

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°81/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORI ESECUTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PRECEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE INTERVENUTO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

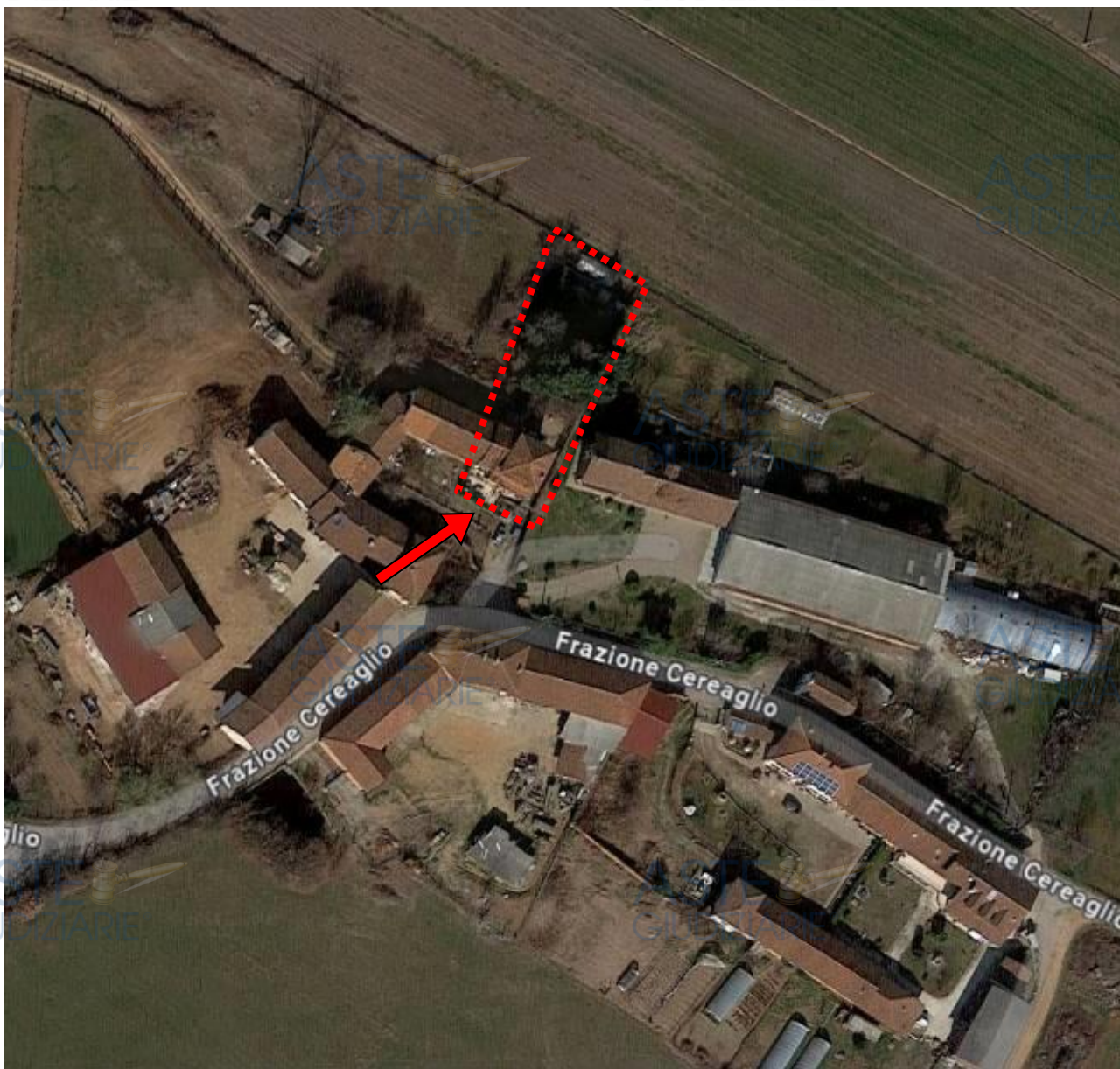
Dott.ssa Paola AMISANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Geom. Saul BOFFA Agliano T. Via Alla Stazione 19



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti **Dott.ssa Paola AMISANO**

Con decreto di convocazione del 29/09/2023, la S.V.I. (ex G.E. Pasquale Perfetti) nominava il sottoscritto **Geom. Saul BOFFA**, con studio in Agliano Terme Via Alla Stazione 19, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n°1256 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti al n°355, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°81/2023, invitandolo a comparire all'udienza del 20/10/2023 per il giuramento di rito e conferimento del mandato peritale.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito e visionato il fascicolo, esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita, effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare.

Alla presente relazione sono allegate copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali lo scrivente farà riferimento.

OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Comune di POIRINO (TO) – FRAZ. CEREAGLIO 3, rispettivamente censiti come segue:

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprieta'	1/2
		Proprieta'	1/2

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
117	114		ENTE URBANO		0	9	77		

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
117	114	103	FRAZIONE CEREAGLIO n. 3 Piano S1-T - 1-2		A02	01	9 vani	R.Euro:581,01

QUESITI DI CONSULENZA:

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 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) e di 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 e 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 dove 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 o 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 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 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;
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;
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) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, non che per 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 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 dei giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :
 - (a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - (b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - (c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - (d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a 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 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.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.**

RISPOSTA AI QUESITI DI CONSULENZA TECNICA

PRIMO PUNTO

- 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 CTU in data 16/11/2023 avvisava la parte debitrice con "RACCOMANDA CON RICEVUTA DI RITORNO", la raccomandata spedita alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX veniva ritirata il 29/11/2023 mentre quella inviata al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ritornava al mittente in quanto l'indirizzo presente agli atti non era quello dell'attuale residenza. Lo scrivente CTU il 23/11/2023 inviava una seconda raccomandata al nuovo indirizzo di residenza ovvero in via Gentile n°2, 14010 San Paolo Solbrito (AT), la raccomandata veniva ritirata il 9/12/2023.

Il 15/12/2023 ore 10.00 in presenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX si procedeva al 1° sopralluogo, si effettuavano le seguenti operazioni: misurazione interne ed esterne del fabbricato e si procedeva a redigere le fotografie interne, esterne e dei particolari dell'intero compendio.

Seguivano ulteriori sopralluoghi per verifiche misurazioni:

- 2° Sopralluogo il 29/02/2024 ore 15.00
- 3° Sopralluogo il 02/03/2024 ore 16.00
- 4° Sopralluogo il 11/07/2024 ore 15.00

Si allegano la lettera inviata alle parti con le relative ricevute (allegato 1/a) e i relativi verbali redatti al termine delle operazioni peritali (allegato 1/b).

SECONDO PUNTO

- 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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e di relativi costi;

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava ai sensi dell'art.567 2° c. c.p.c., effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-ventennali (come da certificato notarile allegato al procedimento) per l'intestatari degli immobili oggetto di pignoramento ed integrata la suddetta documentazione con nuova ispezione ipotecaria e visure normali e storiche al fine di aggiornare i dati presenti in atti e accertato che non sono presenti nuove Trascrizioni rispetto a quelle presenti.

Si predispone l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni sulla base dei documenti in atti e reperiti dallo scrivente, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

ELENCO SINTETICO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2006 - Registro Particolare 38386 Registro Generale 62460
Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio 195610/65984 del 27/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in POIRINO(TO)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2006 - Registro Particolare 15604 Registro Generale 62461
Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio 195611/65985 del 27/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in POIRINO(TO)
SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2009 - Registro Particolare 1551 Registro Generale 9091
Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 103449/110 del 24/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da Cartella esattoriale
Immobili siti in POIRINO(TO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3034 del 19/06/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2016 - Registro Particolare 7581 Registro Generale 42424
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4095/11016 del 19/10/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in POIRINO(TO)
SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2023 - Registro Particolare 17940 Registro Generale 23588
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1162 del 15/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in POIRINO(TO)

Con la richiesta di aggiornamento prodotta dallo scrivente CTU di Ispezione Ipotecaria all'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di TORINO 2 Servizio Ispezione n. T26818 del 03/03/2024 (allegato 2/a), si è verificata così la serie continua delle trascrizioni.

Per scrupolosità si è reperita la mappa censuaria e le relative visure storiche aggiornate (allegato 2/b).

**VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO, RISULTA PRESENTE IL CERTIFICATO NOTARILE NOTAIO MARIA LANDOLFO ROLANDO E
CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO**

1 Atto notarile pubblico di compravendita XXXX

2 Atto notarile pubblico di compravendita XXXXX

3 Convenzione matrimoniale di separazione XXXX

4 Atto notarile pubblico di compravendita XXXX

Si allegano gli atti di provenienza (allegato 2/c).

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

TERZO PUNTO

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

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Comune di POIRINO (TO) – FRAZ. CEREAGLIO 3, rispettivamente censiti come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
117	114		ENTE URBANO		0	9	77		

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
117	114	103	FRAZIONE CEREAGLIO n. 3 Piano S1-T - 1-2		A02	01	9 vani	R.Euro:581,01

Coerenze partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord con terreno agricolo mappale 25 del foglio 117; a est cortile del fabbricato mappale 141 del foglio 117; a sud area di manovra mappale 126 del foglio 117 e a ovest in parte aderenza con fabbricato e parte in aderenza con cortile del mappale 115 del foglio 117.

DESCRIZIONE FABBRICATO

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in area periferica agricola nello specifico in Frazione Cereaglio 3 del comune di Poirino (TO), è inserito in un contesto di ex insediamenti rurali circondato da fabbricati edificati prevalentemente nei primi anni del 900, attorniato da pianure in prevalenza coltivate a cereali e le restanti ortaggi, risultano presenti nelle vicinanze delle stalle di bovini e cavalli. La frazione Cereaglio risulta in parte di recente ristrutturazione e in parte ancora da sistemare con fabbricati fatiscenti e diruti. La frazione e i fabbricati adiacenti rispettando le tipologie costruttive della zona e del periodo.

Il fabbricato oggetto di CTU è ben accessibile dalla via pubblica e dista circa 6 km dal centro paese, a circa 30 km troviamo il capoluogo di provincia Torino e a circa 15 km si trovano i caselli per le principali autostrade regionali.

Lo stabile oggetto di esecuzione è disposto su tre livelli fuori terra e uno entro terra, come visibile dalle mappe di impianto e dalla tipologia costruttiva l'edificazione si aggira intorno ai primi anni del 1900, i precedenti proprietari tra il 1992 e il 2001 apportarono delle modifiche interne ed esterne modernizzando così l'immobile. Nel 2013 l'ufficio Tecnico Comunale effettuava



sopralluogo per accertare una presunta violazione urbanistica con successiva ordinanza rimessa in pristino dello stato dei luoghi, l'attuale proprietà in merito a quanto anzidetto presentava Permesso di Costruire in Sanatoria n°55/2015 rilasciato il 26/11/2015.

La struttura dell'abitazione è in muratura portante, solai tipici della zona e del periodo ovvero a voltini con mattoni e travature in ferro e legno, la copertura è in coppi e le facciate sono nella maggior parte intonacate e con inserti in mattoni a vista. Il fabbricato è libero su tre lati con una lato in aderenza ad altro fabbricato. L'area cortilizia è delimitata da recinzione fissa composta da muretti con rete o cancellata in ferro, il cortile antistante è piastrellato, la via di accesso al giardino risulta inghiaiaata con camminamento in autobloccanti. Il giardino sul retro necessita di una sistemazione e potatura generale.



Per accedere alla proprietà e al fabbricato, come anche citato nei vari atti notarili ha diritto di passaggio su altri mappali.

Nell'atto notarile stipulato dal Notaio Mambretti Enrico del 24/09/1992 si costituivano due servitù. La prima servitù di acquedotto gravante sui mappale allora individuati ex 21 del foglio 117, sino a quando non verrà realizzato l'allacciamento

all'acquedotto comunale, attualmente è stato realizzato l'acquedotto passante presumibilmente sui mappali 20 e 141.

La seconda servitù che si costituiva era quella di accesso al fabbricato, da esercitarsi sull'allora cortile interno di proprietà con minor danno costituita dai mappali ex 21 e ex 104 del foglio 117, attualmente la servitù di passaggio risulta in parte individuata con delimitazione fissa sugli attuali mappali 20 e 141 del foglio 117.

L'abitazione è disposta su tre livelli fuori terra ed uno entro terra tutti collegati da scala interna, al piano interrato troviamo un locale adibito a cantina, al piano terreno si trova la zona a giorno composta da un ingresso, una cucina, una sala e il bagno il tutto disimpegnato dal corridoio e dal vano scala. Al piano primo troviamo tre camere da letto, un bagno, un corridoio disimpegno e il vano scala. Al piano secondo mansardato si trova un ampio salone e la scala di collegamento, sul pianerottolo di arrivo si trova una piccola porta che da accesso al sottotetto non praticabile.

I serramenti risultano in legno con persiane, le porte di accesso ai vani sono in legno tamburato, il pavimento della zona giorno, del bagno e del zona notte sono in piastrelle/ceramica o simile. I muri interni sono tinteggiati e i soffitti in parte sono realizzati in voltini mattoni faccia vista con travi in parte lignee e parte in ferro, alcuni solai invece sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento risulta assente e il fabbricato viene riscaldato parzialmente con camini a legna e stufe a pellet, la canna fumaria dei caminetti risulta passante tra i vari locali e i camini convogliano tutti in essa e per tanto non risulta a norma, mentre le canne fumarie delle stufe a pellet scaricano direttamente a parete ed anch'esse non risultano conformi. E' presente l'impianto del gas a mezzo bombole GPL che alimenta la cucina e il bollitore dell'acqua calda. Il boiler a gas del bagno al piano primo attualmente risulta rotto. L'impianto elettrico sottotraccia è in condizioni visive discrete ma privo di certificazioni, l'impianto idrico generale con tubature in sottotraccia con relativi raccordi e scarichi; accessori bagno completi ed a vista funzionanti (condizioni: sufficiente).

Per tutti gli impianti si precisa che non è stato possibile verificare la presenza di certificazioni di conformità in quanto non presentata la richiesta di agibilità in comune e non forniti dall'esecutata, come già detto lo stato conservativo in generale risulta sufficiente.

Esternamente il portico, il cortile pavimentato, il marciapiede e le scale risultano in pessimo stato conservativo, le piastrelle e i rivestimenti sono ammalorati presentano crepe e sollevamenti del massetto determinate dall'infiltrazioni di acque meteoriche e dal gelo. Le facciate esterne anch'esse si presentano in pessimo stato conservativo con intonaco distaccato e scoloriture della tinteggiatura, la piastrellatura dei balconi nello specifico quello sul retro risulta in parte distaccata e i frontalini incominciano a presentare delle rotture strutturali.

Il tetto dell'intero immobile è in parte privo di grondaie, faudali e discese, i coppi risultano spostati e quando piove entra l'acqua nell'abitazione nello specifico nel soggiorno posto al piano secondo; il tutto visibile dalle foto allegate alla CTU.

Il fabbricato dunque necessita di una manutenzione straordinaria generale soprattutto una imminente ripassatura della copertura con sostituzione e integrazione delle lattonerie ove mancanti, di una sostituzione degli infissi o sistemazione di quelli esistenti e una manutenzione/sostituzione/integrazione degli impianti tecnologici.

Inoltre il fabbricato da colloquio con l'esecutato non risulta allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa a tenuta con svuotamento periodico.

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia (allegato 3/a documentazione fotografica).

Le superfici nette calpestabili dei vari locali, riscontrate a seguito a rilievo in loco effettuato dallo scrivente CTU, sono le seguenti:

Superficie calpestabile

PIANO INTERRATO

CANTINA 19.4 mq

PIANO TERRENO

SALA 25.2 mq

BAGNO 3.6 mq

DISIMPEGNO 6.1 mq

CUCINA 15.3 mq

INGRESSO 14 mq

PIANO PRIMO

BAGNO 9.7 mq

DISIMPEGNO 13.1 mq

CAMERA - 9 18.1 mq

CAMERA - 10 15.4mq

CAMERA - 11 17.6 mq

BALCONI 14.9 mq

BALCONI 2.9 mq

PIANO SECONDO

SALONE 40 mq

DISIMPEGNO 7.9 mq

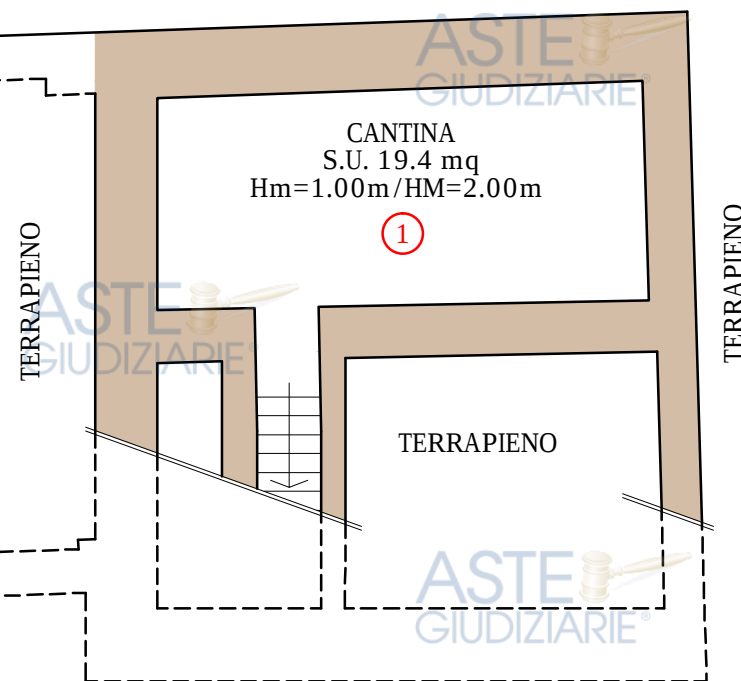
TOTALE SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 269.6 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA BALCONI 17.8 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA ACCESSORI 49.3 mq

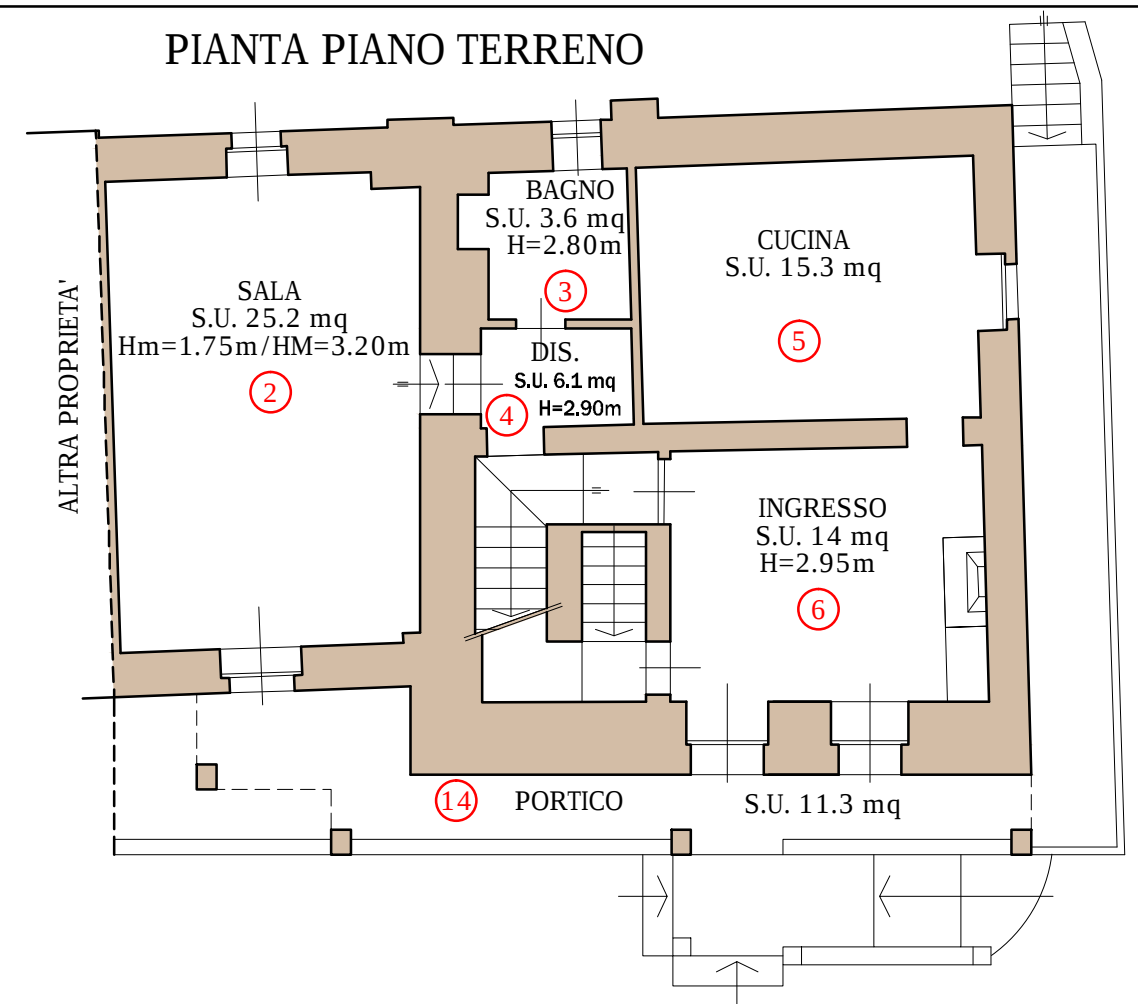
TOTALE SUP. LORDA CORTILE/GIARDINO 860 mq

PIANTA PIANO INTERRATO
TERRAPIENO



SUPERFICIE UTILE		
1	CANTINE	19.4 mq
2	SALA	25.2 mq
3	BAGNO	3.6 mq
4	DISIMPEGNO	6.1 mq
5	CUCINA	15.3 mq
6	INGRESSO	14 mq
7	BAGNO	9.7 mq
8	DISIMPEGNO	13.1 mq
9	CAMERA	18.8 mq
10	CAMERA	15.4 mq
11	CAMERA	17.6 mq
12	SALONE	40 mq
13	DISIMPEGNO	7.9 mq
TOTALE		206.1 mq
14	PORTICO	11.3 mq
15	BALCONE	2.9 mq
16	BALCONE	14.9 mq
TOTALE		29.1 mq

PIANTA PIANO TERRENO

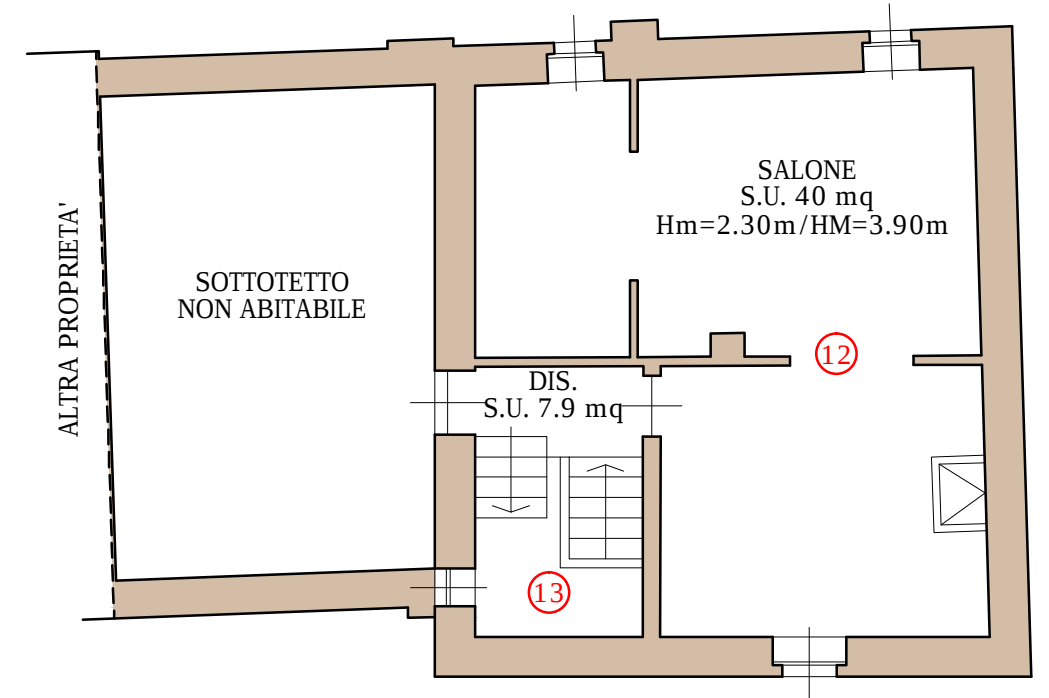


PIANTA PIANO PRIMO



SUPERFICIE LORDA		
PIANO INTERRATO CANTINE		38 mq
PIANO TERRENO		103.3 mq
PIANO PRIMO		100.6 mq
SECONDO		65.7 mq
GIARDINO/CORTILE		860 mq
PORTICO		11.3 mq
BALCONE		17.8 mq

PIANTA PIANO SECONDO (MANSARDATO)



COMUNE DI
POIRINO (TO)

LOTTO UNICO
TAV 1

SCHEMA DIMOSTRATIVO SUPERFICIE UTILE
E SUPERFICIE LORDA

studio di progettazione

Geom. Saul Boffa

Studio: Via Alla Stazione 19 -14041 Agliano Terme AT

Residenza: Via Bogliolo 12 - 14047 Mombercelli AT

Cell 3486045987 - BFF SLA 73M21 A479 N P.IVA 01218180055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a1ca065a43face8d555dc02e5694908

QUARTO PUNTO

- 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 dove lo stesso fu celebrato;

Da colloquio e da verifiche presso il Comune di XXXXXXXXXX è emerso che gli l'esecutati risultano sposati in data XXXXXXXXXXXXXXXX

Da annotazione risulta che:

"SEPARAZIONE BENI INNANZI UFFICIALE DI STATO CIVILE CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI TORINO (TO) IN DATA 14/05/2021 N. XXXXXXXXXX, E' STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE FRA I CONIUGI DI CUI ALL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO".

Si allega estratto riassuntivo di atto di matrimonio (allegato 4/a) e stipulato convenzioni matrimoniali (allegato 4/b).

QUINTO PUNTO

- 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;

Lo scrivente CTU precisa che gli elementi descrittivi degli immobili e quelli identificativi catastali delle unità immobiliari indicati nell'atto di pignoramento immobiliare depositato risultano conformi.

Dati catastali indicati sul pignoramento:

1. appezzamento di terreno di ha 00.09.77 sito nel comune di Poirino (TO) via Cereaglio 3, distinto al NCT del suddetto comune al foglio 117, particella 114;
2. fabbricato sito nel comune di Poirino (TO) via Cereaglio 3, distinto al NCEU del suddetto comune al foglio 117, particella 114, sub. 2, piani S-T-1-2 cat. A4, classe 2, vani 9, RC 353,26 (abitazione), ora foglio 117, particella 114, sub 103, cat. A2, classe 1, 9 vani, RC 581,01;
3. corte esclusiva sita nel comune di Poirino (TO) via Cereaglio 3, distinta al NCEU del suddetto comune al foglio 117, particella 114, sub. 1;

Dati catastali immobile attuali:

Comune di POIRINO (TO) – FRAZ. CEREAGLIO 3, rispettivamente censiti come segue:

Pagina 14 di 26

Studio Di Progettazione Geom. Saul Boffa

Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987

E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
117	114		ENTE URBANO		0	9	77		

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
117	114	103	FRAZIONE CEREAGLIO n. 3 Piano S1-T - 1-2		A02	01	9 vani	R.Euro:581,01

Coerenze partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord con terreno agricolo mappale 25 del foglio 117; a est cortile del fabbricato mappale 141 del foglio 117; a sud area di manovra mappale 126 del foglio 117 e a ovest in parte aderenza con fabbricato e parte in aderenza con cortile del mappale 115 del foglio 117.

SESTO PUNTO

- 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;

Lo scrivente CTU nei sopralluoghi effettuati, prendendo visione delle mappe, delle planimetrie dell'immobile e dello stato dei luoghi oggetto di pignoramento, ha riscontrato delle difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali dell'immobile, pertanto le planimetrie catastali sono state aggiornate.

Si allega la variazione catastale (allegati 6/a) .

SETTIMO PUNTO

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

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso il comune di Poirino, dalla cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli, dalle Norme Tecniche di Attuazione è stato accertato che il fabbricato ricade all'interno del Piano Regolatore in:

Area Normativa: "E2" agricola di particolare valenza ambientale e paesaggistica

Area con vincoli di inedificabilità per ragioni di difesa idrogeologica ed ambientale dei luoghi e degli insediamenti

Area Normativa: "r" edifici antichi in aree agricole

Classe idrogeologica: Classe I

Vincolo ACUSTICA III

RISULTA PRESENTATO AD APRILE 2024 UN NUOVO PROPOSTA DI PRGC VARIANTE GENERALE

L'AREA IN OGGETTO RISULTEREBBE SEMPRE IN ZONA AGRICOLA – PROPOSTA DI SALVAGUARDIA

Si allegano alla presente le norme e i gli estratti del Piano Regolatore Generale (allegati 7/a)

OTTAVO PUNTO

- 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 DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;***

Da ricerche presso gli uffici tecnici comunali di Poirino, presso il catasto e dalla lettura degli atti notarili si evince che, la costruzione abbia avuto inizio anteriormente il 1 settembre 1967 e successivamente è stata oggetto di svariate ristrutturazioni.

Presso gli archivi comunali dopo ripetute indagini sono emerse le pratiche edilizie che ne autorizzano la costruzione, non risulta presente l'abitabilità/agibilità (vedere allegato 8/a pratiche edilizie).

INTERVENTI EDILIZI

I titoli edilizi rintracciati sono i seguenti:

1. CONCESSIONE n° 4215 del 03/10/1992 domanda prot.5868 del 13/05/1992 – Modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da fabbricato di abitazione rurale ad abitazione civile.
2. VARIANTE IN CORSO D'OPERA N°4539 del 13/06/1994 domanda prot.3865 del 18/03/1994 – Variante in corso d'opera alla Concessione n° 4215 del 03/10/1992 con ampliamento
3. DIA prot. 3733 del 12/03/1996 – Opere di recinzione
4. Concessione n°132/01 rilasciata il 13/06/2001 – Realizzazione di pensilina di protezione del fabbricato.
5. Permesso di costruire in sanatoria n°55/15 del 26/11/2015 – Sanatoria eseguita in seguito a sopralluogo tecnico comunale per accertamento di presunta violazione urbanistico-edilizia.

INTERVENTI EDILIZI OPERE MINORI O NON RILASCIATE/RITIRATE

1. Autorizzazione per ripassatura tetto n°355 pratica prot.2277 del 17/03/1992 - inizio lavori il 23/03/1992 e fine lavori il 09/12/1992
2. Autorizzazione n°680 domanda prot.6824 del 04/06/1994 per realizzazione piattaforma per installazione deposito GPL- **pratica non ritirata**
3. ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA prot. 9077 DEL 19/07/2000 Per realizzazione di basso fabbricato **(richiesta di annullamento prot.11174 del 18/09/2000)**
4. DIA n°1517 presentata il 22/01/2010 prot.1243 per installazione impianto di depurazione – **PROCEDURA DI ARCHIVIAZIONE**

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOSE

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e i progetti depositati ovvero sono emerse delle difformità edilizie che si elencano di seguito

Analizzando l'ultimo titolo rilasciato ovvero il Permesso di costruire in sanatoria n°55/15 del 26/11/2015 (Sanatoria eseguita in seguito a sopralluogo tecnico comunale per accertamento di presunta violazione urbanistico-edilizia) è emerso che il fabbricato erroneamente veniva rappresentato graficamente con forma regolare rettangolare con muri maestri in pianta ad angoli retti e lati ortogonali mentre nella realtà le stanze risultano con angoli fuori quadro.

Risulta inoltre un errata rappresentazione di allineamento e sovrapposizione tra i vari piani, come visibile dalla foto (vedere foto a destra), la proiezione dei vari muri maestri portanti dei piani nella realtà presenta uno sfalsamento che varia dai circa 20cm al piano terreno e di circa 15 cm al piano primo, creando così al piano primo e piano secondo una minor manica del fabbricato.



Gli errori di sfalsamento tra i vari piani nella tavola grafica di progetto allegata al permesso di costruire in sanatoria sono stati erroneamente colmati aumentando gli spessori dei muri perimetrali maestri, generando così un errata misura della manica del prospetto lato est.

Sempre nella tavola grafica di progetto allegata al permesso di costruire in sanatoria il balcone al piano primo lato nord è stato rappresentato più piccolo di quello reale, la scala esterna al piano terreno lato est

risulta spostata e con forma leggermente diversa rispetto quella rilevata; inoltre al piano terreno il marciapiede e i camminamenti risultano differenti.

Risultano delle opere realizzate successivamente al PDC in sanatoria, nello specifico al piano secondo è stata creata una tramezza.

Nel giardino retrostante l'abitazione risultano presenti delle tettoie lignee ad uso ricovero animali da cortile, queste strutture dovranno essere rimosse in quanto non sanabili.

Per ovviare alle varie difformità riscontrate il futuro aggiudicatario dovrebbe incaricare un tecnico per redigere le seguenti pratiche edilizie:

- A) Per le difformità dal PDC in sanatoria, depositare pratica di stato di fatto allegando tavola dei disegni e relazione tecnica, inoltre si dovrà allegare una perizia tecnica giurata asseverata in Tribunale sulla reale situazione dell'immobile. Ad oggi la pratica comunale risulta gratuita ad esclusione del compenso tecnico al professionista incaricato.
- B) In riferimento alle opere minori realizzate successivamente al PDC in sanatoria, predisporre CILA in sanatoria con sanzione pecuniaria di 1000€ oltre diritti di segreteria e compenso tecnico al professionista incaricato.
- C) Nuova pratica di agibilità allegando inoltre dichiarazioni postume di conformità degli impianti.

Per la regolarizzazione in sanatoria, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, lo scrivente CTU consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Poirino.

NONO PUNTO

- 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*

Lo scrivente CTU, considerata la natura, considerata la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto degli immobili in oggetto, ritiene che vi siano le condizioni per trattarne la vendita in un unico lotto.

La perizia è dunque stata strutturata con l'individuazione di un unico lotto.

DECIMO PUNTO

- 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;

Come già indicato nelle descrizioni si precisa che l'immobile è stato pignorato per intero e dunque il caso non si pone.

UNDICESIMO PUNTO

- 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;

A seguito di accertamenti, dai sopralluoghi effettuati e dalle dichiarazioni rilasciate dal esecutato, gli immobili risulta attualmente **NON AFFITTATI MA OCCUPATI DALL'ESECUTATO.**

In merito alla verifica dei contratti di locazione, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di ASTI-CUNEO-TORINO tramite interrogazione dell'anagrafe tributaria, si è ricevuto conferma a quanto in precedenza detto.

Si allega PEC/mail ricevuta dall'Agenzie delle Entrate (allegato 11/a).

DODICESIMO PUNTO

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

L'immobile ricade in questa condizione, risulta abitata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e dal figlio maggiorenne, per tanto si è recuperata il decreto di omologazione n°5272/2021 (allegato 12/a).

Nell'omologa al punto 2 si assegna la casa familiare alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e al punto 3 si specifica che sull'immobile è gravato da un mutuo ipotecario in caso di procedura esecutiva da parte dell'istituto creditore la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX lascerà la casa familiare trasferendosi altrove.

TREDICESIMO PUNTO

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri. Da colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Poirino non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né a usi civici.

QUATTORDICESIMO PUNTO

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

L'immobile non fa parte di un condominio il caso non si pone.

QUINDICESIMO PUNTO

- **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 vizzi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, non che per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo e analitico, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq. di superficie lorda commerciale convenzionalmente determinata.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato delle unità immobiliari in esame, attraverso l'inserimento delle stesse nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socioeconomici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia.

La ricerca dei valori di mercato da assumere per il confronto con le unità immobiliari da valutare è indirizzata verso immobili artigianali, aventi per quanto possibile caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe con quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricade l'immobile da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere particolarmente appetibile, con una discreta appetibilità che tende di conseguenza a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio, anche in un momento di non particolare spigliatezza del mercato immobiliare.

