

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI ASTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2022**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA :

**OMISSIS**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OMISSIS**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

**DOTT.SSA AMISANO PAOLA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PERITO ESTIMATORE :

**ALLARME FABRIZIO**

Fraz. Boglietto di Costigliole d'Asti – Via Alba 74 – 14056 Costigliole d'Asti

C.F. : LLRFRZ70H28A479X - P. IVA : 01309440053

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Asti posizione 375

Tel./fax. 0141.96.81.18 - Cell. 338.67.44.180

E-mail : [arch.allarme@tin.it](mailto:arch.allarme@tin.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INDICE DELLA PERIZIA DI STIMA

---

CONFERIMENTO INCARICO .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	6
3. STATO OCCUPATIVO.....	9
4. PROVENIENZA .....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	10
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	11
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	13
8. CONSISTENZA .....	15
9. STIMA .....	16
10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	18
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....	18
ELENCO ALLEGATI .....	19

Il sottoscritto Allarme Arch. Fabrizio, iscritto all'Ordine degli Architetti di Asti pos. 375, con studio tecnico sito in Costigliole d'Asti – Via Alba n. 74, avendo ricevuto incarico dall'Ill.ma Dott.ssa Paola Amisano, Giudice per l'Esecuzione Immobiliare n. 77/2022, espone di seguito i quesiti, con le relative risposte:

## CONFERIMENTO INCARICO

### ----- QUESITO -----

I) *Prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile: provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso*

### ----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto successivamente ad aver concordato telefonicamente con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, ha provveduto ad avvisare il debitore mediante comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno numero 05267004778-4 del 14.10.2024 fissando la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 ottobre 2024 alle ore 15.00.

Le operazioni peritali si sono quindi svolte regolarmente a partire dalle ore 15.00 del giorno 28 ottobre 2024 e sono terminate alle ore 17.00 del medesimo giorno. Era presente oltre al sottoscritto, l'Arch. OMISSIS, collaboratore del CTU e Certificatore Energetico, il Sig. OMISSIS (esecutato), il Funzionario IVG Sig. OMISSIS.

### ----- QUESITO -----

II) *Esamini l'atto di pignoramento e la completezza della documentazione ipo-catastale/relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari ; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) ; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.) acquisisca ove non depositate le mappe necessarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene: dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;*

### ----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha esaminato l'atto di pignoramento e verificato la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., trovandola idonea e completa in ogni sua parte.

Le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risultano complete. Sulla base della relazione notarile allegata all'atto di pignoramento ed

all'aggiornamento effettuato dal sottoscritto in data 15 novembre 2024, da cui non risulta peraltro alcuna ulteriore formalità a carico dell'esecutato, si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come di seguito riportato :

### TRASCRIZIONI

- 1) Nota numero 8 del 18-05-2022 Reg. Gen. 4154 Reg. Part. 3250  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI  
Repertorio 1414/2022 del 02-05-2022  
A FAVORE DI : OMISSIS  
CONTRO : OMISSIS  
IMMOBILI : COMUNE DI ALBA (CN)  
C.F. – FOGLIO 50 – PARTICELLA 1000 – SUB. 13

### ISCRIZIONI

- a) Nota Iscrizione del 22-09-2010 NN. 7196/1303  
IPOTECA VOLONTARIA  
Pubblico ufficiale OMISSIS  
Repertorio 16482/9966 del 13-09-2010  
A FAVORE DI : OMISSIS  
CONTRO : OMISSIS  
IMMOBILI : COMUNE DI ALBA (CN)  
C.F. – FOGLIO 50 – PARTICELLA 1000 – SUB. 13

Il sottoscritto ha inoltre verificato la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti.

III) provveda, nel suo elaborato a :

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

## ----- QUESITO -----

1.1-4 ) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso di segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria ) a tal fine provvederà ad acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato /i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art.106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

## ----- RISPOSTA -----

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Alba in Corso Enotria n. 1.

