



TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2021

Creditore procedente

Banca di Credito Cooperativo di Alba Langhe Roero
e del Canavese, società cooperativa

Alba (CN), Via Cavour n° 4

c.f. 00236570040

(Avv. Maria Agnese)



Debitrice

XXXXXX XXXXXXXXXX (C/o Cancelleria Tribunale di Asti)

Giudice Esecutore

Dott. Pasquale Perfetti

Perito stimatore

Architetto Roberto Giuseppe Saracco



Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Roberto SARACCO, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla posizione n. 160, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Pasquale Perfetti, in data 14 Giugno 2021 veniva nominato C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in epigrafe e il 19 Luglio 2021 prestava giuramento di rito, ricevendo incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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.*

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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it



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 ultra ventennale (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.

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, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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

5) **accerti** la conformità tra 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.

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 e redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

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

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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.

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, 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

11) **accerti** se l'immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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.

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

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

14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e

manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

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

esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

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

17) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n. 5.2 :

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2001 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 a caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente)

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

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

Si dispone inoltre che l'esperto :

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 30/11/2021 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre sempre per via telematica, altra copia del proprio elaborato, redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato dalla G.U. n. 47 del 25/02/08.

(e una copia cartacea di cortesia per il G.E)

f) **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione del bene e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di supporto alla vendita;

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

CON AUTORIZZAZIONE

al C.T.U. ad estrarre copie degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio

SI DISPONE



Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it



che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

SI ORDINA

al debitore, quale custode, ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la vista dell'immobile al C.T.U.

Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Architetto Roberto SARACCO, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla posizione n. 160, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, Dott. Pasquale Perfetti, in data 14 Giugno 2021 veniva nominato C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in epigrafe e il 19 Luglio 2021 prestava giuramento di rito, ricevendo incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti.

Risposta al quesito n.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...;

Il C.T.U provvedette ad avvisare la debitrice dell'incarico ricevuto e della data di inizio delle operazioni peritali tramite due lettere raccomandata AR di cui la prima non ritirata. **[All. 1]**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

Lo scrivente venne quindi contattato dal legale della debitrice che lo avvisò che la sua assistita non possedeva più le chiavi dell'immobile e che pertanto non potendo consentirne l'accesso non sarebbe stata presente all'inizio delle operazioni peritali.

Di conseguenza il C.T.U. richiedeva al G.E. l' autorizzazione all'accesso forzoso mediante l'ausilio della forza pubblica che veniva concessa e notificata il 06/10/2021.

Nel giorno prestabilito, 07/10/2021, insieme ad una collaboratrice testimone e ad un rappresentante delle forze dell'ordine della Stazione dei Carabinieri di Cocconato, in assenza dell'esecutata, il C.T.U. accedeva all'immobile dalla porta aperta verso cortile e dava corso alle operazioni peritali delle quali veniva redatto verbale controfirmato dai presenti [All. 2]

Risposta al quesito n. 2

• *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c....segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente allegata agli atti, consistente in Certificato Catastale n° AT00226686 del 27/05/2021 e Certificato Ipotecario AT31203 /2021

• *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,*

domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**1) Nota di Iscrizione Registro Generale n. 5941 Registro
Particolare n. 707 Presentazione n. 15 del 25/06/2018**

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 22/06/2018 - numero di repertorio 120010/63536 Notaio FORNI ANTONIO sede CALUSO (TO) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

IMMOBILI : Unità negoziale n. 1 : Immobile n. 1 Comune di TONENGO (AT), Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella 140 Subalterno 1, Natura A3 Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani, Indirizzo St. Provinciale Lauriano Cocconato n° civico 26

Immobile n. 2 Comune di TONENGO (AT), Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella 140 Subalterno 2 Natura C6 stalle , scuderie, rimesse, autorimesse Consistenza 23 metri quadri, Indirizzo St. Provinciale Lauriano Cocconato n° civico 26

SOGGETTI : *a favore* , in qualità di CREDITORE IPOTECARIO BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO S.C., sede ALBA (CN) Via Cavour 4, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro, in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, XXXXXXXXX XXXXXX, XXXX il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**2) Nota di Trascrizione Registro Generale n. 3802 Registro
Particolare n. 2987 Presentazione n. 22 del 26/04/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

