

[REDACTED]
C.T.U. Perito Stimatore

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.131/2023

CREDITORE PROCEDENTE :

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE :

[REDACTED] -
C/O CANCELLERIA TRIBUNALE ASTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: [REDACTED]

FIRMA:

DATA : 25/02/2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto [REDACTED], libero professionista con studio [REDACTED] [REDACTED], sono stato nominato dal G.E. [REDACTED] del Tribunale di Asti, Consulente Tecnico d'Ufficio (Perito stimatore) nell'esecuzione immobiliare in oggetto.
Avendo preso visione dei documenti di causa, accetto di adempiere ai seguenti quesiti posti:



Dal verbale di accettazione dell'incarico riporto i seguenti quesiti

"Visto l'art.173bis disp.att.c.p.c., si affida all'esperto il seguente incarico":

- “ 1. **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile”;
2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione in 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 al fallimento), acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.)
4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i



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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

17. **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n.5.2.:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

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

- c) fabbricati isolati con una superficie utile 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, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr.431).

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima del 26/03/2024** data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex.art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, **in via telematica ai sensi del D.L.**

n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08).

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

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

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

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

CON AUTORIZZAZIONE

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

SI DISPONE

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

SI ORDINA

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

QUESITO N.1

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

E' stata firmata dal sottoscritto una lettera per la comunicazione di accesso in data 10 gennaio 2024 e spedita tramite raccomandata a/r in data 11 gennaio 2024. L'indirizzo del mittente (il sottoscritto) in raccomandata è [REDACTED]

La lettera, riguardante l'avviso di sopralluogo visivo e fotografico, dava spazio alla possibilità di scelta tra due date: 25 gennaio 2024 oppure 1 febbraio 2024. Il sottoscritto si è reso disponibile telefonicamente e tramite mail per concordare la data prescelta entro e non oltre la data del 22 gennaio 2024.

Seguendo il tracking della spedizione della raccomandata a/r tramite il sito delle poste italiane, ho potuto visionare che il 16 gennaio la raccomandata era disponibile presso l'Ufficio Postale di Corneliano.

In data 20 gennaio il sottoscritto, [REDACTED] per [REDACTED] telefonicamente, per chiedere informazioni a riguardo e la signora stessa dichiarava di non saper nulla, a proposito della raccomandata.

E' stato comunicato telefonicamente il contenuto della lettera inviata tramite raccomandata (mai ritirata [REDACTED], presente tra gli allegati da visionare), con l'intento di trovare verbalmente una possibile data per il sopralluogo.

Telefonicamente era stata proposta la data del 5 marzo ed in data 31 gennaio la [REDACTED] comunica [REDACTED] che non potrà esser presente all'incontro (già concordato).

Viene dunque proposto un altro appuntamento alternativo, fissato per il 15 febbraio 2024, ed in quella data è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia, in quanto [REDACTED] ha aperto la porta con appuntamento concordato.

QUESITO N.2

2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione in 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 al 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 [REDACTED]

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;

E' presente tutto il materiale catastale.
Si riscontra un errore nella visura ipotecaria (vd. Allegati)

QUESITO N.3

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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.)



Vista del complesso immobiliare visto da vicolo Alessandro Volta





Vista del complesso immobiliare visto da via Riddone

L'unità immobiliare in oggetto è identificata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali: Foglio 12, Particella 187, Subalterno 10, rendita 371.85 euro, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, ubicata in Corso Riddone 20, scala B, i dati di superficie sono totale 106 mq, totale escluse aree scoperte 105 mq; è composta da un appartamento al primo piano fuori terra ed una cantina al primo piano sotterraneo (con ingresso dal sub.33, ossia il garage (oggetto di pignoramento).

I dati catastali del box auto sono i seguenti: foglio 12, particella 187, subalterno 33, rendita euro 36,00, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie 19 mq.

Per accedere alla cantina si può passare solo tramite il garage.

