



**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2022 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
Avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	

contro

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX	debitori eseguiti
Avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	

GIUDICE ESECUZIONE: Dott.sa Paola AMISANO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7
 14100 Asti
 Tel. 0141231841
 architettobodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-52)

1. PREMESSA pag. 2

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI pag. 2

3. RISPOSTE AI QUESITI pag. 3

ALLEGATI (pag.1-215)





1. PREMESSA



Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 01/02/2024 compariva per il giuramento di rito. Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI



In data 27/02/2024 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 06/03/2024 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

In data 06/03/2024 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 08/03/2024 venivano richiesti gli atti di compravendita al Notaio Rogante.

In data 10/03/2024 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 11/03/2024 veniva presentata al Comune di Cerreto d'Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 23/03/2024 venivano richiesti i certificati di residenza al Comune di Cerreto.

In data 23/03/2024 veniva eseguita la ricerca dell'attestato di prestazione energetica sul portale Sipee della Regione Piemonte.

In data 25/03/2024 veniva presentata istanza sul portale del Comune di Cerreto per l'accesso ai precedenti edilizi sull'immobile oggetto di esecuzione.

In data 26/03/2024 venivano richiesti i certificati di residenza al Comune di Xxxx.

In data 09/04/2024 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR ai debitori eseguiti della data del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso all'immobile e ad essere presente al sopralluogo.

In data 11/05/2024 veniva richiesto certificato di stato di famiglia presso il Comune competente.

In data 13/05/2024 veniva reperito il certificato di stato di famiglia.



In data 14/05/2024 ci si recava presso l'Agencia del Territorio per reperire la planimetria catastale di impianto e per verifiche sulla documentazione catastale di archivio (elaborato planimetrico e varie).

In data 15/04/2024 veniva presentata richiesta per ausilio alla Forza Pubblica, che veniva autorizzata in data 17/04/2024.

In data 18/04/2024 si ricevevano dal Comune di Cerreto d'Asti i precedenti edilizi sull'immobile e la normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 22/05/2024 e 31/05/2024 venivano eseguiti i sopralluoghi presso il compendio pignorato alla presenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in quanto il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX non risultava presente e non aveva ritirato le raccomandate inviate.

La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX consegnava la documentazione, che viene allegata per l'III.mo G.E, con i verbali dei sopralluoghi eseguiti (Allegato 8a) .

In data 06/06/2024 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la verifica urbanistica dell'immobile.

In data 08/06/2024 veniva richiesto nuovo Certificato di Residenza per l'invio delle comunicazioni al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX in quanto le comunicazioni inviate non erano state ritirate.

Il Comune confermava con un nuovo certificato l'indirizzo di residenza già comunicato e presso il quale erano state già inviate le comunicazioni.

In data 26/06/2024 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO 1)

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

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con lettere raccomandate A/R del 09/04/2024 i debitori esecutati dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 16/04/2024 veniva presentata Istanza per l'ausilio alla Forza Pubblica per la delicata situazione riscontrata.

In data 18/04/2024 veniva autorizzato dal G.E l'ausilio alla Forza Pubblica.

I sopralluoghi per il rilievo dell'unità immobiliare venivano eseguiti in data 22/05/2024 e 31/05/2024 alla presenza della Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, in quanto il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX non risultava presente e non aveva ritirato le raccomandate inviate al proprio indirizzo di residenza.

Il primo sopralluogo avveniva con l'assistenza della Forza Pubblica, mentre il secondo eseguito in esterni, veniva eseguito dalla sola CTU.

La scrivente per l'invio delle comunicazioni di avviso aveva precedentemente provveduto a richiedere verifica dell'indirizzo di residenza del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, che veniva trasmesso dal Comune di XXXX con certificato di stato di famiglia e residenza del 28/03/2024 e della Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, che veniva trasmesso dal Comune di Cerreto d'Asti con certificato del 26/03/2024.

In data 08/06/2024 veniva richiesto nuovo Certificato di Residenza per l'invio delle comunicazioni al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, in quanto le comunicazioni inviate non erano state precedentemente ritirate.

Il Comune confermava, con un nuovo certificato, l'indirizzo di residenza già comunicato e presso la quale erano state già inviate le comunicazioni dalla CTU.

I certificati di residenza vengono riportati all'Allegato 7).

La raccomandata di avviso inviata all'indirizzo di residenza del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e restituita al mittente è la seguente:

- Raccomandata n. 05269135961-6 del 09/04/2024

e viene inviate per memoria in copia in separata comunicazione sul PCT.

RISPOSTA AL QUESITO 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) ed i relativi costi”;

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame della dichiarazione notarile e delle visure effettuate presso la Conservatoria.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di una nuova Ispezione Ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data della Dichiarazione Notarile fornita dagli Avvocati incaricati redatta dal Notaio Xxxx xxxxx xxxxxxxx in data 12/12/2023 e riportata al paragrafo successivo a pagina 7 della relazione.

Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agazia delle Entrate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:

[Ispezione del 10/03/2024]



A carico del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2010 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 3330 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXX Repertorio 8353/3908 del 19/03/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CERRETO D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010 - Registro Particolare 832 Registro Generale 3331 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXX Repertorio 8354/3909 del 19/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CERRETO D'ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2022 - Registro Particolare 4632 Registro Generale 5944 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1318/2022 del 07/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CERRETO D'ASTI(AT) Nota disponibile in formato elettronico

A carico della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2010 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 3330 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXX Repertorio 8353/3908 del 19/03/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CERRETO D'ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010 - Registro Particolare 832 Registro Generale 3331 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXX Repertorio 8354/3909 del 19/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CERRETO D'ASTI(AT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2022 - Registro Particolare 4632 Registro Generale 5944 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1318/2022 del 07/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CERRETO D'ASTI(AT) Nota disponibile in formato elettronico



Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti per l'immobile oggetto di indagine:

Per il foglio 4 particella 24 sub.4 (ex sub.1-2) NCEU Comune di Cerreto d'Asti (AT)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/03/2010
Rep. 8353 Raccolta /
Rogante Notaio Dott. Xxxxx xxxxx
Sede Torino
- ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE del 31/01/2005
Rep. 74695 Raccolta 8376
Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXXX XXXXXX
Sede Chieri

Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta in data 12 dicembre 2023 dal Notaio Xxxx xxxxx xxxxxxx Notaio in XXXXXXX, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2092)

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX Nato il xxxxxxxxin XXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxin XXXXXXXX Codice fiscale



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 07/05/2022 Numero di repertorio 1318/2022 notificato da UFFICIALI GIUDIZIARI trascritto il 16/06/2022 ai nn. 5944/4632 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx piena proprietà 1/2, Xxxxxxxx Xxxxxxxx piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo popolare in CERRETO D'ASTI (AT) Foglio 4 Particella 24 Subalterno 1 Natura A4 Consistenza 4 vani
- Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx piena proprietà 1/2, Xxxxxxxx Xxxxxxxx piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo popolare in CERRETO D'ASTI (AT) Foglio 4 Particella 24 Subalterno 2 Natura A4 Consistenza 3,5 vani



Il Notaio Dott. Xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, Notaio in Xxxxxxx, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare



CERTIFICA CHE



in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 16/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Si precisa che gli immobili CERRETO D'ASTI (AT) Foglio 4 Particella 24 Subalterno 1, Particella 24 Subalterno 2, risultano soppressi ed è stato costituito l'immobile Particella 24 Subalterno 4

- Agli esegutati Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxxx Xxxxxxxx, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili Cerreto d'Asti Foglio 4 Particella 24 Sub. 1 Particella 24 Sub. 2, è pervenuta per atto di compravendita del 19/03/2010 Numero di repertorio 8353/3908 Notaio XXXXX XXXXXXXX Sede TORINO trascritto il 08/04/2010 nn. 3330/2127 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxx a CERRETO D'ASTI (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- A Xxxxxxxx xxxxxx, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Cerreto D'Asti Foglio 4 Particella 24 Sub. 1 Particella 24 Sub. 2, è pervenuta per atto di divisione del 31/01/2005 Numero di repertorio 74695 Notaio XXXXX XXXXXXXX XXXXXX Sede CHIARI (TO) trascritto il 18/02/2005 nn. 1568/988 da comproprietà con XXXXXX XXXXX Nato il xxxxxxx a CERRETO D'ASTI (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- A Xxxxxxxx xxxxxx, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, Xxxxx xxxxx, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili Cerreto D'Asti Foglio 4



Particella 24 Sub. 1 Particella 24 Sub. 2, è pervenuta per atto di donazione accettata del 31/01/2005 Numero di repertorio 74695 Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Sede CHIERI (TO) trascritto il 18/02/2005 nn. 1567/987 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXXXX Nato il xxxxxxxx a CERRETO D'ASTI (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- A Xxxxxxxx xxxx, gli immobili di cui sopra, sono pervenuti per giusti e **legittimi titoli anteriori al ventennio**

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 3331/832 del 08/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/03/2010 Numero di repertorio 8354/3909 Notaio XXXXX XXXXXXXX Sede TORINO A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxx in XXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXXXX Nato il xxxxxxxxx in XXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXX capitale € ██████████ Totale € ██████████ Durata ████████ anni Grava su Cerreto d'Asti Foglio 4 Particella 24 Sub. 1 Particella 24 Sub. 2

- TRASCRIZIONE NN. 5944/4632 del 16/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/05/2022 Numero di repertorio 1318/2022 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx (Richiedente: AVV. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX Nato il xxxxxxxxx in XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxx in XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Grava su Cerreto D'Asti Foglio 4 Particella 24 Sub. 1 Part.24 Sub. 2

Il Notaio Xxxxxxxx xxxx xxxxxx

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 16/06/2022, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di CERRETO D'ASTI (AT) Foglio 4 Particella 24 Subalterno 4 Natura A2 Classe 1 Consistenza, 8 vani Totale: 257 mq Totale escluse aree scoperte 233 mq Rendita

catastale Euro 256,16 Indirizzo FRAZIONE CASAGLIO n. 7 piano SI-T-1

in ditta a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il xxxxxxxxxin XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxxin XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2013 Pratica n. AT0027712 in atti dal 12/04/2013

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4615.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/05/2012 Pratica n. AT0076437 in atti dal 17/05/2012 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5151.1/2012)

EX:

- Catasto fabbricati di CERRETO D'ASTI (AT) Foglio 4 Particella 24 Subalterno 1 * Catasto fabbricati di CERRETO D'ASTI (AT) Foglio 4 Particella 24 Subalterno 2
- Catasto fabbricati di CERRETO D'ASTI (AT) Foglio 4 Particella 24 Subalterno 3 bene comune non censibile

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 in atti dal 09/03/2011 (n.013674/2011)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 17/09/1994 in atti dal 20/04/1995 (n. 3.1/1994)

Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie

Non è stato richiesto agli Uffici Comunali il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, in quanto l'esecuzione immobiliare ha per oggetto un'unità abitativa residenziale.

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali del bene oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure)*.

Anomalie e/o specificità rilevate sui beni oggetto di procedura

In merito alla procedura di cui in oggetto di riportano a seguire le specifiche anomalie e/o specificità riscontrate sulla procedura:

- 1) Nell'atto di pignoramento n. 1318/2022 del 07/05/2022 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 5944 Reg. part. 4632 del 16/06/2022 non è stato individuato l'ente urbano Fg. 4 part. 24 dell'unità immobiliare a catasto terreni.

Un tempo, cioè prima del 17/05/2012 in cui è stata presentata la variazione catastale di fusione "*fusione/diversa distribuzione degli spazi interni n. 5151.1/2012 prat. AT 0076437*" il cortile era identificato al sub.3 Fg.4 part.24 mentre ad oggi il cortile è censito a catasto fabbricati nella consistenza del Fg. 4 part.24 sub.4 ed al catasto terreni nel relativo ente urbano Fg.4 part.24.

