

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 96/2021, promossa da:

DEBITORI:

[REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERITO STIMATORE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
[REDACTED]

Con Nota del 23/08/2021, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione [REDACTED], nominava il sottoscritto [REDACTED] domiciliato in [REDACTED], iscritto al [REDACTED] al n.ro di posizione [REDACTED], libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate all'esecuzione immobiliare in oggetto, e fissava per il giuramento il giorno 01/09/2021.

In considerazione della difficoltà nel reperimento della necessaria documentazione, in data 13/01/2022, è stata richiesta all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione [REDACTED], una proroga di giorni 30 (trenta) per il deposito dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto C.T.U., eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, oltre a predisporre gli elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto dell'attuale unità immobiliare; si pone in grado di riferire quanto segue:

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.

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare una comunicazione al fine di avvisare i debitori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali all'indirizzo risultante dagli atti, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno n.05710464494-3 del 28/09/2021 (allegato 1)

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza 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.

Il sottoscritto ha verificato, ed esaminato, la completezza della documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., e non risulta necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore procedente.

Lo scrivente ha acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione. (allegato 2)

A carico del bene immobile sito in **Comune di Castagnole Monferrato (AT)** identificato come segue:

CATASTO FABBRICATI Immobile sito nel Comune di Castagnole Monferrato (AT), via XX Settembre n. 32, piano I-T-1-2 censito al N.C.E.U. al Foglio 7, mappale 231
<u>INTESTATI</u> codice fiscale: [REDACTED] – proprietà per 1/2 codice fiscale: [REDACTED] – proprietà per 1/2
<u>UNITA' IMMOBILIARE</u> Comune di Castagnole Monferrato (AT) – Foglio 7, mappale 231 Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 103 mq (escluse aree scoperte 102 mq) - Rendita Euro 223,11 Ubicazione: via XX Settembre n. 32, piano I-T-1-2
<u>DATI DERIVANTI DA</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Istrumento (Atto Pubblico) del 26/10/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2012 Repertorio n.: 143343 Rogante: [REDACTED] Sede: ASTI - Registrazione: Compravendita (n. 3690.1/2012) Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 19/02/2012 protocollo n. AT0115440 in atti dal 08/08/2012 Registrazione: US Sede: Genova Volume: 9990 n: 3302 del 02/07/2012 Succ. di [REDACTED] (n. 5478.1/2012) Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/02/1994 protocollo n. 185508 in atti dal 15/11/2001 Registrazione: UR Sede: Rapallo Volume: 782 n: 3 del 05/07/1994 Succ. [REDACTED] (n. 334.1/1996) Variazione del 08/06/1990 in atti dal 24/04/1998 Registrazione: FUSIONE (n. 1.1/1990)

CATASTO TERRENI Immobile sito nel Comune di Castagnole Monferrato (AT), via XX Settembre n. 32, piano I-T-1-2 censito al N.C.E.U. al Foglio 7, mappale 231
<u>INTESTATI</u> Ente Urbano
<u>UNITA' IMMOBILIARE</u> Comune di Castagnole Monferrato (AT) – Foglio 7, mappale 231 Qualità Classe: Ente Urbano – Superficie: 81 ca Annotazioni: <i>con diritto alla corte numero 234</i>
<u>DATI DERIVANTI DA</u> Variazione geometrica del 01/02/1996 in atti dal 01/02/1996 – Atto in deroga (n. 546.1/1996) Impianto meccanografico del 01/06/1976

Verificata la documentazione relativa al bene oggetto di esecuzione, in merito alla proprietà ed alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e acquisite le visure ipotecarie aggiornate (*allegato 3*) si relaciona quanto segue:

Sulla base dei documenti in atti, viene di seguito predisposto l'elenco delle ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato (*allegato 3*) risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2012	Registro Particolare 3690, Registro Generale 4703 Pubblico ufficiale: Notaio PIERO BAGNASCO, Repertorio 143343/16692 del 26/10/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] – contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO (<i>allegato 4</i>)
ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2012	Registro Particolare 522, Registro Generale 4704 Pubblico ufficiale: Notaio PIERO BAGNASCO Repertorio 143344/16693 del 26/10/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di [REDACTED] – contro [REDACTED] e [REDACTED]
ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016	Registro Particolare 26, Registro Generale 266 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI ASTI, repertorio 6707 del 09/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] – contro [REDACTED] [REDACTED] (<i>intervenuto in data 17/11/2021</i>)
TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2021	Registro Particolare 2365, Registro Generale 2855 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI ASTI, repertorio 1341/2021 del 10/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. – contro [REDACTED] e [REDACTED]

