geom. Mauro Rustichelli, regolarmente iscritto nell'elenco dei tecnici certificatori Regione Piemonte, che i fabbricati oggetto di stima, non appartengono alla categoria di esclusione di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 e s.m.i.

Durante il sopralluogo in sito, i tecnici hanno provveduto a valutare le caratteristiche stratigrafiche delle superfici verticali ed orizzontali, nonché il numero e la tipologia dei corpi radianti dislocati nei vari ambienti.

È stato pertanto predisposto e trasmesso al SICEE idoneo attestato di prestazione energetica, riportato in *Allegato n. 6*, da cui emerge quanto segue:

- Comune di Castagnole Monferrato (AT), via Calcini n. 47 – Foglio n. 20, Particella n. 656, l'unità rientra in classe **G** secondo la classificazione della Regione Piemonte.

Non essendo a disposizione il libretto d'impianto, ai sensi del D. Lgs 192, art. 6, comma 5, la scadenza del certificato è il 31 Dicembre 2022.

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Matteo Bosia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. ALLEGATI

Allegato n. 1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE BENI PIGNORATI
Allegato n. 2	AGGIORNAMENTO CERTIFICATO CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE
Allegato n. 3	CERTIFICATO DI MATRIMONIO
Allegato n. 4	AGGIORNAMENTO CATASTALE
Allegato n. 5	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
Allegato n. 6	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
Allegato n. 7	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegato n. 8	ATTO DI VENDITA
Allegato n. 9	VERBALE DI ACCESSO

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.