ATTO GIUDIZIARIO del 12/04/2018 - numero di repertorio 957
UFFICIALE GIUDIZIARIO sede ASTI ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI : Unità negoziale n. 1 : Immobile n. 1 Comune di
TONENGO (AT), Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella 140
Subalterno 1, Natura A3 Abitazione di tipo economico, Consistenza 6
vani, Indirizzo St. Provinciale Lauriano Cocconato n° civico 26

Immobile n. 2 Comune di TONENGO (AT), Catasto Fabbricati,
Foglio 3, Particella 140 Subalterno 2 Natura C6 stalle , scuderie,
rimesse, autorimesse Consistenza 23 metri quadri, Indirizzo St.
Provinciale Lauriano Cocconato n° civico 26

SOGGETTI : a favore , BANCA D'ALBA CREDITO
COOPERATIVO S.C., sede ALBA (CN) Via Cavour 4, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro, in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, XXXXXXXXX
XXXXXX, XXXX il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1

Da ispezione ipotecaria svolta presso la Conservatoria dei RR.II. di
Asti in data 12/08/2021 non risultavano altre formalità
pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati oltre a quelle
rilevate. [All. 3]

• *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga
indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di
destinazione urbanistica (solo per i terreni);*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

Il C.T.U. ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Asti, l'Estratto di Mappa Catastale del Foglio 3, la visura per soggetto e le planimetrie degli immobili pignorati. [All. 4]

L'acquisizione del C.D.U. non si è resa necessaria in quanto non sono presenti terreni tra i beni pignorati.

- *acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. , dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (..) ed i relativi costi*

L'atto di provenienza ultra ventennale è rappresentata da una nota di trascrizione di denuncia di successione del 21/11/1990 a favore di XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX (figlia) contro XXXXX XXXXXXXXXX deceduta il XX/XX/XXXX, presente nella visura ipotecaria agli atti.

Il CTU ha verificato la serie continua delle trascrizioni non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti.

Risposta al quesito n. 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 i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini.*

Dati catastali : Comune di Tonengo (L204) Catasto dei Fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

Foglio 3, Particella 140 Sub 1 Categoria A/3 Classe U Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale : 196 m², totale escluso aree scoperte 192 m², Rendita Euro 154,94, Via Cocconato piano SEM-T-1-SOTT; variazione del 25/05/2016 prot. n.AT0041380 in atti del 25/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17347.1/2016)

Foglio 3, Particella 140 Sub 2 Categoria C/6 Classe U Consistenza 23 m², Superficie catastale totale : 38 m², totale escluso aree scoperte 192 m², Rendita Euro 23,76, Via Cocconato piano T-1; variazione del 25/05/2016 prot. n.AT0041383 in atti del 25/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17438.1/2016)

Confini : Nord : part. n. 142, part. n. 139; Est: Via Cocconato,; Sud: part. 235 e strada Comunale Del Pozzo; Ovest : part. n. 139

Comune : TONENGO (AT)

Indirizzo : Via Cocconato

Numero civico : 26

Scala : --

Piano : --

Interno : --

• *Caratteristiche generali*

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra con seminterrato e sottotetto abitabile, dotato di area di cortile con fabbricato accessorio al suo interno, posto in fregio a Strada Cocconato e a Strada comunale del Pozzo.

L'immobile risultando compreso tra altri due fabbricati è libero su due lati; l'ingresso principale avviene da cortiletto recintato con

cancello metallico al civico n. 26 di Via Cocconato, l'ingresso secondario è dal cortile.

L'edificio è di vecchia costruzione, già presente nella mappa d'impianto catastale risalente al primo ventennio del '900, ristrutturato presumibilmente all'epoca del primo accatastamento (1978). La struttura è in muratura piena portante con muro di spina centrale, scala di servizio a tutti i piani in muratura, volte in laterizio con travi in legno, tetto in legno con manto di copertura in laterizio.