Trattasi di appartamento all'interno di complesso immobiliare. La struttura realizzata è il calcestruzzo armato, con tamponamento in mattoni facciavista.

Il complesso immobiliare si eleva per 3 piani fuori terra per le diverse scale che fanno parte dello stesso complesso.

Ad oggi non è stato possibile reperire informazioni in merito ai millesimi condominiali ed anche sulla parte impiantistica a causa di difficile comunicazione con l'amministratrice di condominio, la quale ad oggi non ha fornito nessun dato in merito.

L'appartamento si trova all'interno di un complesso immobiliare con più scale e senza ascensore, con accesso pedonale da Via Riddone ed il percorso carrabile dal lato retrostante dell'immobile (vicolo Alessandro Volta, dove è presente l'accesso carrabile con rampa) che giunge direttamente al piano dove sono presenti i box auto e le cantine.

All'interno degli spazi comuni, nel cortile che consente l'accesso alle varie scale, sono presenti molte prese d'aria sopraelevate per il piano garage, al fine di assicurare il ricambio d'aria corretto per il piano garage.

A causa dell'intensa presenza delle prese d'aria sopraelevate, il cortile risulta essere non carrabile (oltre a non avere accesso al di fuori di quello pedonale).

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione e risulta essere con composizione architettonica differente rispetto gli edifici prospicienti, i quali mantengono un aspetto di composizione più antica e rurale.

L'immobile si presenta con 3 piani fuori terra; partendo dal basso i prospetti (a contatto con la strada comunale) presentano una finitura in pietra, prosegue con parapetti in cemento a vista, per concludere l'intera elevazione con un paramano in mattoni a vista. I balconi dei piani superiori sono dotati di ringhiere metalliche.

Le tapparelle sono in materiale plastico e non sono elettrificate.

Sulla sommità della copertura sono presenti camini, ma nessuna apertura finestrata a tetto.

QUESITO N.4

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;

Dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Corneliano sono pervenuti le seguenti informazioni documentali in data 19 dicembre 2023.

[REDACTED]



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

E' confermata la conformità dei dati catastali presenti sull'atto di pignoramento sia per il sub.10, che per il sub.33.

A causa di alcune difformità planimetriche presente allo stato dei luoghi, ma differenti come da ultima pratica edile n



Per la pratica in sanatoria (per entrambi i subalterni) si stima una cifra di **1800,00** euro (esclusa IVA e cassa di Previdenza).

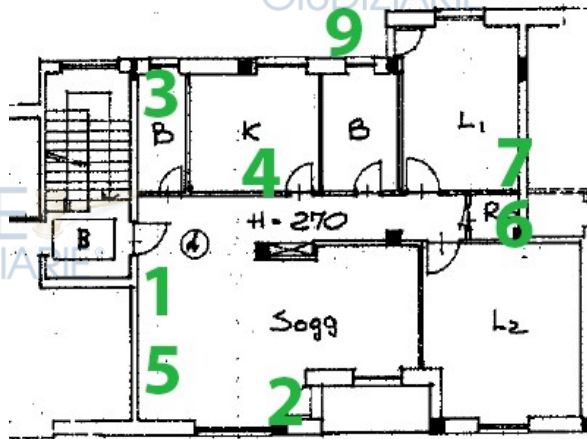
Seguente alla pratica in sanatoria dovranno essere redatti i seguenti documenti correlati:

- Variazione catastale (per entrambi i subalterni) stimata nella cifra di **850,00** (esclusa IVA e cassa di Previdenza),
- SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) stimata nella cifra di **950,00** (esclusa IVA e cassa di Previdenza),
- ONERI vari e diritti di segreteria alle diverse Pubbliche Amministrazioni ad oggi non quantificabili.

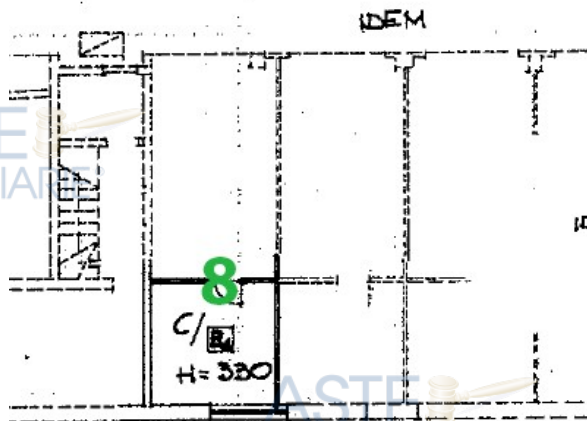
Si ricorda che la cantina non potrà essere segnata all'interno della variazione catastale in subalterno autonomo e non potrà essere venduta separatamente in quanto non ha accesso autonomo sugli spazi comuni. Si accede alla stessa solo ed esclusivamente attraverso il garage e questo non consente l'autonomia della cantina.



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;



STESSA PR



Non è possibile al momento effettuare la variazione catastale con le correzioni in quanto prima di tale lavorazione è indispensabile procedere con una pratica comunale in sanatoria.

Dopo aver preso visione dell'immobile si riscontrano le seguenti differenze dalla planimetria catastale:

1. Manca un pilastro in soggiorno,
2. Non c'è la portafinestra in soggiorno ma una parete a tamponamento in cartongesso,
3. In bagno è presente un pilastro non indicato in planimetria catastale,
4. È presente un'apertura ad arco tra corridoio e cucina diversa dall'elaborato grafico,
5. È presente una tramezza h.110 cm in cartongesso nel soggiorno,
6. Non è presente un pilastro segnato in planimetria catastale nel ripostiglio,
7. È presente un armadio in cartongesso nella camera in fondo al corridoio a sinistra,
8. Il garage e la cantina dovrebbero esser divisi da una tramezza ed una porta (in base alla planimetria catastale, in realtà la tramezza non è presente allo stato di fatto),
9. Manca rappresentazione del secondo balcone

QUESITO N.7

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

Il geoportale del Comune di Corneliano d'Alba segna i seguenti dettagli in merito al lotto di riferimento riportati nel testo:

- Dati catastali del lotto di riferimento



- Destinazioni urbanistiche
 - CA - Centro Abitato CA11 - Art.5.2, Art55, Art.5.6, Tab.CA11
 - CS - Limite del centro storico - Art.5.1
- Vincoli
 - Esclus_Vinc - SOTTOZONA TERRENI ESCLUSI DAL VINCOLO
 - Galasso - FASCIA DI RISPETTO m.150 DA RII E TORRENTI PUBBLICI
 - Vinc_Idro - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO
- Commercio
 - A1 - ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1
- Classi geologiche:
 - IIIB-3p - classe IIIB 3p - Art.2.0
- Tipi di intervento
 - Ristr - FABBRICATO SOGGETTO A RESTAURO CONSERVATIVO
 - TP_A - FABBRICATO SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - Art.2.1. bis
- Acustica
 - ACUSTICA 2 - Classe acustica II: Aree prevalentemente residenziali

Nello specifico, visionando gli articoli sopra citati si evince le seguenti informazioni

- Art 5.2 - norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA1/CA27 - trattasi di aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree sature, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei di formazione più remota,
- Art 5.6 - caratteristiche architettoniche del centro abitato CA06-CA10-CA07-CA11-CA12-CA13-CAR1/2/3/4.- trattasi di aree di centro abitato di vecchio impianto identificato con le sigle di cui sopra e di centro abitato di origine rurale, per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche del Centro Storico
- NtaTabCA11 : DESTINAZIONI RESIDENZIALI
- Art.5.1 - Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico - sono aree del centro storico classificate nei beni culturali ambientali e sono fattibili interventi rivolti al recupero ambientale del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente
- Art.3.3 - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali (legge Galasso) 150 mt
- Art.3.4. zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate
- Art.2.0 . classe IIB-3p - la classe IIIB - 3c corrisponde all'area Eb - trattasi di aree edificate dal concentrico di Corneliano coinvolgibili da fenomeni con pericolosità elevata: Eb.



QUESITO N.8

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;

Sono presenti le stesse difformità riscontrate tra stato di fatto e planimetria catastale (riferimento a quesito n.6).

QUESITO N.9

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;

Per come è impostata oggi l'unità immobiliare non è possibile vendere le parti separatamente.

Ad oggi l'appartamento è segnato insieme alla cantina [REDAZIONE] ma la cantina non si può scorporare, in quanto non può essere venduta separatamente.

QUESITO N.10

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 all'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

Esiste un unico intestatario dell'immobile con proprietà 1/1, quindi l'immobile non è pignorabile pro quota.



QUESITO N.11

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;

L'immobile è occupato dalla proprietaria.

QUESITO N.12

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

L'immobile risulta essere intestata 1/1 [REDACTED]. Sebbene ci sia stata una causa di separazione, essa ad oggi ha efficacia senza iter in corso, quindi non è necessario fornire documento di provvedimento di assegnazione della casa coniugale, in quanto la causa di separazione è conclusa.

QUESITO N.13

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;

Vengono riportati in seguito gli stessi vincoli segnati per il quesito n.7:

- Esclus_Vinc - SOTTOZONA TERRENI ESCLUSI DAL VINCOLO
- Galasso - FASCIA DI RISPETTO m.150 DA RII E TORRENTI PUBBLICI
- Vinc_Idro - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

QUESITO N.14

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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Al momento non è possibile rispondere al presente quesito [REDACTED].

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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

L'appartamento è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, corridoio, un ripostiglio e due balconi.

In seguito riportate le caratteristiche dell'immobile:

- pavimenti in gres,
- serramenti in legno vetro 4 mm doppio,
- finitura in idropittura,
- tapparelle non elettrificate,
- non c'è ascensore su scale comuni condominiali,
- citofono,
- cortile comune solo pedonale,
- l'impianto di riscaldamento è condominiale (non visionabile al momento del sopralluogo, perché chiuso a chiave dall'amministrazione),
- è presente una caldaia a gas autonoma per l'acqua calda sanitaria e per la cucina.

Sono quindi presi a campione appartamenti con caratteristiche analoghe, con la presenza di cantina e box auto

Dalla situazione presentata non è stato possibile rilevare dati sulla caldaia e di conseguenza poter valutare dettagli legati all'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

L'immobile si presenta in buono stato, senza difformità legate alle volumetrie, oppure aperture esterne, legate solamente a difformità interne di tramezze oppure porte interne, quindi difformità non gravi, ma resta opportuno procedere ad una pratica

comunale in sanatoria.

La tipologia costruttiva presenta un complesso immobiliare in buono stato.

Dalle ricerche delle analisi di mercato, nel medesimo complesso immobiliare, risulta essere in vendita un appartamento con le stesse caratteristiche tipologiche e di metratura.

Il borsino immobiliare riporta (per immobili di quella zona specifica), valori per immobili in stabili in fascia media (come in questo caso) valori:

- Minimo di 893,00 euro
- Medio 1114,00 euro
- Massimo 1335,00 euro

Le quotazioni O.M.I. riportano come dati di valori di mercato per abitazioni civili in stato conservativo normale i seguenti dati di valori:

- Minimo 980,00 euro
- Massimo 1400,00 euro

Dall'analisi metrica effettuata risultano le seguenti superfici calpestabili:

- Ingresso, zona giorno e corridoio 37 mq.,
 - Bagno 4 mq.,
 - Cucina 10 mq.,
 - Bagno 5 mq.,
 - Camera 15 mq.,
 - Camera 12 mq.,
- Per un totale di 83 mq calpestabili e 90 mq. lordi.

Sommando la parte dei muri, balconi e cantina annessa risulta corretta la superficie catastale di 105 mq.

Si specifica che sono presenti due balconi, uno di 3 mq. ed uno di 4 mq.

Al subalterno 10 (appartamento) è abbinata anche una cantina (non separabile) di 9 mq.

Il garage in oggetto (sub.33) presenta le seguenti dimensioni:

- 3,2 mq di larghezza,
- 5,6 mq di lunghezza

Per un totale di superficie di 18 mq.

Si fa presente che per accedere alla cantina è obbligatorio accedere prima attraverso il garage, in quanto la cantina non è dotata di accesso autonomo.

Confrontando coi prezzi della zona per situazioni immobiliari simili, sono riscontarti i seguenti annunci

1. 99000,00 euro, 100 mq + 15 mq di garage, no ascensore, 2 piano, balconi, garage, costruzione anni '70, stesso numero di stanze = 860,00 euro/mq (media tra prezzo appartamento e garage)
2. 109000,00 euro, 90 mq + 15 mq di garage, no ascensore, piano terreno, balconi, garage, costruzione anni '80, stesso numero di stanze = 1038,00 euro/mq (media tra prezzo appartamento e garage)
3. 105000,00 euro, 90 mq + 15 mq di garage, no ascensore, 2 piano, balconi, garage e cantina, costruzione anni '80. Stesso numero di stanze = 1000,00 euro/mq

Facendo una media tra i 3 prezzi forniti al mq si riunge ad un risultato di
Il prezzo medio resta quindi di 966,00 euro/mq



Per quanto riguarda la valutazione del sub.10 (appartamento abbinato alla cantina), si prende in riferimento 925,00 euro/mq a causa dell'impossibilità di verificare la parte impiantistica.

Moltiplicando quindi 105 mq. x 925,00 euro/mq si giunge ad una cifra di 97125,00 euro (compresa cantina).

Il garage ad oggi non è possibile venderlo separatamente, a causa di questo il prezzo finale dell'appartamento compreso box auto e cantina è i 101.000,00 euro.

Occorre decurtare

- 4500,00 euro spese professionali,
- 2500,00 euro oneri comunali in sanatoria (stimati),
- 600,00 euro demolizioni di porzioni di cartongesso non autorizzato (stimati),
- euro di detrazioni in base alla parte impiantistica di cui non si conosce nulla a causa di mancata documentazione da parte dell'amministratore condominiale

Il prezzo finale dedotto è di euro **93400,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N.16

16. **determini** 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;

L'immobile oggetto di esecuzione non è soggetto ad imposta di registro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N.17

17. **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n.5.2.:

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



- | | | |
|----|--|--|
| c) | inferiore a 50 metri quadrati; | fabbricati isolati con superficie utile |
| d) | multiplano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad 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; | box, cantine, autorimesse, parcheggi |
| e) | inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente); | edifici dichiarati inagibili: si considerano |
| f) | canone vincolato o convenzionato (art17/20 legge regionale 28/03/95 nr.46 e art 1 e seguenti legge 09/12/98 nr.431) | edifici concessi in locazione abitativa a |

Le unità immobiliari, oggetti della presente perizia, non rientrano all'interno delle categorie citate.

ALLEGATI:

1. Catasto (visure catastali, estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche, ispezioni ipotecarie),
2. Documenti Ufficio Tecnico del Comune di Corneliano d'Alba,
3. Dati estratti dal P.R.G,
4. Documenti Ufficio Anagrafe del Comune di Corneliano d'Alba,
5. Documenti Ufficio Tributi del Comune di Corneliano d'Alba,
6. Elenco spese anticipate Ctu,
7. Relazione Fotografica,
8. Raccomandata con tracking di non ritiro,
9. Verbale di sopralluogo,
10. Mail ad amministratore di condominio_Materiale non ricevuto_Nessuna risposta