- 2) Si relaziona all'III.mo G.E che sono stati allegati i documenti consegnati dalla Sig.ra XXXXXXXX durante il sopralluogo che vengono riportati all'Allegato 8a) circa [REDACTED]

[REDACTED] che risiede nell'unità abitativa oggetto di esecuzione, che è stata definita come residenza dei due figli minori nella Sentenza successiva al verbale di separazione, riportata integralmente all'Allegato F), per conoscenza dell'III.mo G.E.

I documenti consegnati dalla Sig.ra XXXXXXXX si cui all'Allegato 8a) sono stati depositati in forma integrale per conoscenza del G.E, per la specificità della situazione riferita, per completa conoscenza dell'III.mo G.E.

- 3) Si riferisce la specificità relativa al magazzino, esistente nelle vicinanze dell'unità immobiliare, che è del tutto escluso dalla procedura e dall'atto di pignoramento, come specificato nel paragrafo "Nota su magazzino/box auto" nella pagina a seguire, poiché è stato definito nell'Atto di provenienza come "pertinenziale".

Nota su magazzino/box auto

Si evidenzia che è stata rilevata la presenza di un magazzino/box auto esistente dall'altra parte della strada rispetto all'unità abitativa residenziale, di proprietà dei debitori eseguiti ed evidenziato dalla freccia rossa nella mappa catastale che segue.

Tale unità immobiliare che è definita catastalmente come un'unità immobiliare a sé stante, in quanto è identificata come Foglio 4 particella 848 cat C/2 non è stata oggetto di atto di pignoramento (n.1318/2022 del 07/05/2022 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 5944 Reg. part. 4632 del 16/06/2022), come anche i 2 terreni limitrofi ed identificati come Foglio 4 particella 849 e Foglio 4 particella 42, identificati con le aree in verde nella planimetria che segue .

La C.T.U rileva questa presenza unicamente in quanto sull'atto di provenienza (Atto di compravendita del 19/03/2010 Rep. 8353 Rogante Notaio Dott. Xxxxx xxxxxxx Sede Torino che viene riportato all'Allegato B) questa unità immobiliare è descritta come "magazzino pertinenziale" dell'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare.

Si da completa contezza di questa circostanza per il fatto che essa è stata definita come "pertinenziale" dell'unità immobiliare residenziale oggetto di questa esecuzione immobiliare ma tale unità, come anche i terreni adiacenti non sono stati individuati nell'atto di pignoramento, che ha dato origine a questa esecuzione immobiliare, né nell'originaria ipoteca.

In merito al bene, di ipotizzato basso valore, si rileva per completa contezza che non è accertato se tale bene sia regolare/conforme dal punto di vista urbanistico, in quanto - da quanto è possibile visionare dall'esterno - sul bene sono stati eseguiti evidenti lavori ad oggi non ultimati, le cui autorizzazioni sono da verificarsi.



Foto: Localizzazione dell'unità immobiliare non oggetto

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica dell'unità immobiliare
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Cerreto d'Asti (AT)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.4 part.24 sub.4 – Comune di Cerreto d'Asti (AT)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> • Planimetria NCEU Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 part.24 sub.4 (ex sub.1-2)
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 10/03/2024
Allegato 7	Residenza, Stato di famiglia
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 22/05/2024 Verbale di sopralluogo del 31/05/2024
Allegato 8a	Documenti allegati ai verbali forniti dalla Sig.ra Xxxxxxxx
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica n. 2024_101374_0003 del 01.06.2024
Allegato "A"	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 4 part.24 Sub.4 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 4 part.24 Sub.4 Pianta piano primo– Scala 1:100, • TAV_04 Fg. 4 part.24 Sub.4 Pianta piano interrato– Scala 1:100, • TAV_05 Fg. 4 part.24 Sub.4 Pianta piano S1-T-1 Calcolo superfici commerciali– Scala 1:200,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: <ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/03/2010 Rep. 8353 Raccolta / Rogante Notaio Dott. Xxxxx xxxxx Sede Torino • ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE del 31/01/2005 Rep. 74695 Raccolta 8376 Rogante Notaio Dott. Xxxxxxx xxxxxx xxxxxx Sede Chieri
Allegato "C"	Visure: <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 part.24 sub.4 Visure immobili <u>soppressi</u> : <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 part.24 sub.1, • NCEU Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 part.24 sub.2, • NCEU Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 part.24 sub.3,
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI <ul style="list-style-type: none"> • Permesso di Costruire n.02/2010 del 10/09/2010 per ristrutturazione edilizia di immobile ad uso civile abitazione; • Denuncia di inizio attività n.77/49 del 2012 prot. 171 del 03/02/2012 per modifiche interne in variante al Permesso di Costruire n.2/2010 ai sensi art.22 comma 2 DPR 380/01 e s.m.i relativo a ristrutturazione edilizia di immobile ad uso civile

	<p>abitazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> Comunicazione di avvio di procedimento amministrativo per "Certificato di agibilità" prot.754 del 18.05.2012
Allegato "E"	<p>VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> Riscontro Pec Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Asti del 26.03.2024 prot. 18520;
Allegato "F"	<p>VERBALE DI SEPARAZIONE e SENTENZA</p> <ul style="list-style-type: none"> Verbale di separazione del 14/11/2019; Sentenza [REDACTED] NRG [REDACTED] del 19/02/2020

RISPOSTA AL QUESITO 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.)";

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento 1318/2022 del 07/05/2022 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 5944 Reg. part. 4632 del 16/06/2022 sono stati individuati i seguente beni, siti in Cerreto d'Asti (AT) fraz. Casaglio n.7:

- NCEU Comune di Cerreto d'Asti (AT), Fg.4, particella 24, sub. 1, categoria A/4;
- NCEU Comune di Cerreto d'Asti (AT), Fg.4, particella 24, sub. 2, categoria A/4;

Si precisa che a partire dalla data del 17/05/2012 con pratica AT0076437 i due suddetti subalterni sono stati uniti, con pratica di variazione catastale Docfa di "fusione/diversa distribuzione spazi interni" n. 5151.1/2012, andando a costituire l'unità immobiliare ad oggi identificata all'Agenzia del Territorio come segue:

- NCEU Comune di Cerreto d'Asti (AT), Fg.4, particella 24, sub. 4, categoria A/2;

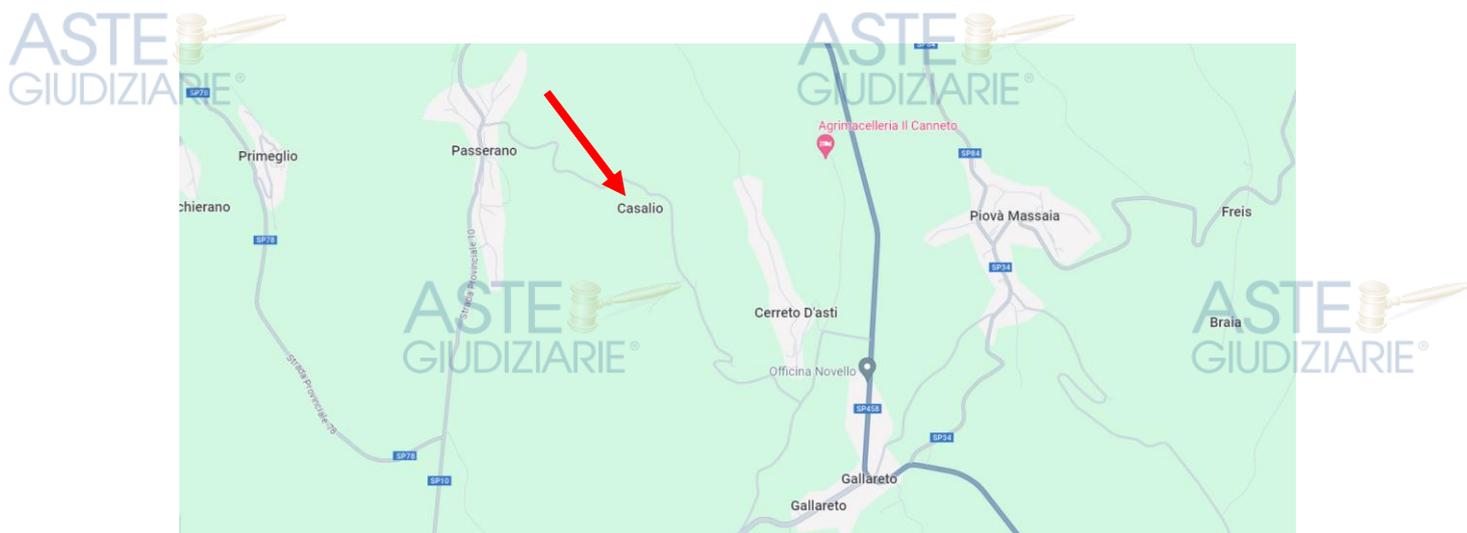


Foto 1: Localizzazione del compendio in Fraz Casaglio rispetto al centro di Cerreto d'Asti



Foto 2: Localizzazione del bene in Fraz Casaglio

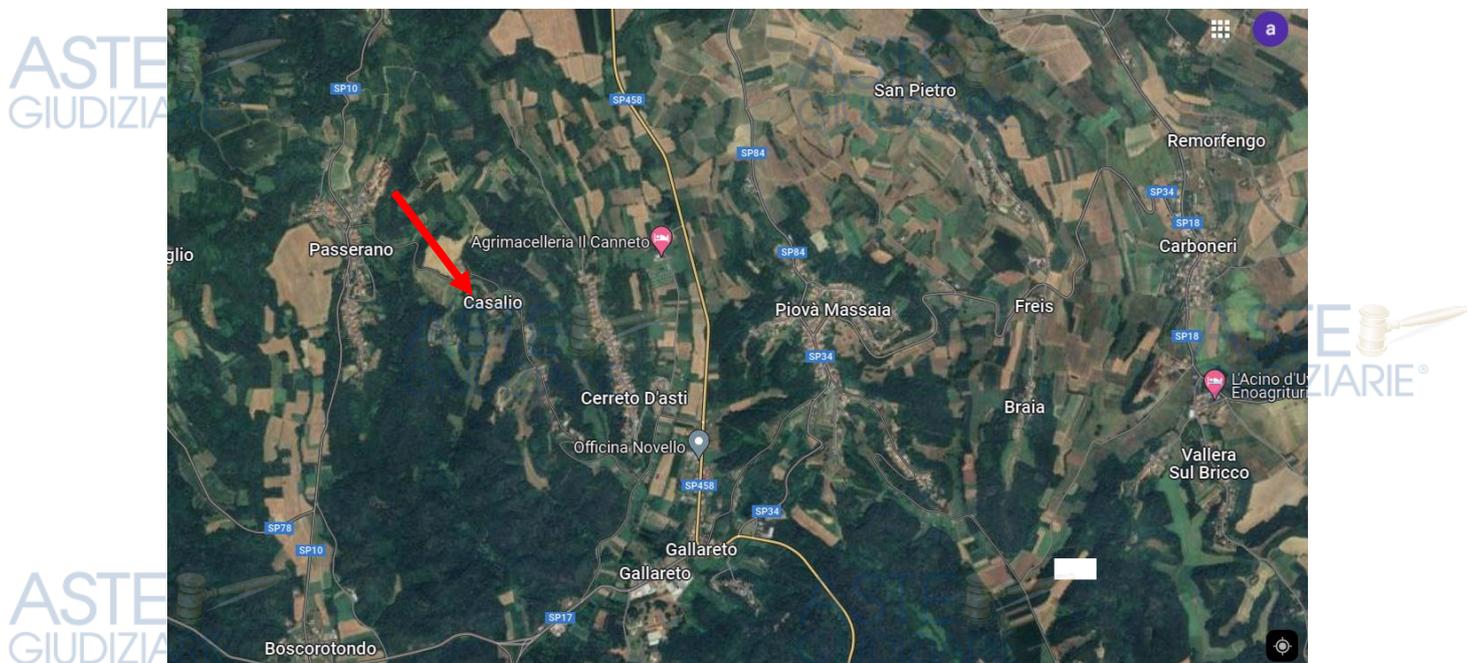


Foto 3: Localizzazione del compendio in Fraz Casaglio rispetto al centro di Cerreto d'Asti