- *Fabbricato abitativo, caratteristiche interne*

Il piano seminterrato, avente accesso diretto dal cortile, presenta un locale di sgombero illuminato da finestra, in uso anche come cucina, da cui parte la scala interna verso il piano superiore chiusa tra pareti in muratura e separata con porta in legno. Le pareti e le volte sono intonacate, la pavimentazione è in cotto originale.

In successione si trova un' altro locale di sgombero, cieco, al cui interno venne ricavata la centrale termica, e una cantina posta sotto il cortiletto antistante l'ingresso da Via Cocconato. La pavimentazione è in battuto cementizio, le pareti sono in nuda muratura così come le volte. L'altezza interna del piano è compresa tra m. 2,50 e m. 2,75.

Il piano terreno a quota stradale si compone di ingresso - soggiorno, vano scala, disimpegno, bagno e cucina con balcone su cortile.

L'ingresso avviene da portoncino direttamente nel soggiorno che presenta un caminetto in muratura, pareti e volte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con mattone a vista, pavimentazione in



piastrelle di ceramica.

Il bagno lavanderia è dotato di lavabo, bidet vaso, pilozzo e attacco lavatrice, risulta pavimentato e rivestito in ceramica sino ad una altezza di 2,10 metri circa.

La scala interna è in gradini di marmo di Carrara con pareti in parte tinteggiate in parte rivestite con carta da parati.

La cucina rivolta verso cortile interno dispone di finestra e porta finestra di accesso al balcone, al suo interno sfocia la scala proveniente dal piano seminterrato. Le pareti sono in parte rivestite in ceramica oltre 2 metri in parte intonacate, i pavimenti sono in marmette di graniglia. L'altezza interna del piano varia tra m. 2,30 e m. 2,60.

Al primo piano si trovano un disimpegno due camere da letto, bagno, vano scala, balcone su strada e balcone su cortile.

Le camere da letto sono pavimentate in ceramica e hanno pareti rivestite con carta da parati e volte tinteggiate.

Il bagno, completo di sanitari compresa vasca a sedere è pavimentato e rivestito in ceramica sino ad una altezza superiore a 2 metri. L'altezza del piano varia tra m. 2,30 e m. 2,55.

Al piano sottotetto si trova un ampio locale mansardato con bagno illuminato e aerato da ampi abbaini centrali, di cui uno finestrato, l'altro con porta finestra da cui si accede ad un terrazzo panoramico ricavato in sagoma di tetto. Le pareti sono rivestite in parte in carta da parati in parte tinteggiate, l'intradosso del tetto è perlinato di legno a vista, i pavimenti sono in ceramica.



Il bagno illuminato da lucernario apribile è completo di tutti gli apparecchi sanitari con piatto doccia; le pareti sono rivestite in ceramica sino a 2 metri di altezza. L'altezza interna è compresa tra m. 0,90 all'imposta della copertura a m. 2,65 al colmo, l'altezza media degli abbaini è di m. 2,30 circa.

Il portoncino d'ingresso è di tipo normale, dotato di serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno a pannello vetrato. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e oscuramenti a persiane o scuri in legno verniciato.

Per ciò che attiene alla dotazione impiantistica, il fabbricato dispone di impianto idrosanitario ed elettrico risalenti all'epoca di ristrutturazione (metà anni '70 circa); l'impianto elettrico appare in discrete condizioni apparentemente conforme alle normativa vigente all'epoca.

Il riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a gasolio nella centrale termica. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico posto nel bagno al primo piano.

Per ciò che attiene alla dotazione di servizi, come da richiesta di informazioni avanzata all'Acquedotto del Monferrato, l'immobile non risulta collegato alla rete idrica in quanto staccato per morosità, mentre dovrebbe essere collegato alla rete fognaria passante per Strada Comunale Del Pozzo, da verificarsi da parte dell'ente competente che non ne ha contezza. Risulta infine sprovvisto di alimentazione elettrica, in quanto staccata l'utenza, e non allacciato alla rete comunale di gas GPL.

- *Fabbricato abitativo, caratteristiche esterne*

La facciata principale rivolta su strada presenta una zoccolatura estesa a tutto il piano terreno in lastrelle di pietra di serizzo a spacco con soprastante rivestimento in mattone paramano.