La tabella che segue riporta i dati catastali aggiornati alla data di redazione della presente relazione peritale:

### CATASTO FABBRICATI Comune di Alba (CN)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
50	1000	13	A/2	4	4,5 vani	84 mq.	Euro 453,19

Rispetto ai dati catastali indicati nel pignoramento, non ci sono state delle variazioni, pertanto la situazione catastale attuale è identica a quella riportata nel pignoramento.

I confini catastali dell'alloggio sono i seguenti: sub. 22 (vano scala condominiale), vuoto su via pubblica a due lati, altra unità immobiliare sub. 18, vuoto su cortile, sub. 9.

I confini catastali della cantina sono i seguenti: sub. 22 (corridoio condominiale), cantina sub. 19, terrapieno, cantina sub. 11.

Il bene è in piena proprietà per la quota del 100% all'esecutato. Non esistono altri diritti reali di godimento.

Il sottoscritto ha provveduto comunque ad acquisire l'estratto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di Alba (CN), da cui risulta che il Sig. OMISSIS contrasse matrimonio in data 19 ottobre 2002 con la Sig.ra OMISSIS.

Con dichiarazione resa all'atto del matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con Provvedimento del Tribunale di Asti in data 13-02-2023 n. 3699/2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

In data 05-04-2024, OMISSIS e OMISSIS hanno presentato ricorso al Tribunale di Asti per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio a cui si riferisce l'atto controscritto.

Si precisa che l'acquisto dell'immobile oggetto di stima è avvenuto comunque in data antecedente al matrimonio.

----- QUESITO -----

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

----- RISPOSTA -----

La situazione delle certificazioni catastali corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

----- QUESITO -----

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le piu' rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica dei rifiuti anche tossici o nocivi;

----- RISPOSTA -----

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in un fabbricato di tipo condominiale in Alba(CN) – Corso Enotria n. 1.

Il condominio è composto da un piano interrato, un piano terreno, rialzato, primo, secondo e terzo.

Si tratta di un immobile costruito con Licenza di Costruzione del 1959 e si trova in discreto stato di manutenzione.

L'alloggio oggetto di pignoramento si trova al piano secondo ed è raggiungibile sia con la scala interna che con l'ascensore.

L'alloggio, a partire dalla porta di ingresso, è così composto: corridoio, ripostiglio, soggiorno, camera, bagno, cucina oltre a due balconi raggiungibili direttamente dall'interno dell'alloggio ed uno raggiungibile dal vano scala condominiale.

Si precisa che in prossimità dell'accesso al balcone, è stata chiusa con una porta una porzione di vano scala condominiale della superficie pari a circa 0,90 mq.

Siccome dalla documentazione reperita questa porzione risulta essere parte della proprietà condominiale, sarà onere dell'aggiudicatario rimuovere la porta e rendere nuovamente fruibile al condominio, lo spazio occupato.

La superficie calpestabile totale dell'alloggio è pari a mq. 64,73 (mq. 74,42 commerciali) oltre a mq. 6,32 di balconi. Si precisa che la superficie di 0,90 mq. indicata sopra non è stata conteggiata nella superficie calpestabile.

L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia installata sul balcone, raggiungibile dal vano scala.

Oltre all'alloggio è presente una cantina a piano interrato di superficie calpestabile pari a mq. 8,80 (mq. 9,68 commerciali).

Si evidenzia la presenza di barriere architettoniche dovute ad una rampa di scale prima dell'accesso all'ascensore. La rampa è superabile con l'installazione di un servoscala previa verifica della fruibilità dell'ascensore stesso da parte di soggetti diversamente abili.