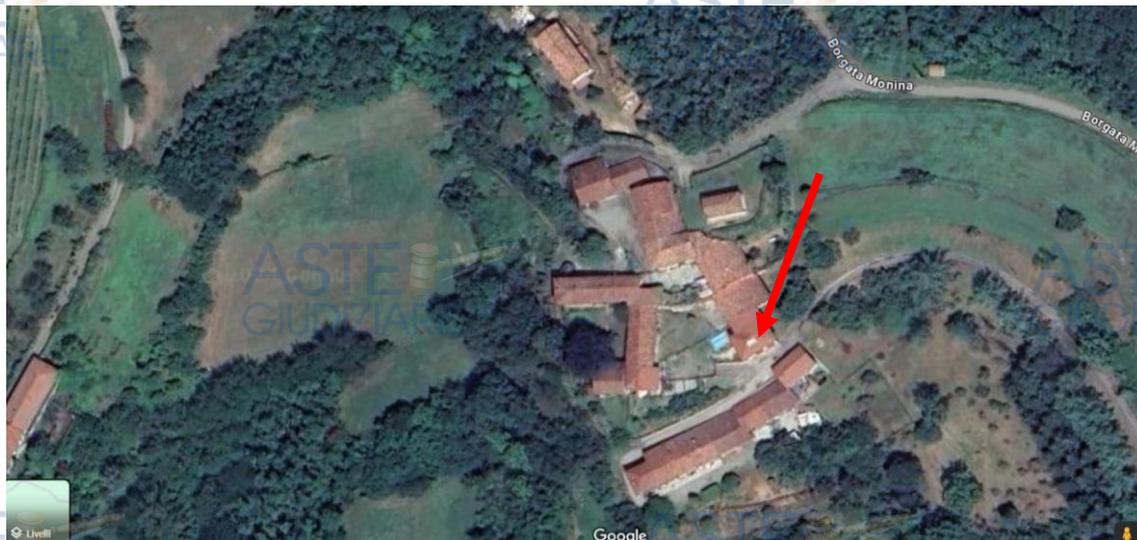


Foto 4: Vista dall'alto dell'immobile in Fraz. Casaglio



Foto 5: Estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile in Frazione Casaglio.

Foglio 4 Particella 24 Sub.4 (A/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cerreto d'Asti (AT), in Frazione Casaglio n.7 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatari:	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Luogo di nascita XXXXXXXX (EE) Data di nascita xxxxxxx Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX * (proprietà per 1/2) in regime di comunione dei beni						
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Luogo di nascita XXXXXXXX (EE) Data di nascita xxxxxxx Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX* (proprietà per 1/2) in regime di comunione dei beni						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 Part. 24 Sub.4	/	A/2	1	8 vani	€ 256,16	257 mq Escluse aree scoperte 233 mq	Frazione. Casaglio n.7 Piano S1-T-1

In merito alle coerenze si riferisce che la particella 24 del foglio 4:

- A nord confina con part.23 del Fg.4 (altra proprietà);
- A sud confina con le part.le 811,796 del Fg.4 (altra proprietà),e 848 del Fg.4 (stessa proprietà ma esclusa dalla procedura);
- A est confina con part.23 del Fg.4 (altra proprietà);
- A ovest confina con part.811 del Fg.4 (altra proprietà);

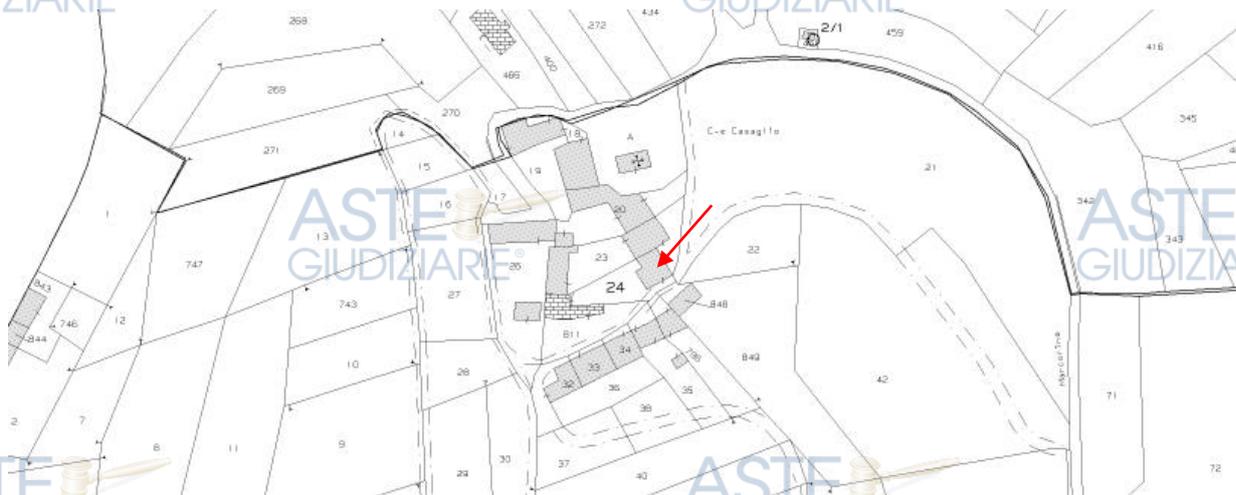


Foto 6: Estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale sita nel fabbricato localizzato nella vista aerea nella Foto 1) nella Frazione Casaglio del Comune di Cerreto d'Asti in provincia di Asti.

La frazione suddetta è situata a nord ovest rispetto al centro abitato del comune di Cerreto d'Asti e dista circa 2,5 chilometri dal centro abitato, con una distanza di 5 minuti in auto e circa a 30 minuti a piedi rispetto al centro ed ai servizi, come evidenziato nella mappa riportata a seguire.

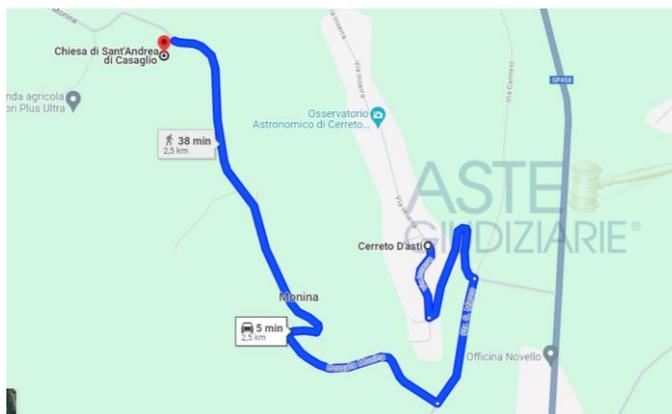


Foto 7: Estratto Google maps con distanza dal centro abitato

Si accede all'unità immobiliare entrando nel cortile dell'unità immobiliare che è chiuso, a partire dalla strada, con un cancello manuale.

Si precisa che il cortile suddetto da accesso presumibilmente, e come riferito dalla Sig.ra [REDACTED] presente al sopralluogo, anche all'unità immobiliare adiacente in quanto esiste un cancello evidenziato nelle foto 10-12 All.2 Documentazione Fotografica e pertanto sussiste un vincolo di passaggio all'unità immobiliare confinante (part.23 fg.4 evidenziata nella Foto 6 a pagina 17) , che accede al suo lotto con il cancello che si affaccia proprio su questo cortile oggetto di procedura.

Tale cancello di altra proprietà è visibile nella documentazione fotografica Allegato 2 Foto 10-12).

Per la tematica del cortile si rimanda al paragrafo specifico presente a pagina 21) della relazione tecnica, in quanto sull'atto di provenienza non se ne fa menzione.

L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra abitativi collegati con una scala interna e da un piano interrato nel quale si collocano la cantina e la centrale termica.

La struttura del fabbricato è in muratura in mattoni pieni per quanto riguarda il piano terra ed il piano interrato, mentre per il piano piano primo le solette sono state ricostruite, come anche parte della muratura di tamponamento, in particolare quella di tamponamento del vano scale.

Il tetto ha copertura tradizionale a falde.



L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02 03 04, è così composta:

Al piano terra:

- Ingresso/disimpegno;
- Cucina/soggiorno,
- Sala,
- Bagno,
- Ripostiglio/lavanderia,



Al piano primo:

- Camera 1,
- Camera 2,
- Camera 3,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Balcone 1,
- Balcone 2,



Al piano interrato:

- Cantina
- Centrale termica/ vano tecnico,
- Ripostiglio



Si accede all'unità immobiliare dopo aver varcato il cortile attraverso una porta in legno non blindata presente sulla facciata lato cortile.

Al piano terra è presente all'ingresso un disimpegno (Foto 13-14) dal quale si accede a tutti i locali del piano e dal quale si accede alla scala di collegamento (Foto 25) con il piano primo.

Il disimpegno è ampio 13 metri quadrati.

La cucina/soggiorno al piano terra è un ampio locale di 26 metri quadrati con due finestre verso strada (Foto 15-16-17-18).

La sala è un ampio locale di 17 metri quadrati con due finestre verso il cortile (Foto 19-20).

Il bagno è ampio 6 metri quadrati ed ha una finestra su retro (Foto 21-22) e da esso si accede al piccolo ripostiglio di 5 metri quadrati (Foto 23-24).

Anche questo piccolo locale è finestrato.

L'altezza interna di tutti i locali del piano terra è pari a 2,80 metri, fatta eccezione per il bagno con relativo ripostiglio, che hanno altezza pari a 2,84 metri.





Si accede al piano primo con una scala a due rampe presente sulla destra a lato della porta di ingresso.

Tutti i locali del piano primo sono collegati fra loro dall'ampio disimpegno di 16 metri quadrati esistente all'arrivo della scala (foto 26).

La camera 1 è un locale ampio 14 metri quadrati con due finestre verso il cortile (Foto 31-32).

La camera 2 è un locale ampio 13 metri quadrati con una portafinestra su balcone verso lato strada (Foto 29-30).

La camera 3 è un locale ampio 13 metri quadrati con una portafinestra su balcone verso lato strada (Foto 27-28).

La cabina armadio è un locale ampio 10 metri quadrati con una finestra su retro (Foto 35-36).

Il bagno è un locale ampio 5 metri quadrati con una finestra su retro (Foto 33-34).

L'altezza interna di tutti i locali del piano primo è pari a 2,80 metri.

Al piano primo sono presenti nelle camere 2 e 3 due balconi, che si affacciano sulla strada (Foto 3-4-5).

I balconi sono ampi circa 2,50 metri quadrati ciascuno.

Al piano interrato si accede con una ripida scala (Foto 40) situata tra la cucina e la scala di accesso al piano primo.

Il locale cantina è ampio 53 metri quadrati ed è voltato con un'altezza minima di 1,10 metri e massima di 3,04 metri (Foto 37-38).

Questo locale presenta un piccolissima finestratura, che ad oggi risulta ostruita dalla terra ed un portone di uscita verso la strada, esistente sul lato sud est del locale.

Nel medesimo piano è presente un locale tecnico/ centrale termica di 5 metri quadrati, nel quale è collocata la caldaia (Foto 39).

A piano interrato è presente un piccolo ripostiglio a lato della scala.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Piano terra	Sala	Sup.	17,45	Foto 19-20
Piano terra	Cucina	Sup.	26,2	Foto 15-16-17-18
Piano primo	Camera 1	Sup.	13,76	Foto 31-32
Piano primo	Camera 2	Sup.	13,27	Foto 29-30
Piano primo	Camera 3	Sup.	13,16	Foto 27-28
Piano terra	Disimpegno	Sup.	12,65	Foto 13-14
Piano terra	Bagno	Sup.	6,56	Foto 21-22



Piano terra	Ripostiglio	Sup.	4,93	Foto 23-24
Piano primo	Bagno	Sup.	5,52	Foto 33-34
Piano primo	Cabina armadi	Sup.	10,3	Foto 35-36
Piano primo	Disimpegno	Sup.	16,42	Foto 26
Piano interrato	Cantina	Sup.	52,91	Foto 37-38
Piano interrato	Vano tecnico	Sup.	4,95	Foto 39
Piano primo	Balcone 1	Sup.	2,48	Foto 4-5
Piano primo	Balcone 2	Sup.	2,57	Foto 4-5

CORTILE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è dotata di un cortile, dal quale si accede dalla strada, chiuso con un cancello manuale.

All'interno del cortile è presente un altro cancello, visibile nelle Foto 10-12) All. 2 Documentazione Fotografica, che da accesso alla proprietà confinante (particella 23 del Fg.4 evidenziata nella Foto 6 a pag.17).

Pertanto sul cortile dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione esiste presumibilmente un vincolo di passaggio a favore dell'unità immobiliare adiacente.

Si rileva inoltre che per accedere alla particella 811 del Foglio 4 di altra proprietà si transita per un lembo di terra sulla medesima particella (Fg. 4 part. 24 oggetto di esecuzione) in quanto esiste una rampa che sale verso il cortile oggetto di questa esecuzione immobiliare ed in stretta prossimità una rampa che scende proprio verso la particella 811 (Foto 9).

Si precisa che di tale servitù di passaggio, che è stata presunta dalla CTU sul posto dalla presenza del cancello, non viene fatta menzione sull' Atto di Provenienza (Notaio Xxxxx xxxxxx del 19/03/2010 rep. 8353/3908) che viene riportato integralmente all'Allegato B) al quale si rimanda e neanche sull'atto precedente (Notaio Xxxxxxx del 31/01/2005 rep. 74695/8376), che anch'esso viene riportato all'Allegato B) per completa lettura.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Nell'unità immobiliare sono presenti gli ordinari impianti tecnologici sotto elencati:

- Impianto elettrico: Impianto di ordinaria realizzazione con punti luce a soffitto o parete in tutti i locali, punti presa corrente in tutti i locali e quadro elettrico collocato nella parete della scala, che scende nell'interrato.

Al piano interrato sono presente punti presa per l'alimentazione della centrale termica ma lo stato delle finiture e dell'impianto del resto del piano interrato è riferito ad un locale non utilizzato e realizzato unicamente con un battuto in cemento.

Si rilevano fili e tubazioni che corrono a vista, per i quali deve essere verificata la rispondenza alla norma,

- Impianto termico: impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas collocata nella centrale termica al piano interrato con sistema radiante a pavimento, che ad oggi risulta – come da dichiarazione della Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX- non funzionante.

La stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria. Esiste un serbatoio di accumulo per i pannelli solari sito nella medesima centrale termica.

Esiste inoltre una stufa a legna nel disimpegno del piano terra visibile nella Foto 14) Documentazione fotografica che attualmente riscalda l'unità abitativa.

Nei servizi igienici sono presenti due scaldasalviette a parete.

- Impianto idrosanitario: L'impianto idrosanitario è presente nei vari piani dell'edificio, con un servizio igienico al piano primo ed un servizio igienico al piano terra con adiacente ripostiglio/lavanderia, nel quale è presente l'attacco della lavatrice.

I sanitari sono di tipologia sospesa, di installazione abbastanza recente (anno 2010) ed in buono stato manutentivo.

Al piano terra è presente la cucina con i relativi scarichi. Non sono presenti servizi al piano interrato ma unicamente la centrale termica.

- Rete gas: Da colloquio con il tecnico comunale è emerso che il fabbricato è servito dalla rete gas metano che transita lungo la via.
- Fognatura: Da colloquio con il tecnico comunale è emerso che il fabbricato è servito dalla fognatura comunale, che transita lungo la via.
- Impianto di condizionamento: non presente.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture dell'unità immobiliare è buono per quanto concerne il piano terra ed il piano primo, è invece scadente per quanto concerne il piano interrato.

Si evidenzia che:

- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore,
- Nella camera 1 al piano primo è presente un distacco di tinta/intonaco per la presenza di umidità, come anche nella camera 3.

Al piano terra sono presenti fenomeni di umidità, con relative efflorescenze, nelle porzioni di muratura più prossime al terreno in quanto la muratura è portante e non è stata isolata.

- Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di vario colore, come anche i rivestimenti a parete dei bagni e della cucina,

- Si rileva che il piano cantina non è pavimentato e presenta unicamente un battuto in cemento/terra,
- I due balconi verso strada presentano ringhiere in ferro,
- I serramenti sono in legno con vetro doppio, oscurati con persiane anch'esse in legno.
- La porta di accesso all'unità immobiliare è in legno, non blindata.
- Il tetto non è visibile da terra ma presenta un manto in coppi/tegole in stato di conservazione da verificarsi perché non visibile da terra,
- La facciata su retro presenta diversi fori (visibili chiaramente nelle Foto 5-6-4 All. A Documentazione Fotografica) dai quali sono state fatte uscire delle tubazioni (scarico fumi cucina, etc.) che non sono stati ben ripristinati nell'intonaco e pertanto il paramento murario dovrà essere riparato. Questa facciata non risulta tinteggiata, come anche la porzione verso l'ingresso al pino primo,
- La facciata su fronte presenta una porzione non tinteggiata ma lasciata attualmente al grezzo (Foto 1-2 All.2 Documentazione Fotografica), nonché alcuni fenomeni di umidità di risalita in prossimità del terreno dove è presente il rivestimento in pietra, con relative efflorescenze,
- Sul prospetto laterale esiste una scala che sarebbe dovuta essere demolita nella ristrutturazione dell'edificio e che attualmente è utilizzata a solo scopo decorativo e che non ha protezioni ma attualmente essa non ha alcuna funzione se non "decorativa" e non serve per il passaggio,
- Le solette del piano primo sono state ricostruite mentre la volta del piano cantina è originale e realizzata con mattoni faccia a vista,
- La scala fra piano terra e piano primo è rivestita con piastrelle ceramiche e presenta una doppia rampa,
- Si rileva che fra il bagno ed il disimpegno al piano terra risulta mancante una porta, in quanto è presente solo il controtelaio murato (Foto 23 All. A Documentazione Fotografica),
- Il cortile dell'unità immobiliare è in parte ricoperto da prato ed in parte asfaltato con porzioni ammalorate, con alcune porzioni prospicienti l'ingresso ricoperte da piastrelle in plastica per il posizionamento di una piccola piscina da appoggio (Foto 11 All. A Documentazione Fotografica).
- Vicino alla porta di ingresso la pavimentazione è in alcune parti alzata per la presenza di vegetazione, che si fa strada tra la pavimentazione, a partire dalla porzione a verde che è esistente sul lato,
- Il piano cantinato risulta interamente in muratura faccia a vista, non intonacata e presenta diversi fenomeni di umidità sulle pareti laterali che sono contro terra, nonché diverse tubazioni e fili elettrici a vista di cui deve essere verificata la rispondenza normativa.
- Si rileva inoltre che la strada che arriva all'unità immobiliare, che a detta del tecnico comunale

██████████ è comunale, nonostante sia indicata come strada interpodereale sulla mappa catastale, non è in buone condizioni manutentive con avvallamenti e pozze d'acqua evidenti sul tracciato (Foto 7 All.2 Doc. Fotografica).

La dimensione della strada consente il passaggio di una macchina per volta in gran parte del tracciato. Anche la rampa di accesso al cortile dell'unità immobiliare è nelle medesime condizioni manutentive (Foto 8 All.2 Doc. Fotografica)

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è quindi nel complesso buono per quanto concerne i due piani abitabili interni (piano terra e primo) mentre è scadente al piano interrato, nel quale sono situati il locale cantina e la centrale termica.

Nel piano interrato sono presenti anche evidenti fenomeni di umidità dovuti al mancato isolamento della struttura ed al dilavamento dell'acqua, che permea il terreno.

Si rileva che anche il fabbricato adiacente identificato al Fg. 4 Part 23, che è sito in adiacenza al fabbricato oggetto di esecuzione e che gode di diritto di passaggio nel cortile dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è attualmente in condizioni manutentive non buone, come anche lo spazio cortilizio antistante.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Sala	17,45
Piano terra	Cucina/soggiorno	26,2
Piano primo	Camera 1	13,76
Piano primo	Camera 2	13,27
Piano primo	Camera 3	13,16
Piano terra	Disimpegno	12,65
Piano terra	Bagno	6,56
Piano terra	Ripostiglio	4,93
Piano primo	Bagno	5,52
Piano primo	Cabina armadi	10,3
Piano primo	Disimpegno	16,42
Piano interrato	Cantina	52,91
Piano interrato	Vano tecnico	4,95
Piano primo	Balcone 1	2,48
Piano primo	Balcone 2	2,57

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali abitativi	198,08
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, etc)	56,38
Σ	Locali accessori (cantina, sgombero, loc. tecnici)	57,86
Σ	Balconi	5,05

Ente urbano (area catasto)	350,00
Sedime casa	100,87
Lotto rimanente	249,13

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 198,08 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 56,38 mq,
- dei locali abitativi di "accessori" (cantina etc.) è pari a 57,86 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 5,05 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA (FG.4 PART.24 sub.4)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugiata (mq)
Piano terra	Superficie residenziale lorda	100,87	100	100,87
Piano primo	Superficie residenziale lorda	80,57	100	80,57
Piano primo	Balcone	2,48	25	0,62
Piano primo	Balcone	2,57	25	0,64
Piano interrato	Cantina	66,56	20	13,31
Piano interrato	Vano tecnico	7,85	15	1,18
Piano terra	Cortile*	250,00		
	calcolati al 10% (primi 25 mq)	25,00	10	2,50
	calcolati al 2%	225,00	2	4,50
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				204

Foto 8 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)

Nota*: Questa misurazione è desunta da metratura di mappa catastale. La superficie del cortile è in effetti di superficie leggermente inferiore per la presenza della strada di accesso.

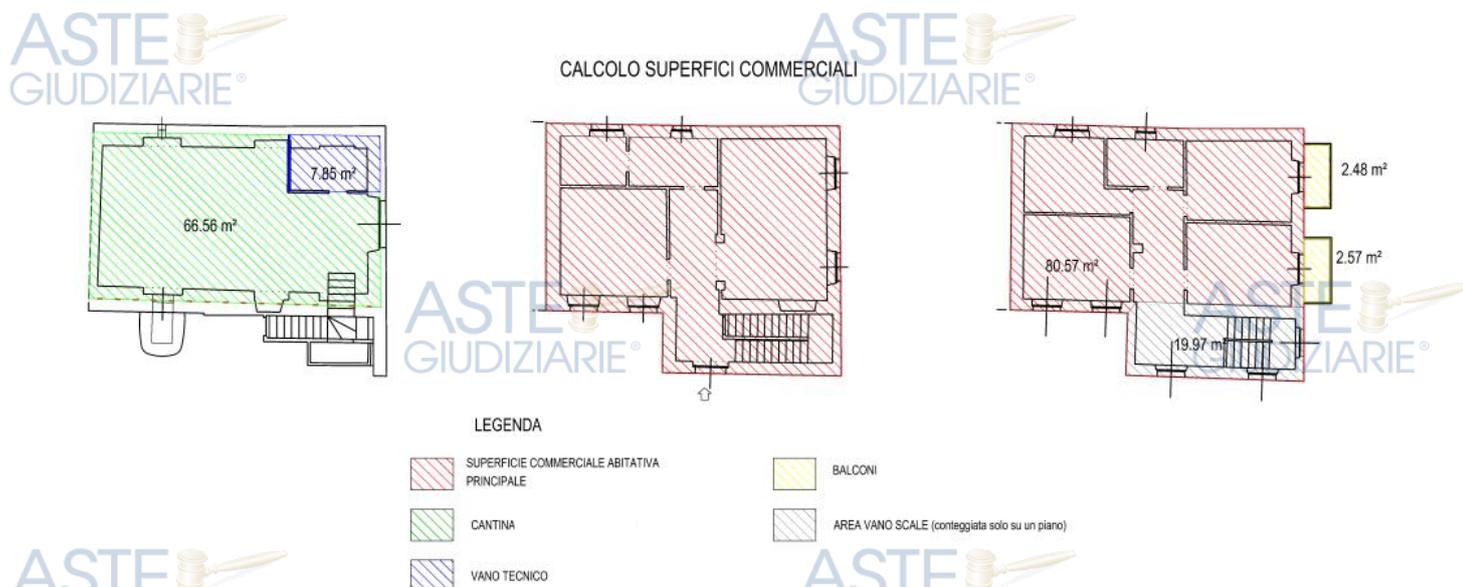


Foto 8 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)

RISPOSTA AL QUESITO 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";

In data 23/03/2024 la scrivente CTU richiedeva al Comune di Cerreto d'Asti i certificati di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati.