Il portoncino e le persiane sono in legno, il balcone è in lastra di pietra di Luserna sostenuta da due modiglioni dello stesso materiale con parapetto in bacchette di ferro a disegno lineare.

Il tetto, di inclinazione diversa da quella delle due porzioni adiacenti, presenta un abbaino centrale con finestra tripartita in legno, manto di copertura in tegole alla romana di colore grigio e camini in muratura faccia vista.

La facciata interna è rivestita al piano cortile in mattone paramano con zoccolatura in pietra ad opus incertum, mentre ai piani superiori è semplicemente intonacata e tinteggiata; i balconi estesi per tutto la larghezza e contenuti da spallette in muratura, sono in lastra di pietra su modiglioni incassati con ringhiere in ferro a disegno tradizionale, le finestre hanno grate in ferro e scuri in legno.

Sulla falda è presente un abbaino con porta finestra che accede al terrazzo in sagoma di tetto rivestito con perlinato in legno. Il terrazzo ha pavimento in guaina bituminosa con ringhiera in ferro.

- *Stato manutentivo*

Le condizioni generali dell'immobile, compatibilmente con la vetustà e lo stato di inutilizzo paiono relativamente buone non avendo rilevato durante il sopralluogo problematiche strutturali (ad



eccezione di una volta puntellata in cantina) infiltrazioni o presenza di umidità. Gli ambienti sono ancora ingombri di arredi nella parte abitativa e di masserizie varie nei locali accessori.

Tutta l'impiantistica, in particolare quella idraulica, elettrica e termica, è obsoleta e dovrà essere presumibilmente rinnovata.

- *fabbricato accessorio in cortile*

Trattasi di costruzione elevata a due piani, ex rustico con struttura in muratura portante e tetto in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese, le pareti interne ed esterne sono in mattone non intonacato, la facciata verso cortile al piano terreno è rivestita in pietra ad opus incerto.

Il piano terreno, uso rimessa, dotato di finestra e portone metallico a due ante, ha pavimento in battuto cementizio con pareti in nuda muratura non intonacata. Il primo piano, ex fienile a nudo tetto in uso come locale di sgombero, è accessibile da scala esterna in cemento armato ed ha portoncino metallico e finestra in legno.

Entrambi i locali non sono accessibili in quanto chiusi i portoncini di ingresso. La documentazione fotografica è stata tratta dall'esterno attraverso le finestre prive di serramenti.

L'altezza del piano terreno è di m. 2,30 circa, l'altezza media del piano superiore è di circa m. 4,00.

- *Area di cortile*

L'area di cortile si sviluppa complessivamente per 148 mq circa di cui 10 mq circa di cortiletto fronte strada antistante la porzione di fabbricato recintato con grata metallica e cancelletto, e la restante



parte pari a mq 138 in uso come cortile, area indistinta alle coerenza con le proprietà confinanti compresa tra il fabbricato principale e il fabbricato accessorio e come ex orto in aderenza a Strada Comunale del Pozzo, delimitata da recinzione in c.l.s. prefabbricato rispetto alla predetta via e al mappale 354 da recinzione metallica nascosta dalla vegetazione.

Le condizioni generali del contesto sono di degrado a causa dell'incuria in cui versano gli immobili disabitati; attualmente l'area di cortile è occupata da vegetazione spontanea e in particolare la porzione in aderenza a Strada Comunale del Pozzo, un tempo adibita ad orto, risulta impraticabile in quanto coperta da rovi.

Al suo interno, in prossimità della scala di accesso al corpo accessorio si intravede il coperchio metallico presumibilmente della cisterna di contenimento del gasolio interrata.

• *Servitù'*

Da ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti, il C.T.U. ha preso visione dell'Atto di CONFERMA IN ATTO PUBBLICO DI SCRITTURA PROVATA DI DIVISIONE Notaio Alessio Santoro del 9 gennaio 1975 rep. 96848 registrato ai nn. 752/650, con il quale si procedeva alla divisione di beni tra eredi.