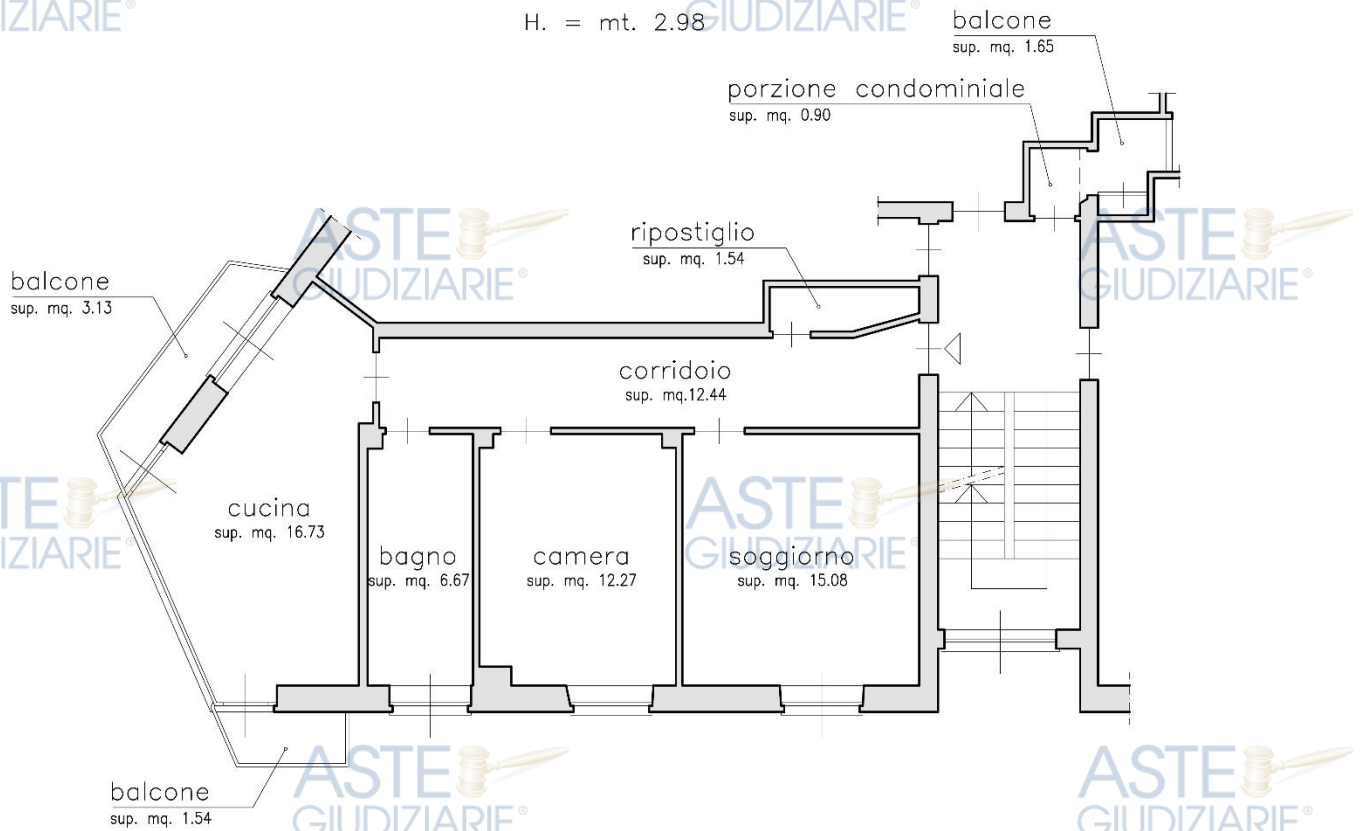
Non risulta necessità di bonifica da rifiuti tossici o nocivi.

## PIANTA PIANO SECONDO

Superficie calpestabile : mq. 64,73

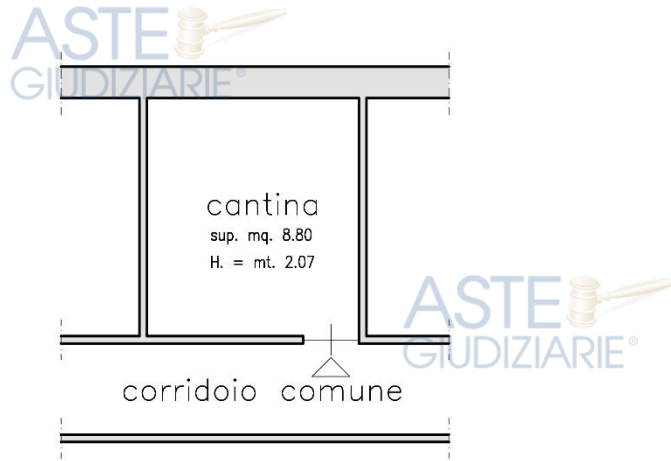
Superficie balconi : mq. 6,32

H. = mt. 2,98



## PIANTA PIANO INTERRATO

Superficie calpestabile : mq. 8.80



### ----- QUESITO -----

b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

### ----- RISPOSTA -----

Il bene oggetto di Esecuzione è situato nella Città di Alba in posizione semi-periferica ed in particolare all'inizio di Corso Enotria. Essendo molto vicina al centro della città, si ritiene che la zona sia ben collegata ai principali servizi pubblici.