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, si precisa che sono quelle usuali del mercato immobiliare locale e prevedono che il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne/perimetrali con altre unità.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;

- 35% sottotetti non abitabili, locali di sgombero, cantine e autorimesse;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 1% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici:

VALORI DI MERCATO RIFERITA ALL'ABITAZIONE

Osservatorio Immobiliare Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze

Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **TORINO**

Comune: **POIRINO – ZONE AGRICOLE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	800	1200

Borsino Immobiliare 2023

Provincia: **TORINO**

Comune: **POIRINO – ZONE AGRICOLE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	638	923

Da indagini di mercato esperite in zona

Anno 2021/2022/2023

Provincia: **TORINO**

Comune: **POIRINO – ZONE AGRICOLE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	500	700

PER TANTO, DA ESPERIENZA PERSONALE, LO SCRIVENTE, PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RITIENE PIU' CONSONO UTILIZZARE COME MEDIA MATEMATICA I PREZZI DESUNTI E REPERITI IN LOCO OVVERO DI 600 €/mq. VA CONSIDERATO CHE IL PREZZO E' RIFERITO A FABBRICATI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NORMALI E IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

SUPERFICIALI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE

LOCALE		COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE		100,00%	269.6 MQ	269.6 MQ
BALCONI		25,00%	17.8 MQ	4.5 MQ
GIARDINO/CORTILE		1,00%	860 MQ	8.6 MQ
ACCESSORI ABITAZIONE		35,00%	49.3 MQ	17.3 MQ
TOTALE				300 MQ

Dalle considerazioni su espote, lo scrivente C.T.U., tenuto conto dell'ubicazione del beni , del loro stato di conservazione e della commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata, tenuto anche in considerazione lo stato degli immobili si deduce un 35% per lo stato conservativo non ottimale.

Dal prezzo di stima verranno anche dedotte le spese tecniche e oneri vari per sistemare le difformità edilizie riscontrate quantificati sommariamente in **7.000€**.

SCHEMA VALORE DI MERCATO

IMMOBILE	300 MQ	600 €/mq	€ 180.000
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' E VIZI	40%	€ 180.000	-€ 72.000
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO			- € 7.000
VALORE FABBRICATO			€ 101.000
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A			€ 101.000

SEDICESIMO PUNTO

- 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.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano acquistati da persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alle sole imposte di registro, pertanto il valore viene calcolato per intero.

DICIASSETTESIMO PUNTO

- 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 della 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 :

- α)* immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- β)* 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;
- χ)* fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- δ)* box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- ε)* 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);
- φ)* edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.431).

- Predisponga l'attestato di 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.

Il fabbricato censito a catasto al foglio 117 mappale 114 subalterno 103 è soggetto alla redazione del certificato energetico.

Pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere il certificato energetico al SIPEE della Regione (allegato 17/a).

SI PRECISA CHE LA VALIDITA' MASSIMA DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE DI UN EDIFICIO È DI 10 ANNI ED È CONFERMATA SOLO SE SONO STATE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA, COMPRESO LE EVENTUALI CONSEGUENZE DI ADEGUAMENTO, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ASSERVITI AGLI EDIFICI. NEL

CASO DI MANCATO RISPETTO DELLE PREDETTE DISPOSIZIONI L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DECADE IL 31 DICEMBRE DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI È PREVISTA LA PRIMA SCADENZA NON RISPETTATA PER LE PREDETTE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA.

Agliano Terme lì 4 OTTOBRE 2024

**In Fede il CTU
Geom. Saul Boffa
(FIRMATO DIGITALMENTE)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

OGGETTO DI PIGNORAMENTO

QUESITI DI CONSULENZA

- | | |
|--|---------|
| 1. AVVISO AL DEBITORE | pag. 3 |
| 2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C. | pag. 3 |
| 3. DESCRIZIONE IMMOBILE | pag. 4 |
| 4. REGIME PATRIMONIALE | pag. 6 |
| 5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' | pag. 6 |
| 6. EVENTUALI VARIAZIONI | pag. 9 |
| 7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C. | pag. 14 |
| 8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI | pag. 14 |
| 9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI | pag. 15 |
| 10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA | pag. 15 |
| 11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE | pag. 16 |
| 12. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE | pag. 18 |
| 13. ESISTENZA DI VINCOLI | pag. 18 |
| 14. SPESE FISSE DI GESTIONE CONDOMINIALE | pag. 19 |
| 15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | pag. 19 |
| 16. REGIME FISCALE | pag. 20 |
| 17. REDAZIONE CERTIFICATO ENERGETICO | pag. 20 |
| | pag. 24 |
| | pag. 24 |

ALLEGATI

- | | |
|------|---|
| 1/a | LETTERA COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI |
| 1/b | VERBALI DI SOPRALLUOGO |
| 2/a | ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA |
| 2/b | ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - VISURA CATASTALE AGGIORNATA |
| 2/c | ATTI NOTARILE E ATTO ULTRAVENTENNALE |
| 3/a | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| 4/a | ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO |
| 6/b | PRATICA AGGIORNAMENTO CATASTO URBANO - DOCFA |
| 7/a | ESTRATTO PRG E NORME TECNICHE |
| 8/a | VECCHIE PRATICHE EDILIZIE |
| 11/a | RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE |
| 12/a | SENTENZA DI SEPARAZIONE |
| 17/a | CERTIFICATO ENERGETICO |