Nel terzo lotto assegnato ai sigg. XXXXX XXXXXXXXXX in XXXXXXXXXX (madre di XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX, venditrice del bene a XXXXXX XXXXXXXXXX) e XXXXXX XXXXX (che a seguire venderà la propria quota a XXXXX XXXXXXXXXX) si fa menzione del fabbricato in Tonengo, dove si legge



"Foglio 3 numero 140, fabbricato urbano strada provinciale Lauriano Cocconato cat. A/4 classe 1^a vani 5,5 R.C.L. 407 , alle coerenze di : strada comunale del Pozzo o di Lauriano , Mapp. 141 (attualmente mappale 354)

Vengono inoltre confermati e meglio precisati i patti che hanno regolato la divisione:

1) il cortile antistante alla porzione di fabbricato in mappa F.3 n. 141, (ora 354 NDR) assegnato alla condividente XXXX XXXXXX, nonostante risulti nella mappa catastale con profondità verso la strada di metri sei e verso la sorella di metri cinque e trenta, verrà lasciato libero per una profondità di metri sei e settanta misurata dalla fascia esterna del fabbricato; su detta linea non potranno essere elevati muri di recinzione.

La porzione di area antistante al fabbricato distinto in mappa al Foglio 3 con il n. 140 sarà gravata di servitù per il transito come meglio specificato nell'atto a rogito notaio Cesare Solza in Cocconato in data 8 giugno 1904, registrato a Cocconato il 16 giugno 1904 al n. 957...)

Come si evince dalla lettura dell'atto, l'area di cortile antistante il fabbricato in oggetto è gravata da servitù di passaggio e pertanto non può essere recintata.

- *Superficie calpestabile*

I calcoli delle superfici calpestabili al netto delle tramezze e dei muri perimetrali [All. 5] risultanti da software grafico sulla base al rilievo dei locali eseguito durante il sopralluogo, hanno determinato i seguenti valori arrotondati all'unità:

Superficie calpestabile abitativa complessiva (PT+P1°)= mq 97,38

Superficie calpestabile sottotetto= mq 33,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

Superficie dei balconi e terrazzi = mq. 15,60

Superficie cantine e locali di sgombero interni = mq 54,19

Superficie accessori esterni (sub. 2) = mq 41,00

Area libera di cortile al netto dei fabbricati = mq 138,00

- *Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni*

Il corpo a due piani con autorimessa al piano terreno e soprastante locale di sgombero ex fienile identificato al F. 3 mapp. 140 sub. 2 con accesso da cortile interno costituisce pertinenza del fabbricato principale sub. 1

Risposta al quesito n. 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 risiede*

Il C.T.U. ha richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Torino lo stato civile dell'esecutata, acquisendo il certificato che attesta che ella è nubile [All. 6]

Risposta al quesito n. 5)

- *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento...*

Lo scrivente ha accertato che la descrizione attuale del bene è difforme da quella indicata nel pignoramento in quanto l'indirizzo esatto risulta essere VIA COCCONATO n. 26 anziché STRADA

LAURIANO COCCONATO N. 26. I dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene. (b)

Risposta al quesito n. 6)

• *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o inidonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate*

Dalla comparazione tra le planimetrie di rilievo e quelle catastali si evince che queste sostanzialmente coincidono ad eccezione del piano seminterrato del fabbricato abitativo (sub 1) mancante del locale centrale termica [All. 7].

Conseguentemente Il C.T.U. ha proceduto ad eseguire l'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale del fabbricato abitativo (sub 1) attualmente in corso di approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate [All. 8]

Il C.T.U. si riserva di presentare l'aggiornamento catastale non appena approvato come integrazione sul fascicolo della procedura

Risposta al quesito n. 7)

• *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Sul portale cartografico del Comune di Tonengo il fabbricato è individuato in **Aree (B)** e nuclei rurali (R) di antica formazione di cui all'art 7.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui si riporta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

letteralmente il testo :

Sono ammessi in dette aree interventi di:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia di tipo A*
- *ristrutturazione di tipo B (subordinata alla redazione di un P.d.R. ai sensi della L. 5/8/78 n.457) , senza aumenti di volumetria e volta a ripristinare lo stato originario dell'edificio; è ammesso il recupero edilizio totale, mediante ristrutturazione, di stalle e fienili ai fini abitativi, nel rispetto della sagoma planimetrica e dei materiali e delle caratteristiche costruttive; gli interventi di recupero dei rustici, realizzati prima del 1°settembre 1967, possono essere inoltre attuati nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".*
- *demolizione.*

Sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie residenziale per adeguamenti igienico-funzionali.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della Relazione geologico tecnica, in particolare di quelle relative alla Classe II " Pericolosità geomorfologica moderata" a cui appartengo le aree urbanistiche in oggetto. [All. 9]

Risposta al quesito 8)

- ***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative...*

Da istanza di accesso agli atti inviata sullo Sportello Unico digitale



Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it



del Comune di Tonengo il C.T.U. ha reperito solo un piccolo permesso relativo a soli lavori di manutenzione straordinaria della facciata rilasciato con Autorizzazione Edilizia n. 11/1985, privo di elaborati grafici. [All. 10]

- ..esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità

Non sono emerse dichiarazioni di agibilità/abitabilità

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

In merito alla conformità urbanistica del fabbricato, trattasi di vecchia costruzione risalente al primo decennio del secolo scorso realizzata in assenza di regolamento edilizio, già presente nella mappa d'impianto del Catasto dei Fabbricati di Tonengo, modificato nello stato di fatto in cui si trova mediante ristrutturazione edilizia realizzata in assenza di strumenti urbanistici o regolamenti edilizi comunali, antecedentemente il primo deposito delle planimetrie degli immobili a catasto (1978)

Venendo meno i presupposti per la valutazione della doppia conformità, è possibile affermare con ragionevole certezza che esso sia legittimo, fatte salve le variazioni interne posteriori all'ultima variazione catastale (1978) che potranno sempre essere sanate mediante C.I.L.A. a sanatoria con pagamento di oblazione di 1.000 €. o rimosse previa demolizione.

Risposta al quesito 9

- *dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;...*

I beni non possono essere venduti separatamente, pertanto dovranno essere posti in vendita in un lotto unico, attualmente così descritto (*prima della variazione catastale in corso di approvazione*)

Comune di Tonengo (L204) Catasto dei Fabbricati

Foglio 3, Particella 140 Sub 1 Categoria A/3 Classe U Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale : 196 m², totale escluso aree scoperte 192 m², Rendita Euro 154,94, Via Cocconato piano SEM-T-1-SOTT; variazione del 25/05/2016 prot. n.AT0041380 in atti del 25/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17347.1/2016)

Foglio 3, Particella 140 Sub 2 Categoria C/6 Classe U Consistenza 23 m², Superficie catastale totale : 38 m², totale escluso aree scoperte 192 m², Rendita Euro 23,76, Via Cocconato piano T-1; variazione del 25/05/2016 prot. n.AT0041383 in atti del 25/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17438.1/2016)

Risposta al quesito 10)

- *dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota,...se esso sia divisibile in natura..*

L' immobile è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura

Risposta al quesito 11)

- *accerti se l'immobile è libero o occupato*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

Il C.T.U. ha accertato che l'immobile è libero

- **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Il C.T.U. ha acquisito l'atto di vendita con il quale la debitrice entrò in possesso dell'immobile; la data dell'atto è certamente anteriore a quella della trascrizione del pignoramento. [All.11]

- **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati e contratti di locazione e/o comunicazioni di cessione fabbricati alle 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

Il C.T.U. ha inviato istanza di ricerca all'Agenzia delle Entrate di Asti dalla quale non sono emersi atti o contratti di locazione in essere opponibili alla procedura esecutiva. [All.12]

Il C.T.U. ha inviato istanza di ricerca presso la Questura di Asti dalla quale non è risultato alcuna cessione di fabbricato in capo all'esecutata. [All.13]

Risposta al quesito 12)

- *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore...*

Il caso non rientra nella fattispecie

Risposta al quesito 13)

- *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame degli atti l'immobile risulta libero da vincoli artistici,
storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità

- *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale*

Il caso non ricorre in quanto trattasi di unica proprietà

- *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici*

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

Risposta al quesito 14)

- *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione,*

L'immobile è disabitato, non vi sono elementi per dedurre ipotesi
costi di gestione

- *..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,*

Il caso non rientra nella fattispecie

- *sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato...*

Non sono noti altri procedimenti giudiziari in corso aventi per
oggetto il bene pignorato.

Risposta al quesito 15)

- *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

*indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della
letteratura cui si è fatto riferimento...*

La metodologia di stima utilizzata in questo caso è quella sintetico-comparativa, secondo la quale il valore venale dell'immobile viene a determinarsi per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello da stimare il che implica l'esistenza di beni comparabili e un mercato da cui attingere valori certi di vendita.

In assenza di dati reali di compravendite recenti si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello statisticamente più probabile prendendo a riferimento le quotazioni minime e massime al metro quadro delle compravendite di immobili effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, borsini immobiliari emessi da enti pubblici o privati e indagini dirette svolte presso primarie agenzie operanti in zona per sondare l'appetibilità del bene e il prezzo massimo che il mercato in questo momento storico è disposto a riconoscere.

Il valore complessivo è il risultato del prodotto del valore unitario adottato moltiplicato per la superficie commerciale a cui verranno apportati adeguamenti e correzioni in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ovvero stato d'uso e manutenzione, assenza di garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, costi accertati di regolarizzazione urbanistica e costo stimato dei ripristini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

In merito alla letteratura cui far riferimento si riporta una bibliografia essenziale precisando che sono state consultate altre fonti in rete in materia di estimo e valutazione immobiliare.

Amicabile S. Corso di Economia ed Estimo, HOEPLI, 2002;
Carnevali, Curatolo, Palladino, Stima degli immobili. Metodologia e pratica. Editore DEI 2007, M. Tamborrino, Come si stima il valore degli immobili, Il Sole 24 Ore, 2014

- *proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale ..*

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale ci si è attenuti al criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) così come riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV Edizione 2011 Tecnoborsa. che qui sinteticamente si riporta

- a) area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali sino ad uno spessore di cm. 25
- b) superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo i seguenti coefficienti di ponderazione:- terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio

principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore 1,50, 70%.

Per accessori presenti nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità:-locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; -spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; posto auto coperto, 30%; cantine o ripostiglio al piano seminterrato, 25%. Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri: - giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%; giardini/parchi di case indipendenti (ville e villini) 15% se con alberi al alto fusto altrimenti 10% con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Sulla scorta della metodologia suesposta il C.T.U. ha calcolato la seguenti superfici commerciali [All. 14]

descrizione	sup.lorda m ²	Coeff. di ponderazione	m ²
Locali abitativi piano terra e primo	132,55	1	132,55

locale mansardato con bagno	44,50	0,8	35,6
Balconi (p. t e p. 1°)	11,10	0,3	3,33
Terrazzo (sottotetto)	4,50	0,35	1,58
Loc.di sgombero con affaccio su cortile (seminterrato)	32,80	0,50	16,40
Locale di sgombero cieco, centrale termica e cantina (seminterrato)	44,00	0,25	11,00
fabbricato accessorio (sub. 2)	50,20	0,25	12,55
area di cortile residua	148,00	0,1	14,80
Totale superficie commerciale			227,81
in arrotondamento			228,00

- **proceda** nella determinazione del valore per metro quadro

I Dati dell' O.M.I. riferiti al 2020 , 2° Semestre per PROVINCIA DI ASTI, Comune di TONENGO, Fascia Centrale Centro Abitato codice di zona B1 Abitazioni civili Destinazione : Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie (L/N)	Valori locazione x €/mq mese		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	450	670	L	1,1	1,4	L

In base alla banca dati Immobiliare.it, il valore medio di vendita per immobili in condizioni normali a Tonengo aggiornato al Settembre 2021 sarebbe di 452 €/mq con un minimo di 201 €/mq e un massimo di 1.144 €/mq.