### ----- QUESITO -----

c) acquisire **CDU**, copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

e) *acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;*

f) *corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.*

----- **RISPOSTA** -----

Il sottoscritto ha/non ha reperito la seguente documentazione:

- Il CDU non è stato richiesto in quanto non vi sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.
- È stata effettuata una ricerca presso l'archivio della Regione Piemonte, dal quale risulta che l'immobile non è dotato di APE. Siccome nel quesito è indicato espressamente di non redigere l'APE, il sottoscritto non lo ha fatto, ma tramite l'Arch. Ghidone Andrea, ha acquisito tutte le informazioni necessarie alla sua redazione.
- Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Alba non si è rilevata la presenza del Certificato di Idoneità Statica.
- Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Vengono fornite in allegato alla presente perizia, riprese fotografiche dell'immobile.

### 3. STATO OCCUPATIVO

----- **QUESITO** -----

*referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi- del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia) ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta ( qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

----- **RISPOSTA** -----

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Questura di Asti non sono stati rilevati contratti di affitto in essere, quindi l'immobile è da considerarsi libero.

#### 4. PROVENIENZA

----- QUESITO -----

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima).

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato da GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente:

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia dell'atto di provenienza Rep. 13347 stipulato in data 15-11-1989 presso lo studio del Notaio OMISSIS.

Non vi sono passaggi di proprietà a titolo ereditario nel ventennio.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

----- QUESITO -----

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es fondo patrimoniale) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dalla eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art 540 secondo comma c.c. Anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso ( come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitu', diritti di uso frutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai R.R.II.),

----- RISPOSTA -----

Non si evidenziano vincoli tra quelli indicati nel quesito.

----- QUESITO -----

5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c in atti) ;

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;
- verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai R.R.II.) ;

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le verifiche richieste nel quesito e ha inoltre richiesto l'aggiornamento dei certificati ipotecari da cui non risultano ulteriori formalità a carico dell'esecutato.

----- QUESITO -----

5.3) Verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'Art 1 commi 376 ss. L. 178/ 202:

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le verifiche richieste rilevando che non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

----- QUESITO -----

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministratore condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità
- sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto.
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art 63 disp.att.c.c)
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio.
- Su eventuali problematiche strutturali.

Acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere le informazioni di cui al quesito all'Amministratore pro-tempore del Condominio Viglino, OMISSIS, il quale ha fornito le seguenti informazioni:

- Alla data del 31-12-2023 il saldo a debito dell'esecutato per la gestione in corso era pari ad Euro 2.502,73
- Per le gestioni precedenti, a fronte di un debito pari ad Euro 3.018,050 erano stati versati Euro 3.000,00.
- Il totale dovuto dall'esecutato per pertanto pari da Euro 2.520,78 comprensivo della gestione in corso nell'anno 2023 e di quella precedente
- Il totale dovuto per la gestione dell'anno 2024 è pari ad Euro 1.373,63.
- I millesimi di proprietà all'esecutato sono pari a 87,38, mentre i millesimi di ascensore sono pari a 129,10.
- Non risultano spese straordinarie deliberate.
- Non si evidenziano problematiche strutturali.

Il sottoscritto ha richiesto copia del regolamento di condominio all'amministratore il quale ha dichiarato di non esserne in possesso.

Così come ha dichiarato di non essere in possesso di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per quanto sopra esposto, le spese totali a carico dell'aggiudicatario saranno pari ad **Euro 3.894,41**. Tale conteggio viene effettuato in base alla documentazione fornita dall'Amministratore al momento della stesura della presente relazione, sarà onere dell'aggiudicatario richiedere all'Amministratore un conteggio aggiornato a seguito dell'aggiudicazione.