In data 26/03/2024 il Comune di Cerreto d'Asti comunicava via pec che i Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX avevano contratto matrimonio all'estero e pertanto non risultava possibile reperire l'estratto di matrimonio con l'indicazione del regime patrimoniale, in quanto matrimonio celebrato all'estero.

Nella stessa data veniva fornito il Certificato di residenza della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e si comunicava che il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX era residente a XXXX, pertanto si provvedeva ad inviare ulteriore successiva richiesta al Comune competente.

Alla data del 28/03/2024 del "Certificato di stato di famiglia" emesso dal Comune di XXXX, il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX risulta residente in XXXX, via XXXXXXXXXXXX

Alla data del 26/03/2024 del "Certificato di residenza" emesso dal Comune di Cerreto d'Asti, la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX risulta residente in Frazione Casaglio n.7 in Cerreto d'Asti (AT).

In merito allo stato civile dei debitori esegutati si provvedeva a reperire presso il Tribunale di Asti il verbale di separazione dei coniugi, che viene riportato all'Allegato F).

Si riportano i certificati di residenza e stato di famiglia all'Allegato 7), che evidenziano che i due figli minori convivono con la madre presso l'immobile in Frazione Casaglio n.7 in Cerreto d'Asti, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO 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";

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione dell'immobile identificato nell'atto di pignoramento come:

- NCEU Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 part.24 sub.1 cat. A/4,
- NCEU Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 part.24 sub.2 cat. A/4,

Si precisa che in data 17/05/2012 i due beni sopra identificati sono stati oggetto di variazione catastale Docfa per "fusione/diversa distribuzione degli spazi interni n.5151.1/2012" pratica AT0076437 in atti dal 17/05/2012 ed sono ad oggi così identificati:

- NCEU Comune Cerreto d'Asti (AT) Fg.4 part.24 sub.4 cat. A/2,

e pertanto non esiste diretta conformità con la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne il numero dei subalterni, che a partire da tal data hanno subito una modifica, come anche la categoria catastale che è variata da (A/4) ad (A/2) in seguito alla ristrutturazione dell'immobile.

Si precisa che alla data dell'atto di pignoramento 1318/2022 del 07/05/2022, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 5944 Reg. part. 4632 del 16/06/2022, tale variazione era già stata effettuata, in quanto realizzata in data antecedente 17/05/2012.

Per quanto concerne la planimetria catastale si rileva che non è aggiornata allo stato di fatto in quanto durante il sopralluogo si è verificato che esistono alcune differenze planimetriche, che devono essere aggiornate come indicato in dettaglio in risposta al Quesito 6).

Trattandosi di opere da sanare come spiegato al successivo Quesito 8), la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento, in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6).

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, sia la consistenza dell'unità abitativa in base al rilievo dello stato di fatto riportato all'Allegato A) Elaborati Grafici.

Per quanto concerne l'indirizzo dell'unità immobiliare oggetto di procedura si rileva che l'identificazione toponomastica catastale è conforme al certificato di residenza redatto dal Comune di Cerreto.

RISPOSTA AL QUESITO 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”;*

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo riportato all'Allegato A Elaborati Grafici e la planimetria catastale in banca dati (prot. n.AT0076437 del 17.05.2012) è emerso che , per quanto riguarda l'immobile si evidenziano alcune differenze dovute ad un datato rilievo, oltre che a tramezzature che sono state leggermente traslate in sede di cantiere.

Nelle planimetrie Tav_02 Tav_03 Tav_04 riportate all'Allegato A Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Le differenze consistono in:

- Piano seminterrato:
 - lievi differenze planimetriche dovute al rilievo che è stato ad oggi realizzato con strumentazione digitale.
 - lieve differenza nella profondità di una nicchia sul lato verso la scala.



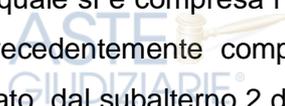
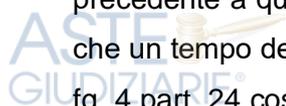
- lieve differenza nell'altezza interna indicata, che è in realtà pari a 1.10 metri min/3.05 metri max.

• Piano terra:

- variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione,
- tramezza tra ripostiglio e bagno che è in realtà spostata verso la finestra del ripostiglio, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale depositata agli atti,
- lieve differenza nell'altezza interna indicata, che è in realtà pari a 2.80/2.84 metri.

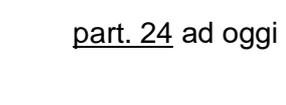
• Piano primo:

- variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione,
- presenza di un pilastro od ispessimento di muratura nel disimpegno che non è indicato nella planimetria catastale,
- lieve differenza nell'altezza interna indicata, che è in realtà pari a 2.80 metri.
- spostamento di una portafinestra esistente nel vano scala rispetto a quanto indicato in planimetria catastale,

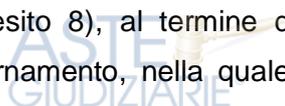


Per ulteriore sicurezza e verifica sull'evoluzione e trasformazione del fabbricato è stata reperita presso l'Agenzia del Territorio anche la planimetria catastale storica del 17/09/1994, cioè quella precedente a quella attualmente in Banca Dati, dalla quale si è compresa l'evoluzione dei subalterni che un tempo definivano l'unità immobiliare, che era precedentemente composta dal subalterno 1 del fg. 4 part. 24 costituito da piano terra e da piano interrato, dal subalterno 2 del fg. 4 part. 24 costituito dal piano primo e dal subalterno 3 (cortile bene comune non censibile).

Tali subalterni sono stati soppressi in data 17/05/2012 pratica AT0076437 per "fusione diversa distribuzione degli spazi interni n.5151.1/2012", andando a costituire l'unico subalterno 4 del fg. 4 part. 24 ad oggi esistente ed identificato ad oggi nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio.



Stante quanto precede, si relaziona che le rilevate differenze descritte nell'elenco sopra riportato non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale in quanto le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica di sanatoria, CILA in sanatoria, di cui trattasi al successivo Quesito 8), al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento, nella quale verrà aggiornata sia la planimetria, sia eventualmente la consistenza dell'unità abitativa in base al rilievo.



La planimetria catastale dell'unità immobiliare, attualmente in banca dati dell'Agenzia del Territorio,



viene riportata all'Allegato 5).

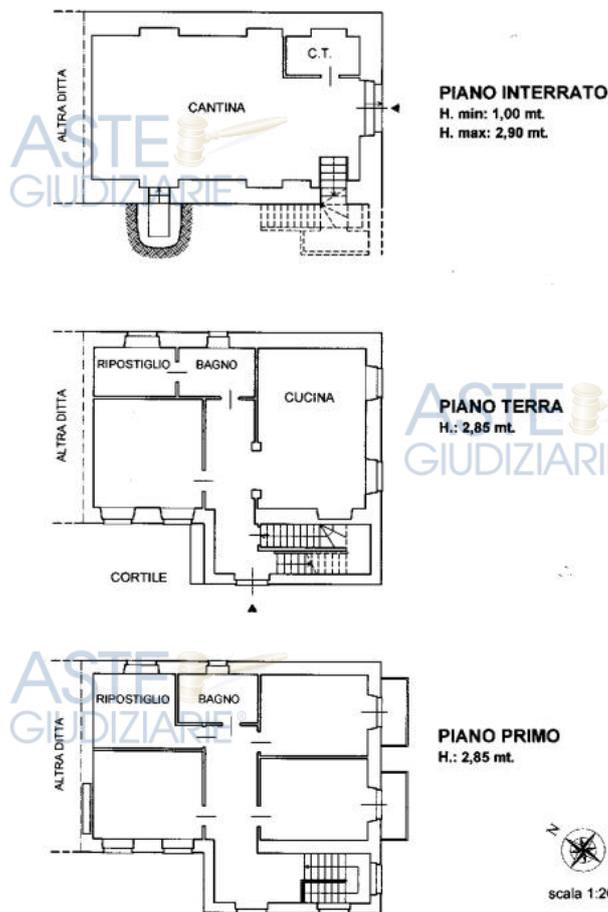


Foto 9 : Estratto planimetria catastale AT0076437 del 17.05.2012

RISPOSTA AL QUESITO 7)

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Cerreto d'Asti (AT) si apprende che l'unità immobiliare oggetto di E.I. ricade nella seguente zona di PRGC:

Foglio 4 particella 24 sub.4 NCEU Comune di Cerreto d'Asti,

- **Particella:** Foglio 4 Num. 24 Com. C528
- **Ambito di P.R.G.:** Area a prevalente tipologia rurale RR7
- **Carta di Sintesi:** Classe IIA



• **Vincolo di P.R.G.:** Vincolo idrogeologico



Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.



Foto 10 : Estratto PRGC con individuazione dell'immobile oggetto di E.I con freccia rossa - Area a prevalente tipologia rurale RR7

RISPOSTA AL QUESITO 8)

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



PREMESSA

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Cerreto d'Asti e dai documenti trasmessi via Pec il 18/04/2024 in seguito a richiesta di accesso agli atti del 26/03/2024, è emerso che il fabbricato



oggetto di esecuzione immobiliare è stato oggetto negli anni successivi alla sua edificazione, delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.02/2010 del 10/09/2010 per ristrutturazione edilizia di immobile ad uso civile abitazione;
- Denuncia di inizio attività n.77/49 del 2012 prot. 171 del 03/02/2012 per modifiche interne in variante al Permesso di Costruire n.2/2010 ai sensi art.22 comma 2 DPR 380/01 e s.m.i. relativo a ristrutturazione edilizia di immobile ad uso civile abitazione;

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

In seguito ai lavori effettuati di *"Ristrutturazione edilizia di edificio di civile abitazione"* con i due titoli abilitativi sopra citati (Permesso 2/2010 e successiva DIA in variante 171 del 03.02.2012) in data 18.05.2012 venne presentata dai Proprietari Istanza per Richiesta di Certificato di Agibilità prot. n° 754 del 18.05.2012.

L'agibilità si intende attestata per silenzio assenso trascorsi i 60 gg a partire da tal data, come indicato sulla *"Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo"* e confermato dal Tecnico Responsabile del Comune di Cerreto Xxxxxx Xxxxxx, durante il colloquio effettuato per la verifica urbanistica dell'immobile.

Il documento di *"Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo"* viene riportato all'Allegato D) Precedenti Edilizi.

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

Si relaziona pertanto che, alla luce della ricerca effettuata dagli uffici comunali, l'ultimo precedente edilizio autorizzato per l'immobile è la Denuncia di inizio attività n.77/49 del 2012 che costituisce variante del Permesso di Costruire n.2/2010 ai sensi art.22 comma 2 DPR 380/01 e s.m.i., che sotto viene riportata in estratto per quanto concerne le planimetrie di progetto autorizzate ai vari piani.

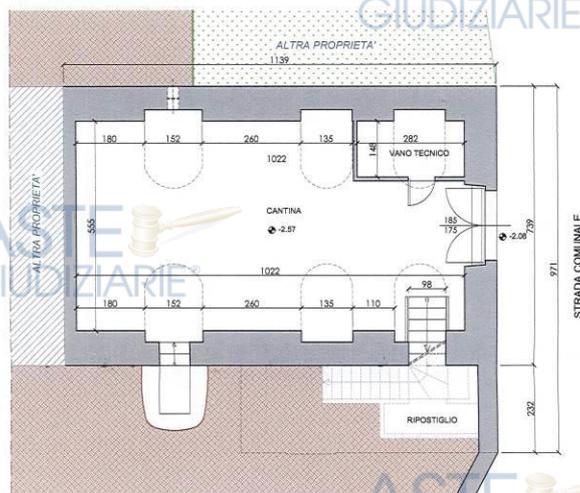


Foto 11 : Estratto Dia n.77/49 del 2012 pianta piano interrato



Foto 12 : Estratto Dia n.77/49 del 2012 pianta piano terra

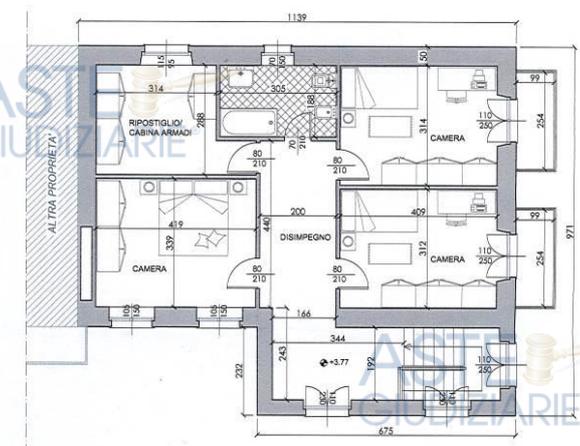


Foto 13 : Estratto Dia n.77/49 del 2012 pianta piano primo



Considerati tutti gli argomenti sopra trattati e dopo aver eseguito un'analisi di tutti i documenti e dal confronto fra stato di fatto rilevato dalla CTU riportato all'All.A Elaborati Grafici con le planimetrie autorizzate della Denuncia di inizio attività n.77/49 del 2012 è emerso che **risultano da sanare ai vari piani le seguenti difformità:**

Al piano seminterrato:

- lievi differenze planimetriche dovute al rilievo, che è stato ad oggi realizzato con strumentazione digitale e/o tolleranze esecutive.
- lieve differenza nella profondità di una nicchia sul lato verso la scala.
- lieve differenza nell'altezza interna indicata dei locali, che è in realtà pari a 1.10 metri min/3.05 metri max.

Al piano terra:

- variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale e/o tolleranze esecutive,
- tramezza tra ripostiglio e bagno che è in realtà spostata verso la finestra del ripostiglio, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale depositata agli atti,
- lieve differenza nell'altezza interna indicata dei locali a piano terra, che è in realtà pari a 2.80 metri, ad eccezioni di bagno e ripostiglio che hanno un'altezza interna di 2.84 metri.

Al piano primo:

- variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale e/o tolleranze esecutive,
- presenza di un pilastro od ispessimento di muratura nel disimpegno, che non è indicato nella planimetria autorizzata,
- lieve differenza nell'altezza interna indicata dei locali a piano primo, che è in realtà pari a 2.80 metri.
- lieve spostamento di una portafinestra esistente nel vano scala, rispetto a quanto indicato nella planimetria autorizzata,

Per quanto riguarda i prospetti e le sezioni, è stata evidenziata la lieve differenza di tracciamento della portafinestra di destra sul fronte verso cortile, che risulta leggermente più spostata a destra rispetto al progetto.

Le altre lievi differenze evidenziate nella planimetria sono riconducibili a semplici tolleranze esecutive.

Risulta inoltre ad oggi la presenza di una scala addossata sul prospetto laterale che in progetto doveva essere demolita ed è invece stata mantenuta per fine estetico, in quanto non è collegata con l'interno ma sono stati mantenuti solo i gradini, utilizzati come appoggio per i fiori (Foto 3-4) All.2 Documentazione fotografica).

Analizzata la tipologia delle difformità e delle incongruenze rilevate ed in seguito a confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Xxxxxx Xxxxxx del 06/06/2024, si relaziona che le opere in difformità rilevate dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in sanatoria.

COSTI DELLA SANATORIA

Nella tabella a seguire vengono riportati i costi ipotizzati per la CILA in sanatoria per le opere in difformità, che verranno dedotti dal valore complessivo di stima.

Si precisa che gli importi dovranno essere comunque riverificati dagli uffici comunali quando verrà effettivamente presentata la pratica di sanatoria dall'aggiudicatario e potranno subire variazioni in aumento e/o diminuzione in base a modifiche normative e/o diritti di segreteria vigenti al tempo.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	80,00	euro
Sanzione CILA in sanatoria da versarsi al Comune	1.000,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	800,00	euro
Variazione catastale aggiornamento Docfa parcella presunta professionista per n.1 unità immobiliare	300,00	euro
Diritti di segreteria per presentazione Docfa per n.1 unità immobiliare	50,00	euro
TOTALE presunto	2.230,00	euro
TOTALE presunto arrotondato	2.500,00	euro
<i>Per i motivi riportati in perizia al Quesito 8), le cifre sopra riportate sono desunte da colloquio con tecnico comunale. Si precisa che gli importi per sanzioni e diritti di segreteria potrebbero subire aumenti e variazioni per eventuali modifiche normative. L'importo definitivo potrà essere determinato solo all'atto di presentazione effettiva della CILA in sanatoria.</i>		

RISPOSTA AL QUESITO 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”;

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è unico, pertanto verrà definito un unico lotto.



RISPOSTA AL QUESITO 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”;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx e per la quota di 1/2 della Sig.ra Xxxxxxxx Xxxxxxxx.

Pertanto il bene oggetto di esecuzione è complessivamente pignorato per intero.

I Sig,ri Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx e Sig.ra Xxxxxxxx Xxxxxxxx risultano coniugati in data 26/08/2006 in Xxxxxxxx a Xxxx come da Certificato Anagrafico rilasciato dal Comune di Xxx in data 28/03/2024 e riportato all'Allegato 7).

Non è stato reperito l'atto di matrimonio in quanto il matrimonio è stato celebrato all'estero e gli uffici ai quali è stato richiesto non ne disponevano di copia.

Dai documenti reperiti presso il Tribunale di Asti risulta che i Sig,ri Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxxxx, con sentenza del Tribunale di Asti n. [REDACTED] del 19/02/2020, hanno ottenuto la cessazione degli effetti civili del matrimonio a partire da tal data.

Si riporta il Verbale di Separazione degli ex coniugi con la relativa Sentenza all'Allegato F).

Per il bene in esame non è necessaria la divisione in lotti, per le specificità descritte in risposta al precedente Quesito 9).

RISPOSTA AL QUESITO 11)

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”;



Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/03/2024, è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per l'immobile in oggetto.

Allo stato attuale e secondo il certificato di residenza e di stato civile riportati all'Allegato 7) risulta che l'immobile è ad oggi abitato dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dai figli XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX.

I sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX ottennero la cessazione degli effetti civili del matrimonio a partire dal 19/02/2020 con sentenza del Tribunale di Asti n. [REDACTED], nella quale si apprende che è stato disposto dal Giudice il collocamento "di entrambi i minori presso la residenza della madre nella casa familiare che viene pertanto alla stessa ricorrente assegnata, ai sensi e con gli effetti previsti dall'art. 337 sexies c.c".

Si rimanda all'Allegato F) per la lettura delle disposizioni della Sentenza suddetta e per le condizioni di salute citate di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, che vengono evidenziate all'Ill.mo G.E con la documentazione fornita dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX durante i sopralluoghi e riportata integralmente all'Allegato 8a).

Stante quanto precede, l'immobile è ad oggi abitato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, debitore esecutato della presente procedura e da XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, figli ad oggi minorenni.

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX risulta ad oggi non residente presso l'immobile oggetto di questa esecuzione immobiliare ma presso altro domicilio in XXXX, secondo il certificato di residenza e stato di famiglia riportato all'Allegato 7).

RISPOSTA AL QUESITO 12)

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

Come da documenti riportati all'Allegato 7) ed Allegato E) risulta che i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX con sentenza del Tribunale di Asti n.274/2020 del 19/02/2020 hanno ottenuto la cessazione degli effetti civili del matrimonio a partire da tal data.

All'Allegato F) si riporta per intero il verbale di separazione, dal quale risultano le condizioni che riguardano l'immobile oggetto di questa esecuzione immobiliare riportate qui a seguire in estratto.

Alla data della Sentenza del Tribunale del 19/02/2020 si disponeva il collocamento “di entrambi i minori presso la residenza della madre nella casa familiare che viene pertanto alla stessa ricorrente assegnata, ai sensi e con gli effetti previsti dall’art. 337 sexies c.c”.

Si rimanda alla lettura integrale del verbale di separazione ed alla sentenza suddetta riportati integralmente all’Allegato F).

Si evidenzia inoltre, per le esigenze della procedura, il riferimento contenuto nella suddetta sentenza alle [redacted] Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxx ed ai [redacted] consegnati dalla Sig.ra Xxxxxxxx durante il sopralluogo e riportati integralmente per l’Ill.mo G.E all’Allegato 8a).

RISPOSTA AL QUESITO 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”;

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per entrambe l’unità immobiliare.

Immobile in frazione Casaglio n.7– Fg. 4 Part. 24 Sub.4 (ex Fg. 4 part. 24 sub. 1-2)

- **Particella:** Foglio 4 Num. 24 Com. C528
- **Ambito di P.R.G.:** Area a prevalente tipologia rurale RR7
- **Carta di Sintesi:** Classe IIA
- **Vincolo di P.R.G.:** Vincolo idrogeologico

Non ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare.

Si rileva il passaggio verso l’unità immobiliare adiacente esistente nel cortile dell’unità abitativa oggetto di procedura e si rimanda per questo tema alla trattazione a pag. 21) della relazione tecnica.



RISPOSTA AL QUESITO 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”;*



Trattasi di unità immobiliare sita in fabbricato unifamiliare, pertanto non ricorre la casistica condominiale.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato successivi all'Atto di pignoramento 1318/2022 del 07/05/2022 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 5944 Reg. part. 4632 del 16/06/2022.



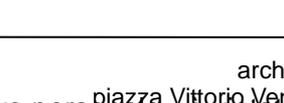
RISPOSTA AL QUESITO 15)

*“**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 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione dell'unità immobiliare.

La superficie commerciale che compare nelle valutazioni a seguire è stata determinata in risposta al Quesito 3) al quale si rimanda.





Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in Frazione Casaglio n.7, Cerreto d'Asti (AT)
Fg.4 part.24 sub. 4

Il valore dell'unità immobiliare è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I." ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'O.M.I Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta per la zona extraurbana/ zona rurale della quale la Frazione Casaglio in Cerreto d'Asti fa parte:

(* ultima rilevazione dati disponibile in banca dati 2° semestre anno 2023)

- per abitazioni civili in condizioni normali, un **valore minimo di 295 euro/mq** ed un **valore massimo di 430 euro/mq.**
- per ville e villini in condizioni normali, un **valore minimo di 485 euro/mq** ed un **valore massimo di 670 euro/mq.**

Il Borsino immobiliare riporta per la zona rurale, della quale la Frazione Casaglio in Cerreto d'Asti fa parte:

- per le abitazioni civili in buono stato, in stabili in 1° fascia di maggior pregio un **valore minimo di 339 euro/mq** ed un **valore massimo di 542 euro/mq,**
- per le abitazioni civili in buono stato, in stabili di fascia media un **valore minimo di 259 euro/mq** ed un **valore massimo di 422 euro/mq,**
- per le abitazioni civili in buono stato, in stabili in 2° fascia di minor pregio un **valore minimo di 197 euro/mq** ed un **valore massimo di 287 euro/mq**





Foto 14: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

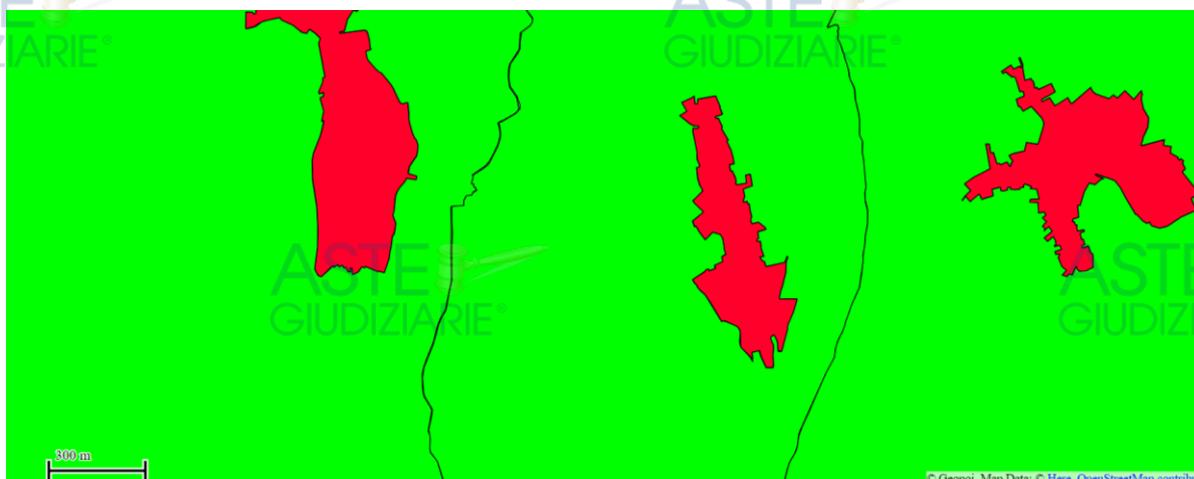


Foto 15: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I – Zona Extraurbana /rurale

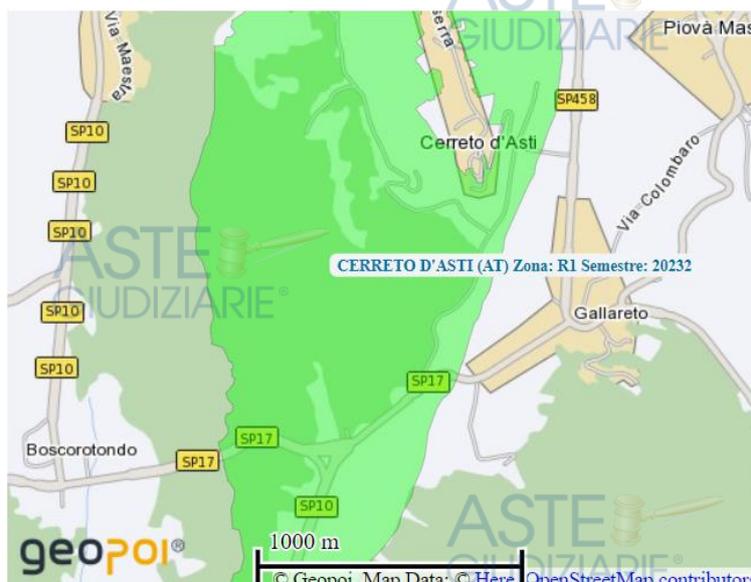


TABELLA VALORI OMI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2023- semestre 2)							
Provincia: ASTI Comune: Cerreto d'Asti Fascia/zona: Extraurbana/rurale Codice di zona: R1 Microzona catastale n.0 Tipologia prevalente: / Destinazione: /							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	295	430	L	1	1,1	L
Ville e villini	NORMALE	485	670	L	1,1	1,2	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I

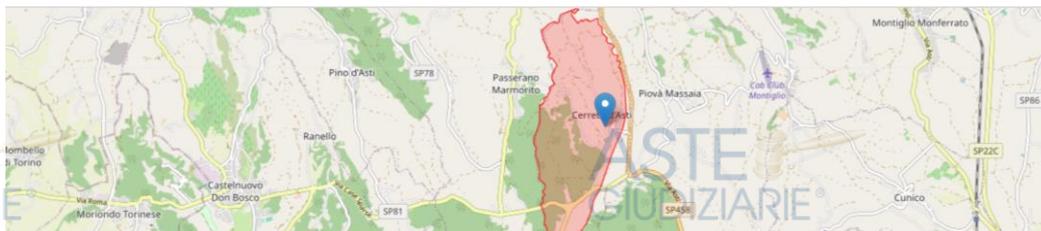


Foto 16: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 11.06.2024)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: RURALE		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 339	Valore medio Euro 441	Valore massimo Euro 542
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 259	Valore medio Euro 340	Valore massimo Euro 422
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 197	Valore medio Euro 242	Valore massimo Euro 287
Ville & villini		
Valore minimo Euro 429	Valore medio Euro 538	Valore massimo Euro 647
Box auto & autorimesse		
Valore minimo Euro 145	Valore medio Euro 189	Valore massimo Euro 232
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 118	Valore medio Euro 138	Valore massimo Euro 157
Posti auto scoperti		
Valore minimo Euro 67	Valore medio Euro 81	Valore massimo Euro 95

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

Per procedere alla corretta valutazione del bene la scrivente ha provveduto a raccogliere tutti i dati reperibili per conoscere la situazione di mercato nell'area di riferimento.

Trattasi di zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Cerreto d'Asti raggiungibile con una stretta strada, che si diparte dalla strada principale con un tragitto di circa 5 minuti in auto e 30 minuti a piedi dal centro abitato e dai servizi come indicato nella mappa riportata alla Foto 7) a pagina 18).

La strada risulta asfaltata, anche se si tratta di una strada a sedime ridotto che non permette il

passaggio di due automezzi affiancati.

Il mercato immobiliare della zona, soprattutto per quanto concerne la tipologia in oggetto è risultato – da indagine di mercato effettuata – non particolarmente fiorente ed i valori al metro quadrato si attestano su importi non elevati, sia per la Banca Dati del Borsino Immobiliare, che dell’Agenzia del Territorio.

L’Osservatorio OMI dell’Agenzia del Territorio indica come valore minimo per le abitazioni civili 295 euro/metro quadrato e come valore massimo 430 euro/metro quadrato, con un valore medio di 362 euro/metro. Per ville e villini un valore minimo di 485 euro/metro quadrato e un valore massimo di 670 euro/metro quadrato.

Il Borsino Immobiliare indica per gli immobili in fascia media come valore minimo 259 euro/metro quadrato e come valore massimo 422 euro/metro quadrato, con un valore medio di 340 euro/metro. Per ville e villini un valore minimo di 429 euro/metro quadrato e un valore massimo di 647 euro/metro quadrato, con un valore medio di 538 euro/metro.

Si rileva a questo proposito che la tipologia edilizia di cui trattasi è un’abitazione unifamiliare (costruita in aderenza ad un’altra unità di altra proprietà), che non è né una villa, in quanto non ha le caratteristiche di pregio e di indipendenza propria di questa tipologia e neanche un appartamento in condominio, pertanto i valori dei borsini e delle banche dati riportati devono essere ponderati per aderire alla tipologia oggetto di indagine.

Parallelamente alla **ricerca delle quotazioni effettuata sui Borsini e sull’Osservatorio OMI dell’Agenzia del Territorio**, è stata effettuata la **ricerca di mercato sulle compravendite eseguite e sui beni con caratteristiche simili al bene oggetto di procedura ed attualmente posti in vendita**.

Cio’ è stato fatto al fine di reperire gli immobili comparabili da considerare nella valutazione del bene.

Per quanto concerne la **ricerca di mercato effettuata sui portali di vendita** si rileva che al momento non sono molti gli immobili in vendita siti nell’area di riferimento con caratteristiche simili.

Esistono diversi casali in vendita da ristrutturare ma con caratteristiche molto diverse al bene in esame od una villa unifamiliare di 170 mq ristrutturata con annesso ampio terreno con diverso valore e tipologia rispetto al caso in esame.

Si precisa inoltre che le cifre reperite, seppur non siano state considerate come direttamente comparabili, perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, costituiscono comunque riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore al metro quadrato.



Foto 17: Immagine della ricerca effettuata su portale di vendita



Nella medesima ricerca sono stati valutati anche i **grafici dei valori medi degli immobili per la zona di riferimento nella Banca dati Immobiliare.**

A seguire viene riportata la mappa dei valori della Provincia di Asti, dai quali si vede che il Comune di Cerreto non presenta valori di mercato al metro quadrato alti, in quanto la colorazione riportata per Cerreto è verde, colore che rappresenta, nella scala dei valori, i comuni della provincia con il più basso valore al metro quadrato.

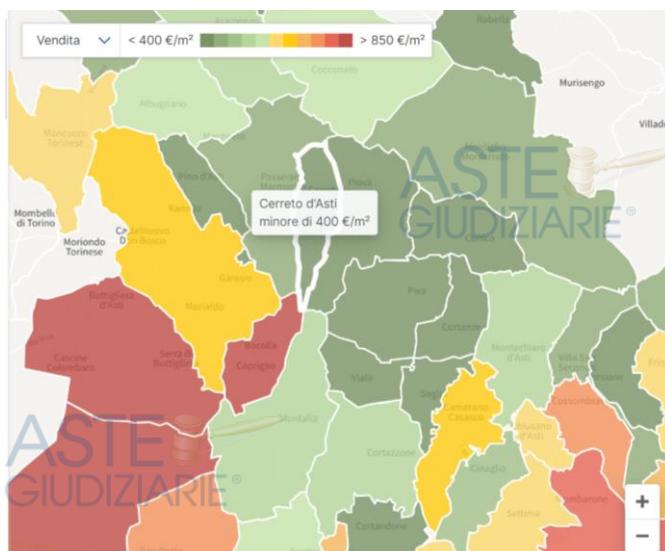


Foto 18: Estratto Borsino Immobiliare con quotazioni medie del Comune di Cerreto



Sono poi stati considerati ed esaminati anche i **grafici disponibili relativi all'andamento dei valori nel tempo (dall'anno 2016 all'anno 2024)** della specifica zona di Cerreto, che evidenziano quanto segue come da grafico riportato nella Foto 19).

- A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 313 al



metro quadro, con una diminuzione del 24,58% rispetto a Maggio 2023 (415 €/m²).

- Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cerreto d'Asti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di € 483 al metro quadro.
- Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 263 al metro quadro.

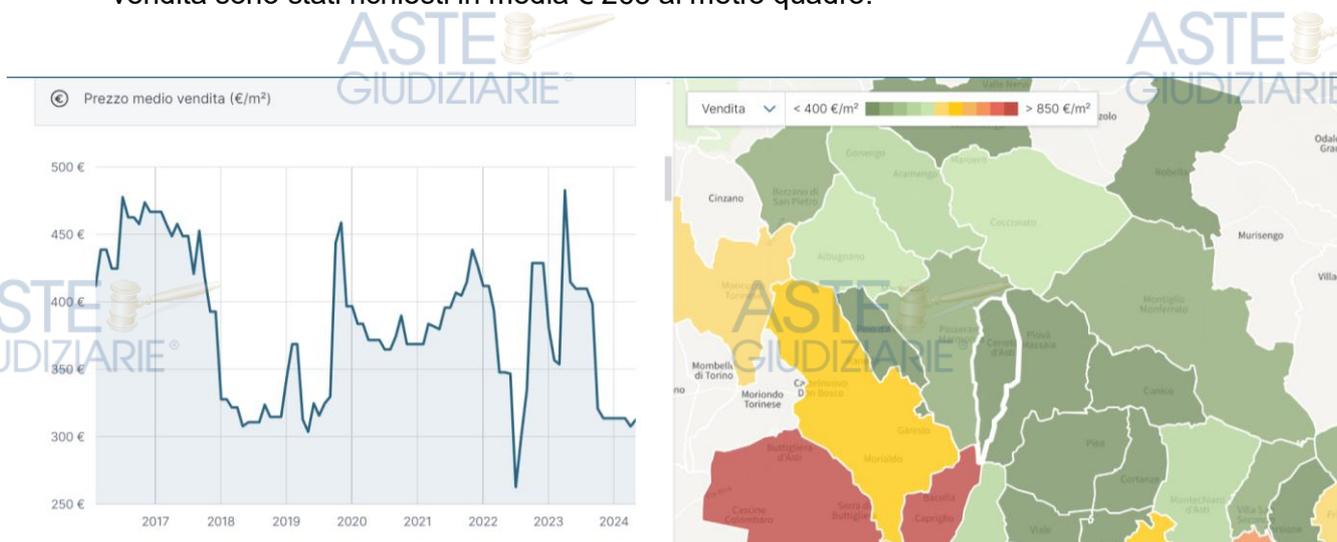


Foto 19: Estratto Grafico andamento quotazioni dall'anno 2016 all'anno 2024 per il Comune di Cerreto

Dall'analisi approfondita dei dati contenuti nel grafico e nella planimetria emerge quanto segue:

Il grafico riportato alla Foto 19) mostra che il prezzo medio degli immobili residenziali a Cerreto d'Asti è di € 398 al metro quadro per la vendita e di € 0,83 al metro quadro per l'affitto (considerando nel complesso la media i valori degli immobili sia del centro abitato che dell'area rurale), secondo lo schema che segue:

- **Vendita:** i prezzi degli immobili in vendita variano da un minimo di € 340 al metro quadro nella zona rurale (R1) a un massimo di € 710 al metro quadro nel centro abitato (B1).
- **Affitto:** i prezzi degli immobili in affitto variano da un minimo di € 1,00 al metro quadro nella zona rurale (R1) a un massimo di € 0,83 al metro quadro nel centro abitato (B1).

Dal confronto con i dati provinciali emerge che i prezzi degli immobili a Cerreto sono più bassi del prezzo medio provinciale di € 862 al metro quadro per la vendita e di € 6,71 al metro quadro per l'affitto.

I prezzi degli immobili a Cerreto sono diminuiti del -4,3% negli ultimi 12 mesi.

Essi sono influenzati da diversi fattori, tra cui:

- **La domanda e l'offerta di immobili:** la domanda di immobili nel comune è relativamente bassa, mentre l'offerta è più alta. Questo fa sì che i prezzi siano più bassi rispetto ad altre zone della provincia.

- Le caratteristiche degli immobili: gli immobili a Cerreto d'Asti sono generalmente più vecchi e meno ristrutturati rispetto agli immobili di altre zone della provincia. Questo contribuisce a mantenere i prezzi bassi.
- La posizione del comune: Cerreto d'Asti è un piccolo comune situato in una zona rurale. La sua posizione isolata e la mancanza di servizi possono scoraggiare alcuni potenziali acquirenti, contribuendo a mantenere i prezzi bassi.

A conclusione dell'analisi del grafico riportato e dei suoi dati si può desumere che il mercato immobiliare di Cerreto d'Asti è caratterizzato da prezzi bassi e da una domanda moderata e che la diminuzione dei prezzi negli ultimi 12 mesi potrebbe essere dovuta a una serie di fattori, tra cui la contrazione economica e il calo della popolazione e le mutate normative relative al risparmio energetico

Dopo l'analisi dei grafici e dei valori a medio termine, come ulteriore parametro di confronto, è stata anche eseguita una **ricerca dei valori medi di compravendita riferiti all'anno 2010**, anno nel quale è stato acquistato l'immobile dagli attuali proprietari, al fine di comprendere se, a partire da tale data, i valori degli immobili nella zona avessero aumentato o diminuito il loro valore.

Da questa ricerca è emersa una riduzione dei valori di circa il 35% rispetto a quando il bene è stato acquistato.

L'osservatorio immobiliare OMI riportava come valori risalenti all'anno 2010 i seguenti importi.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2010– semestre 2)							
Provincia: ASTI Comune: Cerreto d'Asti Fascia/zona: Extraurbana/rurale Codice di zona: R1 Microzona catastale n.0 Tipologia prevalente: / Destinazione: /							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	640	L	1,2	1,7	L
Ville e villini	NORMALE	640	810	L	1,7	2	L

Che sono mutati nella ricerca eseguita all'attualità riferita all'anno 2023, evidenziando una riduzione dei valori:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2023– semestre 2)							
Provincia: ASTI Comune: Cerreto d'Asti Fascia/zona: Extraurbana/rurale Codice di zona: R1 Microzona catastale n.0 Tipologia prevalente: / Destinazione: /							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	295	430	L	1	1,1	L
Ville e villini	NORMALE	485	670	L	1,1	1,2	L

Dai calcoli effettuati:

- La percentuale di riduzione del valore minimo, tra 480 euro e 295 euro, è del 38.54%.

- La percentuale di riduzione del valore massimo, tra 640 euro e 430 euro, è del 32.81%.
- La percentuale di riduzione sul valore medio, tra 560 euro e 362,50 euro, è del 35,27%.

Pertanto è stato effettuato anche un controllo con il valore al tempo pagato per il bene, considerato però che nell'importo compravenduto erano presenti altri beni non oggetto di questa esecuzione e che l'immobile è stato oggetto di lavori, nonché che tali lavori sono stati eseguiti 12 anni fa e pertanto, a partire da tal data, l'immobile matura altra vetustà.

Per quanto concerne poi la **ricerca di mercato effettuata presso le Agenzie immobiliari locali** si rileva la stessa condizione sopra menzionata per i portali di vendita online, in quanto il Comune di Cerreto è di piccole dimensioni e non ci sono al momento degli immobili con caratteristiche simili posti in pubblicità immobiliare.

Sono poi state considerate **tutte le caratteristiche specifiche del bene**, ponderate ciascuna nella determinazione del valore ed in particolare:

- 1) Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare che è stata oggetto di lavori di ristrutturazione nell'anno 2012, pertanto la vetustà delle sue finiture è pari a circa 12 anni,
- 2) Materiali di costruzione di ordinaria qualità, mancanza della porta tra bagno e ripostiglio al piano terra,
- 3) Tripla esposizione luminosa verso cortile, verso strada e verso retro,
- 4) Accessibilità e collocazione in posizione periferica rispetto al centro abitato del Comune di Cerreto d'Asti, con una distanza di circa 5 minuti in auto e 30 minuti a piedi dal centro del comune, con relativa lontananza da servizi e centro abitato del bene,
- 5) Unità immobiliare che si sviluppa su tre distinti piani (piano terra e piano primo abitativi e piano cantina), con presenza di scala interna,
- 6) Facciate del fabbricato non concluse in quanto alcune parti non sono tinteggiate e sul prospetto sul retro, sono evidenti fori e tagli nella muratura per l'uscita di alcune tubazioni che devono essere ripristinati con esecuzione di rappezzi ed intonaci, successivamente tutta la facciata dovrà essere interamente tinteggiata,
- 7) Esiste un passaggio in cortile dell'unità immobiliare adiacente (cancello carraio) di cui non si è trovata traccia nell'atto di compravendita ma che presumibilmente configura una servitù di passaggio nel cortile dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione a favore dell'adiacente

- particella 23 del Foglio 4 (come indicato nel paragrafo a pagina 21 della relazione),
- 8) Condizione di mercato attuale non florida per beni non di pregio ed in collocazione poco ricercata, con valori in calo per la situazione economica come evidenziato dal grafico riportato nella Foto 19) a pagina 45);
 - 9) Fenomeni di umidità ed infiltrazioni da risolvere al piano cantina;
 - 10) Lavori di riparazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento, che non è ad oggi funzionante, l'unità abitativa viene riscaldata unicamente dalla stufa a legna al piano terra,

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori reperiti e delle caratteristiche sopra specificate, hanno determinato per l'immobile un valore di 425 euro al metro quadrato, al quale è stato applicato un coefficiente di decremento di 0,05 che tiene in conto le seguenti motivazioni:

- Situazione di mercato attuale con valori in diminuzione come da trend evidenziato dal grafico riportato nella Foto 19) a pagina 45),
- Incidenza spese riparazione impianto di riscaldamento.

Per avere contezza precisa di tali spese dovrà essere effettuato un sopralluogo da parte di una ditta per verificare l'effettivo ammontare del ripristino dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa Fg.4 part. 24 sub.4			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.4 part.24 sub. 4)	204	425	euro 86.700,00

Valore unità abitativa	euro	86.700,00	-
<i>A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (0,05) per situazione di mercato attuale e incidenza spese riparazione impianto di riscaldamento</i>	euro	4.335,00	=
TOTALE	euro	82.365,00	

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

Al valore di stima del compendio sono poi state dedotte le spese per la CILA in sanatoria, dettagliate al Quesito 8) , così come definite con il Tecnico comunale e riportate nello schema finale.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	80,00	euro
Sanzione CILA in sanatoria da versarsi al Comune	1.000,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	800,00	euro
Variazione catastale aggiornamento Docfa parcella presunta professionista per n.1 unità immobiliare	300,00	euro
Diritti di segreteria per presentazione Docfa per n.1 unità immobiliare	50,00	euro
	TOTALE presunto	2.230,00 euro
	TOTALE presunto arrotondato	2.500,00 euro

Per i motivi riportati in perizia al Quesito 8), le cifre sopra riportate sono desunte da colloquio con tecnico comunale. Si precisa che gli importi per sanzioni e diritti di segreteria potrebbero subire aumenti e variazioni per eventuali modifiche normative. L'importo definitivo potrà essere determinato solo all'atto di presentazione effettiva della CILA in sanatoria.

LOTTO UNICO	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.4 part.24 sub 4)	euro	82.365,00 -
spese riportate in tabella da dedurre al valore complessivo	euro	2.500,00 =
TOTALE IMPORTO STIMA PER IL LOTTO	euro	79.865
arrotondato	euro	80.000

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato dell'immobile riferito all'attualità come segue:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato):

euro 80.000

La sottoscritta ha quantificato in **€ 80.000 (diconsi ottantamila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.



In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.



BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli,2002;
- Michieli,I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini,1989;
- Caruso di Spaccaforno,A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*,Torino,Utet,1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*,Milano,DEI,2010;
- Famularo,N., *Teoria e pratica delle stime*,Torino,Utet,1969;
- Grillenzoni ,M., Grittani ,G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini,1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl,Roma,2008.





RISPOSTA AL QUESITO 16)

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



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

Il trasferimento avviene da persone fisiche, pertanto non soggetta a I.V.A.





RISPOSTA AL QUESITO 17)

“Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2”;

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Cerreto d'Asti(AT) al Fg.4 part. 24 sub.4 in Frazione Casaglio n.7, Cerreto d'Asti (AT), trattasi di unità abitativa residenziale, come descritto in risposta al *Quesito 3*).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 23/03/2024 è emerso che non esisteva Attestato di prestazione energetica in corso di validità per la suddetta unità immobiliare.

Esisteva infatti un attestato di prestazione energetica reperito nei precedenti edilizi forniti dagli uffici comunali redatto il 17/05/2012, che aveva scadenza al 17/05/2022.

Pertanto il nuovo attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla scrivente in data 01/06/2024 con n. 2024_101374_0003 e viene riportato all'Allegato 7).

Si relaziona che l'attestato di prestazione energetica redatto dalla CTU ha validità fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di rilascio, cioè 31/12/2025, in quanto non è stato possibile assegnare una validità decennale, essendo la validità decennale del certificato energetico di un edificio subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

In questo caso non risultano presenti i documenti della caldaia di riscaldamento con i relativi controlli, nonché il codice impianto non risulta presente presso il database del catasto impianti termici.

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
- b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione

degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 26/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

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