L' indagine diretta condotta presso primaria agenzia immobiliare operante in zona ha rilevato la scarsa dinamicità del mercato e nel caso specifico del fabbricato in esame, la scarsa appetibilità del bene



Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it



derivante dalla sua ubicazione, dalla presenza di servitù, dall'assenza di area cortilizia delimitata, dalle caratteristiche architettoniche non tipiche dell'architettura locale e non ultimo dagli affacci privi di vista panoramica (ad eccezione del balcone del piano sottotetto).

In conclusione, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in relazione all'andamento del mercato immobiliare al momento attuale nella zona considerata, lo scrivente ritiene congruo indicare un valore unitario medio di mercato pari a € 450/mq.

• ...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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Calcolo del valore dell'immobile al netto degli adeguamenti e delle correzioni :

Superficie commerciale m² 228 x € 450 €/mq = € 102.600,00

Correzione della stima per coefficienti

- Vetustà: superiore a 40 anni = coeff. 0,75
- Stato di conservazione : da ristrutturare = coeff. 0,80
- Caratteristiche di localizzazione = coeff. 0,85
- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto : = coeff. 0,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

- Stato di possesso, libero = coeff. 1
- Vincoli e oneri non eliminabili: = coeff. 1
- Spese condominiali insolute = non pertinente
- Oneri di regolarizzazione urbanistica : €. 1.000,00

da cui si ricava:

$(\text{€} 102.600,00 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,85 \times 1 \times 1) - \text{€} 1.000 = \text{€} 48.709,70$

arrotondato per eccesso in €. 49.000,00

In conclusione, il più probabile valore di mercato complessivo del bene pignorato ammonta a €. 49.000,00 **diconsi euro**
QUARANTANOVEMILA/00

Risposta al quesito 16)

- *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato..*

L'attuale proprietà è persona fisica, quindi la vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro.

Risposta al quesito 17)

- *Accerti il perito se l'edificio appartenenza o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo a,b,c del d.l.n. 192/2005 come... (certificazione energetica)*

Lo scrivente ha accertato che l'unità immobiliare rientrando nella categoria "abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo" (E.1.1) e appartenendo a una delle categorie di cui all'art. 3 comma 1 del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, dispone di A.P.E. n. 2014 207003 0026 in corso di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

validità. [All. 15]

Con quanto scritto lo scrivente ritiene assolto il proprio mandato rimanendo a disposizione del Giudice per ogni chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Saracco Roberto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch.
SARACCO
ROBERTO
N° 160
DELLA PROV. DI ASTI
INGEGNERI

In data 29 Ottobre 2021 ho inoltrato al creditore procedente, a mezzo Posta Elettronica Certificata, e al debitore, a mezzo posta ordinaria, bozza dell'elaborato peritale dando termine il giorno 15 Novembre 2021 per farmi pervenire eventuali osservazioni e memorie. [All. 16]. Alla data odierna nulla mi è pervenuto.

Asti, 18 Novembre 2021

Arch.
SARACCO
ROBERTO
N° 160
DELLA PROV. DI ASTI
INGEGNERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

Elenco degli allegati

All. Contenuto

- 1 Lettere raccomandate AR di convocazione sopralluogo
- 2 Verbale di accesso
- 3 Ispezione ipotecaria del 12/08/2021
- 4 Visura attuale, estratto di mappa, planimetrie catastali
- 5 Planimetrie di calcolo superfici calpestabili
- 6 Certificato di stato civile
- 7 Difformità catastali
- 8 Aggiornamento delle planimetrie catastali
- 9 Estratto del PRGC e delle N.T.A.
- 10 Accesso agli atti con autorizzazione edilizia reperita
- 11 Atto di provenienza
- 12 Risultanze ricerca esistenza di contratti di locazione
- 13 Risultanze della ricerca di denunce di cessione fabbricati
- 14 Planimetrie di calcolo superfici lorde
- 15 APE del fabbricato reperito dal portale SICEE
- 16 Attestazione degli invii della bozza di relazione
- 17 Documentazione fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Roberto Saracco
Studio : Via XX Settembre 25 - 14100 Asti - cell. 3381903515
architettosaracco@gmail.com PEC roberto.saracco@archiworldpec.it