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

### ----- QUESITO -----

Verificare, anche con controlli presso l'ufficio Tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa);

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.L.gs 42/2004 ;
- b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art 36 del D.P.R. 380/2001 eventualmente nel termine di cui all'Art 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;
- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'Art 39 della L.724/94 o dell'Art 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

### ----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha effettuato la ricerca presso gli archivi del Comune di Alba allo scopo di reperire le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

Il Comune di Alba ha fornito l'elenco dei seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza di Costruzione n. 302 del 11-11-1959** rilasciata a OMISSIS per costruzione del fabbricato condominiale
- **Autorizzazione Edilizia n. 555 del 29-12-1988** rilasciata al Sig. OMISSIS per manutenzione straordinaria del tetto del fabbricato
- **Autorizzazione Edilizia n. 556 del 29-12-1988** rilasciata al Sig. OMISSIS per formazione di vano ascensore, eliminazione e ricostruzione canne fumarie e manutenzione fabbricato
- **Autorizzazione Edilizia n. 365 del 09-08-1989** rilasciata al Sig. OMISSIS (amministratore pro-tempore del Condominio Viglino) per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione di vetrate in ferro poste sui tre piani nell'angolo dell'edificio.

Confrontando la situazione rilevata in loco con quella derivante dalle pratiche edilizie, sono emerse delle discordanze rispetto alle planimetrie allegate all'Autorizzazione Edilizia n. 555 del 29-12-1988.

In particolare risulta la costruzione di un muro che separa un balcone da quello della proprietà limitrofa. Tale circostanza è stata rilevata anche a seguito del sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alba, del quale è stato redatto apposito verbale datato 11 aprile 1992.

Tale suddivisione del balcone è stata effettuata prima del 15 novembre 1989, data di stipula del rogito di acquisto da parte dell'esecutato, così come dichiarato anche nel verbale dell'ufficio tecnico.

Inoltre la porzione di balcone acquistata dal Sig. OMISSIS è stata rappresentata nella planimetria catastale datata 27-07-1989 e citata nel rogito notarile.

Su questo balcone, accessibile non dall'interno dell'alloggio, ma dal vano scala, è stata installata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'alloggio oggetto di stima.

Sempre nel vano scala, è stata installata una porta in prossimità di quella di accesso dell'ascensore, andando a delimitare una superficie di vano scala pari a circa mq. 0.90.

Quest'opera non risulta supportata da autorizzazioni comunali o condominiali, neppure da atti notarili di compravendita, pertanto si ritiene che l'aggiudicatario dovrà provvedere a rimuovere a proprie spese le opere eseguite per delimitare la superficie di vano scala di proprietà condominiale.

La distribuzione interna dell'alloggio risultante dalle planimetrie allegata all'Autorizzazione Edilizia n. 555 del 29-12-1988 è pressoché identica a quella risultante dalla planimetria catastale del 27-07-1989.

Rispetto alla situazione rilevata in loco dal sottoscritto durante il sopralluogo, vi sono però delle difformità come di seguito descritto:

- In prossimità della porta di ingresso è stato ricavato un piccolo ripostiglio.
- La camera sul lato opposto del corridoio viene utilizzata come soggiorno.
- L'altra camera è accessibile direttamente dal corridoio, mentre il bagno è stato ridimensionato occupando una parte del corridoio stesso.
- E' stato demolito il muro che divideva cucina e tinello per ricavare un unico locale.

Le difformità interne sopra descritte sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari ad Euro 1.000,00.

Oltre alla sanzione si stima un importo di Euro 1.500,00 di spese tecniche.

La rimozione della porta che delimita una superficie di vano scala comporta una spesa stimata pari ad Euro 500,00.

Verrà pertanto decurtato un importo pari ad **Euro 3.000,00** dal valore dell'immobile.

Nella documentazione fornita dal Comune di Alba viene citata una dichiarazione di agibilità dell'immobile in data 25-09-1961, ma non è stata fornita l'agibilità stessa.

