

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°92/2023

RELAZIONE AGGIORNATA MAGGIO 2025

DEBITORI:

CREDITORE:

XXXXXXXXXXXXXX.

CUSTODE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

Dott. GIUESPPE AMOROSO

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



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti **Dott. GIUSEPPE AMOROSO**

Con decreto di convocazione del 02/07/2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Geom. Saul BOFFA**, con studio in Agliano Terme Via Alla Stazione 19, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n°1256 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti al n°355, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°92/2023, invitandolo a comparire all'udienza del 13/09/2024 per il giuramento di rito e conferimento del mandato peritale.



PREMESSA

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

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

OGGETTO DI PIGNORAMENTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Nuda proprietà per 1/1	ROCCHETTA TANARO(AT) CASE SPARSE SANT' EMILIANO n. 7 Piano T-1	1	296	1	Cat.A/3	U	10 vani	Euro: 278,89
F	Nuda proprietà per 1/1	ROCCHETTA TANARO(AT) FRAZIONE SANT' EMILIANO n. 7 Piano T	1	296	2	Cat.C/6	U	39 m ²	Euro: 58,41

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Usufrutto per 1/2	ROCCHETTA TANARO(AT) CASE SPARSE SANT' EMILIANO n. 7 Piano T-1	1	296	1	Cat.A/3	U	10 vani	Euro: 278,89
F	Usufrutto per 1/2	ROCCHETTA TANARO(AT) FRAZIONE SANT' EMILIANO n. 7 Piano T	1	296	2	Cat.C/6	U	39 m ²	Euro: 58,41

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Usufrutto per 1/2	ROCCHETTA TANARO(AT) CASE SPARSE SANT' EMILIANO n. 7 Piano T-1	1	296	1	Cat.A/3	U	10 vani	Euro: 278,89
F	Usufrutto per 1/2	ROCCHETTA TANARO(AT) FRAZIONE SANT' EMILIANO n. 7 Piano T	1	296	2	Cat.C/6	U	39 m ²	Euro: 58,41

RISPOSTA AI QUESITI DI CONSULENZA TECNICA

PRIMO PUNTO

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

Il sottoscritto CTU in data 10/10/2024 e in data 15/10/2024 avvisava la parte debitrice con "RACCOMANDA E RICEVUTA DI RITORNO". Le raccomandate spedite alla parte debitrice venivano ritirate.

Il 17/10/2024 ore 9.30 in presenza dell'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e del custode nominato si procedeva al 1° sopralluogo, si effettuavano le seguenti operazioni: misurazione interne ed esterne del fabbricato e si procedeva a redigere le fotografie interne, esterne e dei particolari dell'intero compendio.

Per completare le operazioni peritali si eseguivano ulteriori sopralluoghi.

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

SECONDO PUNTO

- **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c. ; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e di relativi costi;

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

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

ELENCO SINTETICO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE**XXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. **ISCRIZIONE CONTRO**XXXXXXXXXXXX
XXX

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE**XXXXXXXXXXXX

4. **ISCRIZIONE CONTRO**XXXXXXXXXXXX

5. **TRASCRIZIONE CONTRO**XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con la richiesta di aggiornamento prodotta dallo scrivente CTU di Ispezione Ipotecaria all'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di ASTI Servizio Ispezione n. T88860 del 22/03/2025, si è verificata così la serie continua delle trascrizioni (allegato 2/a).

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

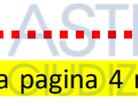
Si allega il certificato di destinazione urbanistica, obbligatorio in quanto la superficie ad ente urbano (sub.3 BCNC) è superiore a 5000mq (allegato 2/e).

VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, RISULTA PRESENTE IL CERTIFICATO NOTARILE XXXXXXXXXXXXXXXX

1 Atto notarile pubblico di compravenditaXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2 Atto notarile pubblico di compravenditaXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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



Nell'atto notarile di compravendita del 14/06/2002 a pagina 4 risulta scritto che **"il sig. XXXXXXXXX accetta ed acquista per la nuda proprietà e ai sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX che accettano ed acquistano in regime di comunione legale per l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento"**, a tal proposito da verifiche catastali gli immobili oggetto di esecuzione risultano ancora intestati al Sig. XXXXXXXXX deceduto ad Asti il XXXXXXXXX (certificato di morte allegato 2/d). Manca la riunione di usufrutto di accrescimento da depositare presso l'Agenzia del Territorio di Asti, tale pratica ha un costo indicativo di 300€ , oltre al costo dei tributi speciali e della marca da bollo che si aggirano a 86€.

Nella nota di trascrizione del pignoramento le quote vengono indicate correttamente ovvero a XXXXXXXXXXXXXI NUDA PROPRIETA' 1/1 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX USUFRUTTO 1/1.



TERZO PUNTO

- **identifici** 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Catasto: **Terreni**

Comune di: **ROCCHETTA TANARO**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
1	296		ENTE URBANO		0	57	45			0000001

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **ROCCHETTA TANARO**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
1	296	1	CASE SPARSE SANT' EMILIANO n. 7 Piano T-1		A03	U	10 vani	R.Euro:278,89	
1	296	2	FRAZIONE SANT' EMILIANO n. 7 Piano T		C06	U	39 m ²	R.Euro:58,41	
1	296	3	FRAZIONE SANT' EMILIANO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile

Coerenze partendo da Nord/est e procedendo in senso orario: a nord/est con terreni agricoli mappale 297,387,388 e 301 del foglio 1; a sud/est con cortile del mappale 700 del foglio 1, a sud/ovest con strada comunale e il mappale 63 e a nord/ovest con cortile del fabbricato mappale 647 e terreno agricolo mappale 295 al foglio 1.

DESCRIZIONE FABBRICATO

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in area periferica agricola nello specifico in Frazione Sant'Emiliano 7 del comune di Rocchetta Tanaro (AT), è inserito in un contesto di ex insediamenti rurali circondato da fabbricati edificati prevalentemente nei primi anni del 900, attorniato da pianure in prevalenza coltivate a cereali e a prato; nelle vicinanze del fabbricato scorre il fiume Tanaro.

Il fabbricato oggetto di CTU è ben accessibile dalla via pubblica e dista circa 1 km dal centro paese, a circa 16 km troviamo il capoluogo di provincia Asti e a circa 13 km si trova il casello per le principali autostrade.

Lo stabile oggetto di esecuzione è disposto su due livelli fuori terra, la costruzione ha avuto inizio prima del 1 settembre 1967 e con condono edilizio legge 47/85 è stata condonata l'intera struttura, in tale pratica si dichiara che le opere eseguite sono state realizzate nel 1965.

Alla proprietà si accede da via pubblica e oltrepassando il cancello privato di ingresso motorizzato (attualmente non in funzione) seguendo la strada privata si arriva all'abitazione.

La struttura dell'abitazione è in muratura portante, solai tipici della zona e del periodo ovvero a voltini con mattoni e travature in ferro e parte in pignatte e cemento armato, la copertura è in tegole marsigliesi e le facciate sono nella maggior parte intonacate, le ringhiere del balcone sono in ferro, mentre quelle del portico sono realizzate con laterizio forato. Il fabbricato è libero su quattro lati circondato da un giardino di circa 5500mq. Il giardino è delimitato da recinzione realizzata con rete in ferro e pali, il cortile antistante è in battuto e la strada privata di accesso è inghiaia. Il giardino e gli alberi all'interno necessitano di una sistemazione e di una potatura.

L'abitazione dislocata su due livelli è collegata internamente da una scala con gradini in pietra e alzate intonacate. Il piano terreno è scomposto da una cucina, un soggiorno, una camera da letto, due bagni, una cantina il tutto disimpegnato da un corridoio ricavato in parte nel sotto scala; esternamente sempre al piano terreno si trova l'autorimessa, un locale adibito a centrale termica e il portico.

Accedendo da scala interna al primo piano troviamo quattro camere da letto, un bagno, una sala, un ripostiglio e il disimpegno; risulta anche presente un balcone e un portico.

Al sottotetto si accede da una botola posta sul pianerottolo della scala.

I serramenti esterni risultano in legno con persiane in parte di alluminio, le porte di accesso ai vani sono in legno tamburato, i pavimenti della zona giorno, del bagno e del zona notte sono in piastrelle/ceramica o simile; i muri interni e i soffitti sono tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento presente è realizzato con termosifoni collegata a una caldaia a gas, risulta anche presente una caldaia a pellet ma non si capisce se funzionante. All'interno dell'abitazione al piano terreno è presente una stufa a legna.

L'impianto elettrico sottotraccia è in condizioni visive discrete ma privo di certificazioni, l'impianto idrico generale con tubature in sottotraccia con relativi raccordi e scarichi; gli accessori dei bagni sono presenti a vista in parte funzionanti.

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

Esternamente i portici, il cortile pavimentato, il marciapiede e il giardino risultano in pessimo stato conservativo. Le facciate esterne anch'esse si presentano in pessimo stato conservativo con intonaco distaccato e scoloriture della tinteggiatura; la pavimentazione del balcone e del portico risultano in parte divelto.

Il tetto dell'intero immobile è in parte da rivedere, inoltre le grondaie, i faudali e le discese sono in parte da sostituire, le tegole in alcuni punti del tetto risultano spostate con probabile infiltrazione di acque piovane; il tutto visibile dalle foto allegate alla CTU.

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

Esternamente nel giardino nelle vicinanze del fabbricato risulta presente un box di lamiera zincata e una tettoia realizzata con tubi di ferro e lamiere, questi da colloquio con il tecnico comunale dovranno essere rimossi in quanto non sanabili.

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

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

Superficie calpestabile

PIANO TERRENO

- 1 CUCINA 12.3 mq
- 2 SOGGIORNO 19.7 mq
- 3 DISIMPEGNO 4.5 mq
- 4 CAMERA 15.2 mq
- 5 CANTINA 15.2 mq
- 6 BAGNO 7.2 mq
- 7 BAGNO 3.4 mq
- 8 PORTICO 5.4 mq
- 9 PORTICO 21.3 mq
- 10 PORTICO 19.2 mq
- 11 CENTRALE TERMICA 2.3 mq
- 12 MAGAZZINO/AUTORIMESSA 36.5 mq

PIANO PRIMO

- 13 CAMERA 17.1 mq
- 14 CAMERA 21.9 mq
- 15 CAMERA 16.4 mq
- 16 SALA 31.2 mq

- 17 RIPOSTIGLIO 8.1 mq
- 18 DISIMPEGNO 13.2 mq
- 19 BAGNO 5.5 mq
- 20 CAMERA 9.5 mq
- 21 PORTICO 21.3 mq
- 22 BALCONE 9.3 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 232 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA ACCESSORI 65.4 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA PORTICI 72.2 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA BALCONI 9.3 mq

TOTALE SUP. LORDA CORTILE/GIARDINO 5544 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUARTO PUNTO

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

Da colloquio e da verifiche presso il Comune di XXXXXX è emerso che XXXXXXXX risulta divorziato, nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato 4/a) risulta la seguente annotazione:

In data XXXXXXXXXXXX gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di XXXXXX per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di XXXXXXXX n.XXXXXX in data XXXXXXXX e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Annotata sul relativo atto di matrimonio in data XXXXXXXXXXXXXXXX

Da verifiche presso il Comune di Rocchetta Tanaro è emerso che XXXXXXXX risulta vedova, si allega il certificato di Morte (allegato 2/c)

QUINTO PUNTO

- accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

Dati catastali indicati sul pignoramento:

N.C.E.U.

Foglio 1 Part. 296 Sub.1 Cat A3 vani 10

Foglio 1 Part. 296 Sub.2 Cat C6 mq 39

N.C.T.

Foglio 1 Part. 296 Cat EU are 57,45

Dati catastali immobile corretti:

Catasto: **Terreni**

Comune di: **ROCCHETTA TANARO**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
1	296		ENTE URBANO		0	57	45			0000001

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
1	296	1	CASE SPARSE SANT'EMILIANO n. 7 Piano T-1		A03	U	10 vani	R.Euro:278,89	
1	296	2	FRAZIONE SANT'EMILIANO n. 7 Piano T		C06	U	39 m ²	R.Euro:58,41	
1	296	3	FRAZIONE SANT'EMILIANO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile

Risulta presente anche il Bene Comune Non Censibile sub.3 che segue sempre le unità collegate.

Coerenze partendo da Nord/est e procedendo in senso orario: a nord/est con terreni agricoli mappale 297,387,388 e 301 del foglio 1; a sud/est con cortile del mappale 700 del foglio 1, a sud/ovest con strada comunale e il mappale 63 e a nord/ovest con cortile del fabbricato mappale 647 e terreno agricolo mappale 295 al foglio 1.

SESTO PUNTO

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

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

Le planimetrie catastali NON sono state aggiornate in quanto si dovrà prima presentare pratica in sanatoria; dal prezzo di stima verrà decurtato il relativo costo.

Per le difformità si rimanda al punto 8 della presente perizia.

SETTIMO PUNTO

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

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

ART.13 P.11 N.T.A.

Vincoli sul lotto:

Classe geologica IIIa1 – fascia B del P.A.I.

Vincolo Paleontologico

Fascia di rispetto stradale

Legge 42/2004 e s.m.i. (Galasso)

Si allegano alla presente le norme e i gli estratti del Piano Regolatore Generale (allegati 7/a) e relativo CDU (allegato 2/d).

OTTAVO PUNTO

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

Da ricerche presso gli uffici tecnici comunali di Rocchetta Tanaro, presso il catasto e dalla lettura degli atti notarili si evince che, la costruzioni abbia avuto inizio anteriormente il 1 settembre 1967 e successivamente è stata oggetto di condono edilizio. Presso gli archivi comunali non risulta presente l'abitabilità/agibilità (vedere allegato 8/a pratiche edilizie).

Il tecnico comunale ha rintracciato un'unica pratica edilizia ovvero "CONCESSIONE IN SANATORIA N°2810 DEL 02/10/1990 AI SENSI DELLA LEGGE 47/85.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOstrate

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e il progetto depositati sono emerse delle difformità edilizie di seguito elencate:

Al piano terreno risulta realizzato un portico di lunghezza circa 16m e larghezza 2m, internamente la cantina è stata divisa con delle tramezze, così creando un bagno, una cantina e un piccolo disimpegno. Sempre al piano terreno la porta della camera da letto è stata spostata. Nel magazzino/autorimessa è stato

creato un locale centrale termica con accesso esterno, la finestra di questo locale è stata trasformata a porta di ingresso, inoltre una finestra dell'autorimessa risulta abbondantemente spostata.

Risultano degli spostamenti delle aperture interne e alcuni spessori dei muri maestri differenti da quelli rappresentati graficamente sul condono edilizio, questo accade anche al piano primo.

Tali difformità (da approfondire con un rilievo più puntuale e preciso), attualmente rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi del comma 1 bis dell'art. 34 bis del DPR 380/2001. Le tolleranze esecutive di cui al comma 3 dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Risulta presente una tettoia staccata dall'abitazione realizzata con tubi di ferro e lamiera oltre ad un garage prefabbricato di lamiera zincate, queste non possono essere sanati e dovranno essere rimossi, costo per la rimozione e lo smaltimento si stima in 1.500€ a corpo.

CONCLUSIONE

SOLUZIONE 1: Da colloqui con il tecnico Comunale di Rocchetta Tanaro le difformità che non rientrano nelle tolleranze costruttive, rappresentative o grafiche (art. 34 bis del DPR 380/2001 e legge regionale art. 6-bis della L.R. 19/1999 commi 1, 2 e 3), possono essere sanate con pratica edilizia di "PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA" con relativa pagamento dell'oblazione oltre a diritti di segreteria e il doppio degli oneri di costruzioni calcolati da computo metrico ovvero il 5% di 1/3 del costo di costruzione, risultano anche da pagare il doppio degli oneri di urbanizzazione, va anche considerato la redazione della pratica edilizia, della pratica di svincolo idrogeologico, della pratica di accatastamento, della pratica di agibilità comprensiva delle dichiarazioni di conformità postume degli impianti; si stimato approssimativamente un costo complessivo della sanatoria di **10.000€**.

SOLUZIONE 2: Rimozione delle toltagli opere abusive e messa in pristino alla situazione di progetto come da pratica di condono edilizio, il costo complessivo si aggira a **10.000€**.

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

NONO PUNTO

- *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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

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

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

DECIMO PUNTO

- **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

UNDICESIMO PUNTO

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

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

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

Si allega PEC/mail ricevuta dall'Agenzie delle Entrate (allegato 11/a), inoltre si allegano i Certificati di stato di famiglia e residenza (allegato 11/b).

DODICESIMO PUNTO

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

Gli immobili non ricadono in questa condizione.

TREDICESIMO PUNTO

- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al

medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri. Da colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Rocchetta Tanaro non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né a usi civici ad eccezione dei vincoli elencati al punto 7 della presente perizia.

QUATTORDICESIMO PUNTO

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

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

QUINDICESIMO PUNTO

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

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

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

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

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato delle unità immobiliari in esame, attraverso l'inserimento delle stesse nel gradino della scala di valori che presenta

maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 35% sottotetti non abitabili, locali di sgombero, cantine e autorimesse;
- 60% delle verande;

- 15% dei giardini di appartamento;

- 1% dei giardini di ville e villini.

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

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

VALORI DI MERCATO RIFERITA ALL'ABITAZIONE

Osservatorio Immobiliare Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze

Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ROCCHETTA TANARO – ZONE AGRICOLE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	390	580

Borsino Immobiliare 2024

Provincia: ASTI

Comune: ROCCHETTA TANARO – ZONE AGRICOLE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni in stabili di fascia media	NORMALE	460	565

Da indagini di mercato esperite in zona

Anno 2021/2022/2023/2024

Provincia: ASTI

Comune: ROCCHETTA TANARO – ZONE AGRICOLE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	400	500

PER TANTO, DA ESPERIENZA PERSONALE, LO SCRIVENTE, PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RITIENE PIU' CONSONO UTILIZZARE COME MEDIA MATEMATICA I PREZZI DESUNTI E REPERITI IN LOCO OVVERO DI 450 €/mq. VA CONSIDERATO CHE IL PREZZO E' RIFERITO A FABBRICATI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NORMALI E IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

SUPERFICIALI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE

LOCALE	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE	100,00%	232 MQ	232 MQ
BALCONI	25,00%	9.3 MQ	2.3 MQ
GIARDINO/CORTILE	1,00%	5544 MQ	55.44 MQ
ACCESSORI ABITAZIONE	35,00%	72.2 MQ	25.3 MQ
TOTALE			315 MQ

Dalle considerazioni su esposte, lo scrivente C.T.U., tenuto conto dell'ubicazione del beni, del loro stato di conservazione e della commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata, tenuto anche in considerazione lo stato degli immobili si deduce un 30% per lo stato conservativo non ottimale.

Dal prezzo di stima verranno anche dedotte ipotesi **SOLUZIONE 1** ovvero le spese tecniche e oneri vari per sistemare le difformità edilizie riscontrate quantificati sommariamente in **10.000€** oppure la **SOLUZIONE 2** messa in pristino delle opere quantificate sommariamente in **10.000€** e il costo per la rimozione e smaltimento opere non sanabili quantificabili in **1.500€**

SCHEMA VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'

IMMOBILE	315 MQ	450 €/mq	€ 141.750
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' E VIZI	30%	€ 141.750	-€ 42.525
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO RIMOZIONE OPERE ABUSIVE			-€ 11.500
VALORE FABBRICATO			€ 87.725
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A			€ 87.700

VALUTAZIONE DISTINTA DEI DUE DIRITTI, NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

CALCOLO	
Valore della piena proprietà	€ 87.700,00
Età dell'usufruttuario	90 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore dell'usufrutto (87.700€*2.50%*6)	€ 13.155,00
Valore della nuda proprietà (87.700€-13.155€)	€ 74.545,00

VALORE NUDA PROPRIETA' XXXXXXXXXXXX 74.545,00€

VALORE USUFRUTTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 13.155,00€

VALORE LOTTO UNICO 87.700,00€

SEDICESIMO PUNTO

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

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

DICIASSETTESIMO PUNTO

- **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione dei giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :
α) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una

alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

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

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

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

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

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

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

Il fabbricato censito a catasto al foglio 1 mappale 296 subalterno 1 è soggetto alla redazione del certificato energetico, pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere il certificato energetico al SIPEE della Regione (allegato 17/a), mentre il subalterno 2 essendo un autorimessa non è soggetta a redazione del certificato energetico.

SI PRECISA CHE LA VALIDITA' MASSIMA DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE DI UN EDIFICIO È DI 10 ANNI ED È CONFERMATA SOLO SE SONO STATE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA, COMPRESO LE EVENTUALI CONSEGUENZE DI ADEGUAMENTO, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ASSERVITI AGLI EDIFICI. NEL CASO DI MANCATO RISPETTO DELLE PREDETTE DISPOSIZIONI L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DECADE IL 31 DICEMBRE DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI È PREVISTA LA PRIMA SCADENZA NON RISPETTATA PER LE PREDETTE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA.

Agliano Terme lì 26 MARZO 2025

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

PREMESSA

OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- | | |
|------------------------------------------------------------|---------|
| 1. AVVISO AL DEBITORE | pag. 3 |
| 2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C. | pag. 3 |
| 3. DESCRIZIONE IMMOBILE | pag. 4 |
| 4. REGIME PATRIMONIALE | pag. 4 |
| 5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' | pag. 7 |
| 6. EVENTUALI VARIAZIONI | pag. 12 |
| 7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C. | pag. 12 |
| 8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI | pag. 13 |
| 9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI | pag. 14 |
| 10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA | pag. 14 |
| 11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE | pag. 15 |
| 12. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE | pag. 16 |
| 13. ESISTENZA DI VINCOLI | pag. 16 |
| 14. SPESE FISSE DI GESTIONE CONDOMINIALE | pag. 16 |
| 15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | pag. 17 |
| 16. REGIME FISCALE | pag. 17 |
| 17. REDAZIONE CERTIFICATO ENERGETICO | pag. 21 |

ALLEGATI

- | | |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 1/a | LETTERA COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI |
| 1/b | VERBALI DI SOPRALLUOGO |
| 2/a | ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA |
| 2/b | ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - VISURA CATASTALE AGGIORNATA |
| 2/c | ATTI NOTARILE E ATTO ULTRAVENTENNALE |
| 2/d | CERTIFICATO DI MORTE |
| 2/e | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA |
| 3/a | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| 4/a | ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO |
| 7/a | ESTRATTO PRG E NORME TECNICHE |
| 8/a | VECCHIE PRATICHE EDILIZIE |
| 11/a | RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE |
| 11/b | STATO DI FAMIGLIA |
| 17/a | CERTIFICATO ENERGETICO |