Con il sopra richiamato atto di compravendita a rogito Notaio Piero Bagnasco del 26/10/2012 Repertorio 143343/16692 trascritto a Casale Monferrato al n. 3690 reg. part., e n. 4703 reg. gen., i signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED] e [REDACTED] "fabbricato di civile abitazione in mediocre stato di conservazione privo di impianto di riscaldamento e necessitante di ristrutturazione, entrostante ad area pertinenziale di mq 81 (C.T. Foglio 7 numero 231, ente urbano, are 0,81 con diritto alla corte n. 234) con tutti i vani che lo compongono, accessioni, dipendenze e pertinenze"

Per maggior chiarezza si richiamano a seguire gli atti di trasferimento dell'immobile:

nato [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED]	<i>Atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED], in data 26/10/2012 Repertorio numero 143343/16692, trascritto a Casale Monferrato in data 13/11/2012 al reg. gen. n. 4703 e reg. part. n. 3690</i> TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO (allegato 4)
--	--



nata [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED]	<i>Successione in morte della signora [REDACTED] avvenuta in data 19/02/2012, dichiarazione registrata a Genova 1 in data 02/07/2012 Repertorio numero 3302/9990/12 trascritta a Casale Monferrato in data 11/09/2012 al reg. gen. n. 3761, reg. part. n. 2942</i> ATTO DI PROVENIENZA (allegato 5)
---	---

In riferimento alla successione in morte della signora [REDACTED] avvenuta in data 19/02/2012, in data 13/11/2012 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità, ai numeri 4702 del reg. gen. e 3689 del reg. part., nascente da atto rogito Notaio Piero Bagnasco del 26/10/2012 Repertorio n. 143343/16692, trascritto a Casale Monferrato in data 13/11/2012 ai numeri 4703 del reg. gen. e 3690 del reg. part. (nota in allegato 5)

Il certificato di denuncia di successione di [REDACTED] di cui alla nota di trascrizione del 11/09/2012, n. 3761 del reg. gen. e n. 2942 del reg. part., richiama unicamente l'immobile individuato al Catasto Terreni al F. 17 p 4, mentre non viene fatto alcun riferimento all'immobile oggetto di pignoramento (nota in Allegato 5)



nata [REDACTED]	<i>Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione in morte della signora [REDACTED] avvenuta in data 06/02/1994, dichiarazione di successione registrata a Rapallo in data 06/02/1994, Repertorio numero 3/782, trascritta a Casale Monferrato in data 10/05/1996 al reg. gen. n. 2027, reg. part. n. 1605 denuncia di successione registrata a Rapallo in data 16/06/1997 Repertorio numero 2/815, trascritta a Casale Monferrato in data 23/11/1998 al reg. gen. n. 5695, reg. part. n. 4412</i> ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI (allegato 6)
-----------------	---

In riferimento alla successione in morte della signora [REDACTED] avvenuta in data 06/02/1994 si segnala che nell'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 26/10/2012, (repertorio numero 143343/16692, trascritto a Casale Monferrato in data 13/11/2012, al reg. gen. n. 4703 e reg.

part. n. 3690), lo stesso notaio dichiara: *“le parti concordemente ed espressamente mi richiedono, esonerandomi da responsabilità, di non effettuare la relativa trascrizione tacita dell’eredità, il tutto dopo essere state informate da me Notaio al riguardo”*.

Detta accettazione tacita di eredità è stata trascritta dallo [REDACTED] in data 07/07/2021, ai numeri 3612 del reg. gen. e 2974 del reg. part. (trascrizione nascente da atto rogito Notaio [REDACTED] del 05/04/1997 Repertorio n. 99730, trascritto a Casale Monferrato in data 26/04/1997 ai numeri 2085 del reg. gen. e 1733 del reg. part.). Nella sezione D della trascrizione si precisa che *“L’accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell’eredità”*.

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.).

A seguito di comunicazione scritta agli esecutati, il giorno 07/10/2021 si è effettuato un primo tentativo di accesso. I proprietari non si sono presentati all’ora fissata pertanto è stato possibile verificare unicamente lo stato dei luoghi esternamente al fabbricato, su strada e nel cortile interno (*verbale in allegato 8*). Lo scrivente ha provveduto a lasciare un avviso per poter essere ricontattato.

Successivamente, mediante indagine in loco, si è cercato di reperire dei riferimenti al fine di contattare gli esecutati telefonicamente. Non avendo avuto riscontro in tempo utile, in data 05/11/2021, a seguito di autorizzazione concessa dal sig. Giudice dell’Esecuzione [REDACTED] ad effettuare un accesso forzoso con l’ausilio di un fabbro e alla presenza della forza pubblica, si è fissata una nuova data per il sopralluogo.

Ottenute le informazioni richieste si è contattata telefonicamente la signora [REDACTED], per avvisarla che un nuovo sopralluogo era stato fissato in data 25/11/2021.

Come da verbale di sopralluogo, in data 25/11/2021, la signora [REDACTED] ha consentito l’accesso all’immobile per esperire l’accertamento dello stato dei luoghi.

Espletate le formalità con la forza pubblica, la quale ha accertato che il sopralluogo poteva essere effettuato in sicurezza, si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi, documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente in *allegato 10*, e ad eseguire le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti.

Gli esiti dei rilievi vengono riportati nell’elaborato grafico (*allegato 9*)

I beni oggetto di pignoramento vengono identificati come di seguito descritto:

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO
sito nel Comune di Castagnole Monferrato (AT), Via XX Settembre n. 26,
CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 7, MAPPALE 231

- **UBICAZIONE:** immobile situato nel concentrico del paese, in via XX Settembre n. 26
- **ANNO DI COSTRUZIONE:** anteriore al 1967.
- **TIPOLOGIA:** il fabbricato costituisce una porzione di edificio su corte comune, terra-tetto, a destinazione residenziale, è elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un sottotetto. Si accede da cancello carraio su strada, superando un androne che si apre su cortile comune.
- **STRUTTURE PORTANTI:** struttura verticale in muratura portante
- **STRUTTURA ORIZZONTALE:** solai a voltine.
- **COPERTURA:** a falde con manto in coppi.
- **SCALE E ASCENSORE:** è presente un vano scala interno di collegamento da cantina a piano primo. L'accesso al piano sottotetto avviene attraverso botola a soffitto in corrispondenza del vano scala, priva di scala e di difficile accesso.
- **MURATURE ESTERNE:** pareti in muratura.
- **FINITURE ESTERNE DELL'EDIFICIO:** le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate, e in mattoni a vista su strada.
- **MURATURE INTERNE:** tramezzature interne in laterizio.
- **IMPIANTO ELETTRICO:** di tipo tradizionale, sotto-traccia e funzionante.
- **IMPIANTO IDRICO:** collegato all'acquedotto comunale. Lo scarico delle acque avviene mediante collegamento con la fognatura comunale. Nel cortile vi è un lavandino esterno.
- **IMPIANTO TERMICO:** autonomo con caldaia posizionata nel locale lavanderia. Impianto a termosifoni. Nel locale cucina è presente un camino.

Si riportano a seguire l'ubicazione, i dati catastali attuali, le coerenze, le caratteristiche interne ed esterne, la consistenza (superficie calpestabile, in mq), dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Immobile sito nel Comune di Castagnole Monferrato (AT), Via XX Settembre n. 32 censito al N.C.E.U. al Foglio 7, mappale 231 e al C.T. al Foglio 7, mappale 231

CATASTO FABBRICATI Immobile sito nel Comune di Castagnole Monferrato (AT), via XX Settembre n. 32, piano I-T-1-2 censito al N.C.E.U. al Foglio 7, mappale 231	
<u>INTESTATI</u>	
codice fiscale: [REDACTED]	– proprietà per ½
codice fiscale: [REDACTED]	– proprietà per ½
<u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	
Comune di Castagnole Monferrato (AT) – Foglio 7, mappale 231 Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 103 mq (escluse aree scoperte 102 mq) - Rendita Euro 223,11 Ubicazione: via XX Settembre n. 32, piano I-T-1-2	

DATI DERIVANTI DA

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Istrumento (Atto Pubblico) del 26/10/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2012
Repertorio n.: 143343 Rogante: [REDACTED] Sede: ASTI - Registrazione: Compravendita (n. 3690.1/2012)

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 19/02/2012 protocollo n. AT0115440 in atti dal 08/08/2012 Registrazione: US Sede: Genova Volume: 9990 n: 3302 del 02/07/2012 Succ. di [REDACTED] (n. 5478.1/2012)

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/02/1994 protocollo n. 185508 in atti dal 15/11/2001 Registrazione: UR Sede: Rapallo Volume: 782 n: 3 del 05/07/1994 Succ. [REDACTED] (n. 334.1/1996)

Variazione del 08/06/1990 in atti dal 24/04/1998 Registrazione: FUSIONE (n. 1.1/1990)

I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

a nord mappale 234 (cortile comune) e mappale 232 (altra proprietà), a est parte mappale 232 (altra proprietà) e parte con via XX Settembre, a sud strada vicinale privata, a ovest mappale 230 (altra proprietà).

Fabbricato terra-tetto a destinazione RESIDENZIALE con accesso da cortile interno.

L'immobile comprende un ingresso su scala interna di collegamento tra il piano interrato cantinato, piano terra e piano primo. A piano terra vi sono una camera, una cucina abitabile e un ampio bagno, oltre ad un locale lavanderia avente anche accesso diretto dal cortile. Il piano primo è sviluppato su due livelli distinti uno accessibile percorrendo due rampe di scale comprendente due camere passanti e, salendo un'ulteriore rampa, il secondo, comprendente una camera con balcone su strada. Al piano interrato vi sono due ampie cantine. Al sottotetto è possibile accedere mediante una botola.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'IMMOBILE

- BAGNO: Situato al piano terra con accesso diretto dalla cucina abitabile. Completo di lavandino, bidet, water e doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle a mosaico. Dal bagno si accede direttamente al locale lavanderia, completo di caldaia a muro.
- SERRAMENTI: Serramenti esterni in legno e in parte vetrocamera, protetti da gelosie esterne in legno *(come meglio dettagliato nell'elaborato grafico in allegato 9)*.
Porte interne in legno tamburato, in parte vetrate e portoncino d'ingresso in legno.
- FINITURE INTERNE: Pavimenti in gres e scale in pietra. Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Si rileva che il solaio della camera al piano terra, a sinistra dell'ingresso, verso strada, ha subito un cedimento, come evidenziato nella documentazione fotografica in allegato 10. Risulta attualmente sostenuto da puntelli al piano cantinato. Occorre effettuare una verifica statica ad opera di tecnico abilitato.

Come evidenziato nell'elaborato grafico, in allegato 9, i locali adibiti a cucina e bagno al piano terreno non hanno aperture finestrate sufficienti per garantire il rispetto dei rapporti minimi di superficie aeroilluminante.

Le finestre delle camere al piano primo, aperte su cortile interno, si trovano ad altezza inferiore a cm 90 dal piano pavimento interno, pertanto necessitano di protezione dalla caduta verso l'esterno.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

Piano interrato:

- Cantina 1 = 9,86 mq
- Cantina 2 = 10,72 mq

Piano terra:

- Scala interna = 5,84 mq
- Camera 1 = 10,42 mq
- Cucina abitabile = 10,85 mq
- Bagno = 6,31 mq
- Lavanderia = 2,00 mq

Piano primo – livello 1:

- Camera 2 = 10,98 mq
- Camera 3 = 6,25 mq

Piano primo – livello 2:

- Camera 4 = 10,89 mq
- Balcone = 2,68 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 9), risulta essere:

Piano interrato

Sup. commerciale CANTINE = 37,68 mq x 20% = 7,54 mq;

Piano terra e primo

Sup. commerciale RESIDENZIALE = 49,39 mq + 46,54 mq = 95,93 mq

Sup. commerciale BALCONE = 2,68 mq x 25% = 0,67 mq

per un totale di 104,14 mq

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

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.

Presso gli uffici Anagrafe del comune di Castagnole Monferrato si sono effettuate le verifiche in merito alla residenza, stato di famiglia, e matrimonio degli esecutati sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

A seguito della richiesta è pervenuta presso l'ufficio dello scrivente unicamente la documentazione relativa allo stato di famiglia, che si allega alla presente in *allegato 11*.

La signora [REDACTED] in occasione del sopralluogo effettuato in data 25/11/2021 ha dichiarato di non essere coniugata.

Si allega copia del documento di identità fornito dalla signora, in *allegato 8*.



5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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.

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

L'indirizzo riportato nella documentazione è corretto ad eccezione del numero civico, in quanto l'immobile si trova al civico 26, mentre catastalmente è individuato al civico 32.

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.

A seguito di sopralluogo e rilievo degli ambienti si è potuto riscontrare che la planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

In particolare si rileva che al piano terra la cucina si trova in prossimità dell'ingresso, mentre nella planimetria catastale è situata dove attualmente vi è il bagno. Nella parte prospiciente il cortile, inoltre vi è una lavanderia di dimensioni ridotte rispetto al bagno rappresentato nella planimetria catastale.

La visura catastale, come già precedentemente segnalato riporta inoltre un numero civico errato.

Vi sono inoltre alcune differenze per quanto concerne le aperture finestrate.

Nell'estratto di mappa non è rappresentato il locale lavanderia esterno alla sagoma del fabbricato. Detta porzione prospiciente la facciata principale è sempre presente nella documentazione depositata presso gli uffici comunali, anche se diversamente rappresentata. Viene inoltre indicata l'area in proprietà in misura ridotta, non tenendo conto del marciapiede di proprietà lato cortile.

Per poter procedere con l'aggiornamento della planimetria al catasto fabbricati occorre correggere la mappa catastale mediante redazione di tipo mappale. In assenza di mappa catastale corretta non è possibile presentare una variazione al catasto urbano.

La porzione di fabbricato non presente in mappa, inoltre, insiste sul mappale 234, individuato catastalmente quale corte, comune ai mappali 229 sub 2, 230, 231 sub 2, 232 sub 2, 233 sub 2, del foglio 7 e ad enti urbani (come riportato in visura in allegato7) e pertanto non su area di proprietà esclusiva.

La superficie interessata dovrebbe pertanto essere stralciata dalla proprietà comune con un frazionamento e nuova numerazione e trasferita alla piena proprietà del mappale 231.

Il locale lavanderia fa parte di un'aggiunta più ampia che si estende anche alla proprietà confinante, anch'essa non rappresentata in mappa catastale.

In alternativa può essere valutata l'opportunità di provvedere alla demolizione della porzione di basso fabbricato esterna al fabbricato principale.

7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile, oggetto della presente relazione peritale, risulta censito al N.C.E.U. di Castagnole Monferrato (AT) al Foglio 7, mappale 231, posto in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue:

AREE RESIDENZIALI ALLO STATO DI FATTO (ASF) – situate nel concentrico - normate dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Castagnole Monferrato (allegato 13 Stralcio carta PRG - allegato 14 stralcio Norme Tecniche di Attuazione).

All'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione si precisa che "Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadono in zona delimitata dalla perimetrazione devono essere preventivamente autorizzati a seguito di istanza al Settore Prevenzione del rischio geologico, meteorologico e sismico della Regione Piemonte". (allegato 14)

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in CLASSE IIa) di pericolosità geomorfologica che comprende "Area a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da dissesti a piccola scala, aree interessate da fenomeni di dilavamento."

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.

Gli atti riferiti al fabbricato oggetto di pignoramento, dei quali si è potuta acquisire copia presso i competenti uffici comunali, sono i seguenti:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 302 del 14/03/1977** rilasciata alla signora [REDACTED] per la costruzione di un servizio igienico e un locale cucina

- **COMUNICAZIONE PER INTERVENTI DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA N. 46/2012, Protocollo n. 4774 del 09/11/2012** intestata al sig. [REDACTED] per la redistribuzione interna al piano terra per la creazione di un bagno nel locale allora destinato a cucina ed adeguamento dei locali alle norme igienico sanitarie, oltre a tamponatura interna di una finestra, ripassatura tetto e sistemazione del marciapiede di proprietà
- Non risulta l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Per valutare la conformità urbanistica lo scrivente ha confrontato il materiale grafico relativo ai sopra elencati atti autorizzativi (*allegato 15*) e la restituzione grafica del rilievo effettuato dal sottoscritto in fase di sopralluogo (*allegato 9*).

In particolare si è riscontrato quanto segue:

- *attualmente non vi è alcuna finestra in corrispondenza del vano scala al piano terra verso strada vicinale, contrariamente a quanto rappresentato sia nello stato di fatto sia nello stato di progetto dell'elaborato depositato.*
- *nel locale destinato a soggiorno al piano terra in progetto, ora vi è la cucina, mentre nell'ambiente destinato a cucina, a sinistra dell'ingresso, attualmente vi è una camera.*
- *la finestra del soggiorno a progetto, ora cucina, è stata completamente murata e non murata solo internamente come previsto nella comunicazione depositata.*
- *al piano primo, in corrispondenza del vano scala, vi è una finestra non prevista a progetto, prospettante sulla strada vicinale.*
- *la camera da letto al piano primo, in adiacenza al fabbricato di proprietà di terzi ha un'unica apertura finestrata verso cortile, anziché due come descritto nell'elaborato grafico di progetto depositato (sia nello stato di fatto, sia nello stato di progetto).*

Si evidenzia che i lavori sono stati parzialmente realizzati. Al bagno si accede direttamente dalla cucina, senza che vi sia un antibagno comunque non previsto a progetto. Il locale lavanderia ospita la caldaia per il riscaldamento e acqua calda sanitaria.

La domanda di sanatoria per le opere difformi dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'articolo 46, comma 5bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

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.

A seguito della verifica della situazione dei luoghi, della distribuzione planimetrica dei locali e degli accessi, lo scrivente ritiene di poter affermare che il bene pignorato non sia divisibile per la vendita in più lotti.

10

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

Come da pignoramento depositato agli atti, l'unità immobiliare in oggetto risulta pignorata per l'intero in capo ai signori [REDACTED] (per la quota di proprietà pari ad 1/2) e [REDACTED] (per la quota di proprietà pari ad 1/2) e non si ritiene sia divisibile in natura.

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.

A seguito degli accertamenti, l'immobile oggetto della presente risulta di proprietà degli esecutati signori [REDACTED] (per la quota di proprietà pari ad 1/2) e [REDACTED] (per la quota di proprietà pari ad 1/2).

Il titolo legittimante il possesso, con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, risulta essere l'atto rogito Notaio Piero Bagnasco del 26/10/2012, Repertorio numero 143343/16692, trascritto a Casale Monferrato in data 13/11/2012, al reg. gen. n. 4703 e reg. part. n. 3690 (*allegato 4*).

Come da verifica presso la locale autorità di pubblica sicurezza, non risultano comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191 (*allegato 16*).

Lo scrivente ha, inoltre, presentato richiesta all'Ufficio del Registro di Asti in merito all'eventuale presenza di atti privati e contratti di locazione in merito al bene pignorato, rimasta priva di riscontro.

La richiesta di verifica effettuata presso i competenti uffici del registro degli atti privati contratti di locazione è rimasta attualmente priva di riscontro (*allegato 17*).

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile è arredato e completo di oggetti di carattere personale. La signora █████ nel corso del sopralluogo effettuato in data 25/11/2021 ha dichiarato di non abitare stabilmente nell'immobile per esigenze di lavoro, ma che l'immobile è utilizzato dai proprietari stessi in maniera saltuaria.



12

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

Non ricorre il caso in quanto gli esecutati non risultano coniugati.



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.

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



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.

Non ricorre il caso, in quanto si tratta di immobile terra-tetto, di proprietà unica.

15

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se

trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali.

PRINCIPI PER LA STIMA

Al fine di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, in considerazione della loro ubicazione, lo scrivente perito ha ritenuto opportuno applicare il criterio di stima sintetico-comparativo per confronto con valori tipici del mercato.

La determinazione del valore venale di un bene economico nella sua essenza è un problema di confronto di dati reperibili sul mercato immobiliare locale. Di norma, le stime pervengono al valore confrontando le caratteristiche del bene in oggetto con quello di una serie di beni simili, di cui si conosce il valore del mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperibili sul mercato su cui s'inserisce il bene oggetto della perizia e confrontarli con quelli da lui posseduti.

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 legata a due fattori: la conoscenza del mercato e l'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il mercato dei fabbricati e dei terreni è caratterizzato principalmente, nell'ultimo periodo, da una rarefazione dell'offerta dovuta principalmente alla crisi economica che il paese sta attraversando. Questo squilibrio, accentuato da fattori storici di tipo congiunturale, ha creato una discontinuità dei valori proposti dal mercato per aree anche consimili, facendo sì che nella formazione del prezzo intervenga con preponderanza la soggettività dell'acquirente e del venditore, che di volta in volta s'incontrano nella fase della trattativa.

Si è creato pertanto, un mercato su cui si registrano scostamenti più ampi dei valori medi ordinari, ed i singoli episodi negoziali non sono sovente indicativi di un valore medio di mercato al quale venditore ed acquirente si sono venuti a trovare al momento della compravendita.

Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, del loro stato d'uso oltre che della loro consistenza ed ubicazione.

Ecco di seguito indicati alcuni fattori influenti sul valore dei fabbricati:

CARATTERISTICHE INTERNE <i>Si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile</i>	☐ esposizione ☐ panoramicità ☐ orientamento ☐ luminosità ☐ tipologia dell'edificio ☐ superficie ☐ livello di piano ☐ numero di vani e ampiezza ☐ distribuzione degli spazi interni ☐ grado di finiture ☐ età ☐ condizioni degli impianti tecnologici ☐ caratteristiche delle strutture portanti ☐ accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza ☐ stato di conservazione
CARATTERISTICHE ESTERNE <i>Si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile</i>	☐ esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) ☐ collegamenti con altre zone della città e con il centro ☐ vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona ☐ intensità del traffico e rumori ☐ zona popolare, residenziale o di prestigio
CONDIZIONI GIURIDICHE <i>Si riferiscono alla presenza di vincoli</i>	☐ esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.) ☐ vincoli urbanistici ☐ condizione locativa ☐ presenza di opere abusive

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si sono considerati i diversi aspetti che concorrono alla definizione dei parametri di valutazione, come l'andamento del mercato immobiliare, la zona e il contesto urbano, le infrastrutture, lo stato di manutenzione dell'edificio, le finiture dei locali e gli impianti in generale. Si è effettuata una ricerca, per via sintetica, mediante raffronto con fabbricati aventi medesime caratteristiche, attraverso indagini di mercato, e prezzi relativi a recenti contrattazioni di compravendita.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine della determinazione del valore di stima delle unità immobiliari, sono state calcolate, sulla base dei rilievi effettuati, le superfici commerciali determinate ai sensi della Norma UNI 10750:2005 (non più vigente in quanto è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però non entra nel merito dei metodi di stima)

(comprehensive cioè dei muri perimetrali esterni e tramezzature interne, la metà delle murature perimetrali confinanti con altre proprietà, il 25% dei balconi/terrazzi scoperti, il 35% dei balconi/terrazzi chiusi su tre lati, il 20% i locali accessori a servizio dell'abitazione quali cantine, il 50% dei box auto pertinenziali, il 100% dei box auto venduti singolarmente, il 35% dei sottotetti non abitabili e il 20% dei posti auto scoperti).

Alla luce di quanto su esposto lo scrivente perito, nel determinare il valore venale, cioè il più probabile prezzo di mercato realizzabile in una compravendita, si è avvalso di tutte le informazioni ricavate dal mercato immobiliare di Castagnole Monferrato (AT) mediante: ricerche presso l'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.), ricerche tramite borsino immobiliare (*allegato 18*) e da informazioni assunte direttamente in loco presso consulenti immobiliari.

Valori OMI:

ZONA CENTRALE CENTRO ABITATO

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq
Abitazioni civili	Normale	480,00 – 720,00

Valori Borsino Immobiliare:

ZONA PERIFERICA SUD-EST

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq
Abitazioni in stabili di fascia media	Normale	453,00 - 684,00

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono, il sottoscritto CTU, procede nella determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, con la formazione di un unico lotto, come segue:

FABBRICATO RESIDENZIALE - Fg. 7 part. 231

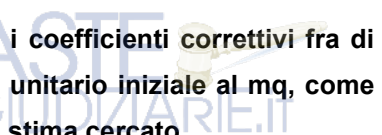
LOTTO UNICO

Unità immobiliare	Destinaz.	Piano	Consistenza	Coeff.	Sup. commerciale
F. 7, p. 231	Cantine	Int	37,68 mq	20%	7,54 mq
	Abitazione	T-1	95,93 mq	100%	95,93 mq
	Balcone	1	2,68 mq	25%	0,67 mq
TOTALE					104,14 mq

Valore iniziale = €/mq 453,00

LOTTO UNICO	Dati catastali	Sup. Commerciale	Prezzo al mq.	Valore iniziale
ALLOGGIO	F. 7, p. 231	mq 104,14	€ 453,00	€ 47.175,42
TOTALE		mq 104,14	€ 480,00	€ 47.175,42

Al valore di mercato si stabilisce di utilizzare alcuni dei più importanti coefficienti correttivi per allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

CARATTERISTICHE INTERNE	la tipologia	coefficienti in relazione alla categoria catastale a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1) b) 1,20 per le abitazioni di tipo civile (A/2) c) 1,00 per le abitazioni di tipo economico (A/3) d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4) e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5) f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6) g) 1,60 per le abitazioni di tipo villini (A/7) h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11)	
	esposizione	coefficienti: vedute panoramiche – 1,20 giardini – 1,10 strade – 1,00 cortili – 0,90 vani senza finestre, loc. cantinati – 0,70	
	livello di piano	coefficienti: a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato; b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno; c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano; d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.	
	stato di conservazione	coefficienti: a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,90 se lo stato è mediocre; c) 0,80 se lo stato è scadente.	
	Finiture ed impianti	coefficienti: ottime - 1,10 normali - 1,00 scadenti - 0,80	
CARATTERISTICHE ESTERNE	di zona	coefficienti: centrale - 1,00 di pregio - 0,95 tra centro e periferia - 0,90 periferia - 0,85 zone di espansione - 0,80 zone degradate - 0,70	
	arredo urbano, servizi presenti ed infrastrutture	coefficienti: buoni - 1,10 normali - 1,00 scarsi - 0,90 mancanti - 0,80	
CONDIZIONI GIURIDICHE	di disponibilità	coefficienti: liberi - 1,00 locati con contratto - 0,90 occupati – 0,80	

Pertanto tenendo conto del contesto immobiliare e moltiplicando i coefficienti correttivi fra di loro si ottiene il coefficiente globale che, moltiplicato per il valore unitario iniziale al mq, come indicato dal borsino immobiliare, ci permette di ottenere il valore di stima cercato.

Coefficienti rilevati:

CARATTERISTICHE INTERNE

0,80x0,90x1,00x1,00x1,00

CARATTERISTICHE ESTERNE

0,90x1,00

CONDIZIONI GIURIDICHE

1,00

COEFFICIENTE GLOBALE = 0,648

Lotto	Valore iniziale	Coefficiente correttivo	Valore di stima
LOTTO 1	€ 47.175,42	0,648	€ 30.569,67

A dedurre spese presunte per la regolarizzazione catastale

Il costo da sostenersi per l'aggiornamento catastale può essere stimato come segue:

Spese tecniche professionali per la redazione di tipo mappale	€ 500,00
Diritti di segreteria per presentazione tipo mappale	€ 109,00
Spese tecniche professionali per la redazione di pratica Docfa	€ 500,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica Docfa	€ 50,00
TOTALE SPESE PRESUNTE	€ 1.159,00

A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia

Il costo da sostenersi per la sanatoria può essere stimato come segue:

Spese tecniche professionali redazione pratica in sanatoria	€ 1.000,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica CILA in sanatoria (Diritti di segreteria Comune di Castagnole Monferrato - Per gli interventi realizzabili con CILA ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01 e per gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 del citato DPR380/01 e s.m.i. realizzabili con SCIA, salvo quanto diversamente stabilito nell'allega tabella, i diritti dovuti ammontano ad € 60,00)	€ 120,00
Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Spese tecniche professionali per verifica strutturale (Per l'ottenimento della sanatoria devono essere effettuate le opere necessarie alla messa a norma dei locali. Occorre inoltre prevedere un costo per la verifica strutturale dell'immobile, in particolare nei riguardi del solaio oggetto di cedimento, e delle opere necessarie per la messa in sicurezza dello stesso).	€ 1.500,00
TOTALE SPESE PRESUNTE	€ 3.620,00

TOTALE - LOTTO UNICO	€ 30.569,67 – 1.159,00 – 3.620,00	€ 25.790,67
arrotondamento - LOTTO UNICO		€ 25.790,00

16

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

Il trasferimento dei beni avviene da persona fisica.

Il regime fiscale dell'immobile pignorato comporta una vendita soggetta al pagamento di imposta di registro. La casistica di applicazione dell'I.V.A. dipende dalla tipologia di soggetto acquirente.

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. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;***
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo altrimenti non utilizzabili;***
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;***
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;***
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);***
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431);***

A seguito dell'abolizione della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e dell'entrata in vigore dal 01/10/2015 delle nuove normative sulla certificazione energetica si enuncia quanto segue.

L'Attestato di Certificazione Energetica n. 2012 105536 0121 risulta allegato all'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 26/10/2012 Repertorio 143343/16692 trascritto a Casale Monferrato al n. 3690 reg. part., e n. 4703 reg. gen., i signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (allegato 4) e ha validità fino al 15/10/2022.

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice.

Il sottoscritto CTU, ha inviato copia della relazione di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al custode ed al debitore nei termini previsti a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Con premurosa osservanza.

Asti, 14/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

Allegato 1 - Comunicazione inizio delle operazioni peritali

Allegato 2 - Estratto di mappa catastale

Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie

Allegato 4 – Titolo legittimante il possesso

Allegato 5 – Atti di provenienza

Allegato 6 – Atto di provenienza ultraventennale

Allegato 7 - Visure catastali

Allegato 8 - Verballi di accesso

Allegato 9 - Elaborato grafico

Allegato 10 - Documentazione fotografica

Allegato 11 - Certificato di residenza, cittadinanza e stato di famiglia

Allegato 12 – Planimetria catastale

Allegato 13 - Stralcio carta P.R.G.C.

Allegato 14 - Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 15 - Copia precedenti atti autorizzativi

Allegato 16 - Dichiarazione cessioni fabbricato

Allegato 17 - Interrogazioni Agenzie delle Entrate – Uff. Registro

Allegato 18 – Ricerche presso O.M.I., e stralcio borsino immobiliare