Non ricorrono le fattispecie di cui ai punti b) e c) del quesito.

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto tra gli immobili oggetto di stima non vi sono terreni.

La planimetria catastale non è conforme alla situazione rilevata in loco.

----- QUESITO -----

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

----- RISPOSTA -----

Al fine di rispondere al presente quesito, si procede al calcolo della consistenza degli immobili, seguendo i criteri di seguito specificati :

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: **a)** il 100% delle superfici calpestabili; **b)** 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); **c)** il 100% delle pareti portanti interne e perimetrali sino ad un massimo del 10% della superficie di cui ai punti a) + b); oltre al 25% di balconi e terrazzi scoperti ed al 35% di balconi e terrazzi coperti così come previsto dalla norma UNI 10750.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPRENSIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPRENSIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
<b>ALLOGGIO</b>			
ALLOGGIO	mq. 67,65	mq. 77,50	mq. 74,42
BALCONI	mq. 6,32	mq. 6,32	mq. 6,32
<b>CANTINA</b>			
CANTINA	mq. 8,80	mq. 10,90	mq. 9,68

----- QUESITO -----

- a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b) indicare il piu' probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
  - decurtazioni relative a :
    - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
    - bonifiche da eventuali rifiuti
    - stato d'uso e di manutenzione ( ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro)
    - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp.att. c.p.c.
    - Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo
- c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero sia quello da occupato.
- d) anche nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto decide di adottare il metodo di stima sintetico utilizzando come strumento di calcolo i parametri dettati dall'Osservatorio Immobiliare riferiti al Comune di Alba.

I valori medi utilizzati sono quelli della Zona D1 (Zona Periferica/Quartiere Madonna Moretta) per immobili di tipo economico:

da Euro 1.050,00 ad Euro 1.550,00 al metro quadro.

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- a) Euro 1.500,00 per i locali abitativi
- b) Euro 450,00 per la cantina

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENTUALE CONSIDERATA (%)	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
<b>ALLOGGIO</b>				
ALLOGGIO	mq. 74,42	100 %	1.500,00	111.630,00
BALCONI	mq. 6,32	25 %	1.500,00	2.370,00
<b>CANTINA</b>				0
CANTINA	mq. 9,68	100 %	450,00	4.356,00
			<b>TOTALE = Euro</b>	<b>118.356,00</b>

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE	: Euro	118.356,00
- Assenza garanzia vizi (5%)	: Euro	5.917,80
- Sanatoria abusi	: Euro	3.000,00
- Spese di condominio	: Euro	3.894,41

-----  
VALORE A BASE D'ASTA : Euro 105.543,79 arrotondati ad Euro 105.000,00

Il sottoscritto ha valutato pertanto in **Euro 105.000,00** (diconsi **Euro centocinquemila/00**) il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di stima.

## 10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

### ----- QUESITO -----

*in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;*

### ----- RISPOSTA -----

Non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

### ----- QUESITO -----

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità*
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio*
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato*

### ----- RISPOSTA -----

Non ricorre la fattispecie di cui al quesito.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Costigliole d'Asti, lì 14 gennaio 2025

IL PERITO - ARCH. ALLARME FABRIZIO

- 1) Nomina CTU.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Planimetria immobile.
- 4) Atti di provenienza.
  - a) Atto Notaio OMISSIS Rep. 13347 del 1989.
- 5) Aggiornamento certificato ipotecario.
- 6) Documentazione catastale.
  - a) Visura catastale.
  - b) Planimetria catastale.
  - c) Elaborato planimetrico
- 7) Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alba :
  - a) Estratto cartografia PRG
  - b) Estratto delle Norme di Attuazione del PRG
  - c) Titoli edilizi
  - d) Ordinanza a seguito di sopralluogo dell'11 aprile 1992.
- 8) Ricerca contratti di locazione :
  - a) Risposta Agenzia Entrate di Asti.
  - b) Risposta Questura di Asti.
- 9) Varie :
  - a) Verbale accesso effettuato in data 28 ottobre 2024.
  - b) Estratto atto di matrimonio
  - c) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio