TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2/2023 R.E.

G.E. Dott. G. Amoroso

Creditore procedente

<< omissis >>

ora << omissis >>

Debitore:

<< omissis >>

-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto **Arch. CHICARELLA Aldo**, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. 274 di posizione, con studio professionale in Asti, via A. Brofferio n. 49, incaricato dal Tribunale di Asti con nomina del 02/07/2024 e conseguente giuramento di rito nell' udienza del 11/09/2024, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, relaziona con la presente in merito ai quesiti posti dal G. E. relativi all' esecuzione immobiliare in oggetto, in conformita' all' incarico ricevuto.

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 impossibilita' di accesso all' immobile;.*

1) In data 01/10/2024 trasmettevo alla residenza dell' esecutata in Asti, Via Natta n. 39 la comunicazione scritta dell' incarico ricevuto, fissando il sopralluogo per il giorno 10/10/2024, richiedendo conferma per la visita all' immobile.

Il giorno stabilito mi recavo sul posto per l' accesso riscontrando che l' appartamento, era occupato da terzi in qualita' di [redacted]

La [redacted], non sapendo nulla del sopralluogo, non consentiva l' ispezione dell'' immobile, rimandando le operazioni ad una nuova data previa verifica della situazione con la proprieta'. Lasciavo copia della comunicazione scritta dell' incarico con i miei riferimenti e dopo un paio di giorni venivo contattato dal [redacted] il quale confermava di occupare i locali in forza di un contratto di comodato gratuito e si rendeva disponibile ad effettuare il sopralluogo per il giorno 29/10/2024.

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 ed inidonei;* ***predisponga****, sulla base dei documenti in atti,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 2630 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*

2) E' stata verificata la completezza della documentazione in quanto e' stata allegata la certificazione notarile redatta dal Dott. << omissis >>, notaio in << omissis >>, riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dell' immobile cosi' identificato:

- Comune di Asti (AT), Via Natta n. 13 – catasto fabbricati

fg. 77 n. 8157 sub 9 A/2 cl. 1 vani 3 p. T-1 rc. € 193,67

La documentazione agli atti non comprende l' estratto di mappa e la planimetria dell' unita' immobiliare che sono state richieste dal CTU (all.6).

Alla Conservatoria dei registri immobiliari, veniva eseguita la visura aggiornata della debitrice che si allega con l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni, (all. 1) e gli atti di provenienza dell' immobile (all. 2):

- Atto Not. << omissis >>, compravendita immobile in via G. Natta n. 39, fg. 77, n. 8157, sub 9.
- Atto Not. << omissis >>, compravendita immobile in via Natta n. 39, fg. 77 n. 8157, sub 7, 8, 9 e 10.

L' intestazione catastale del bene riporta il sig. << omissis >> quale usufruttuario, che risulta deceduto in data << omissis >>, per cui risulta necessario presentare una domanda di voltura per la cancellazione dell' usufrutto e conseguente aggiornamento dell' intestazione (all. 13).

3) : Identifichi *i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva,* <u>*previo necessario accesso*</u>*, 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc).

3) - premessa – In data 29/10/2024 effettuavo il sopralluogo all' appartamento in via Natta n. 39 al fine di verificare la situazione esistente sul posto e procedere con i rilievi fotografici e metrici necessari per la redazione della presente relazione e dell' APE del caso.

All' incontro, effettuato alla presenza della << omissis >>, esibivo copia dell' incarico ricevuto e la informavo su quali documenti sarebbero serviti, se in loro possesso, di cui avrei dovuto prendere visione o copia (all. 3). Sulla base di quanto rilevato e dei documenti forniti dalla proprieta' procedevo ad effettuare le ricerche di rito presso gli uffici pertinenti.

3) Descrizione immobile sito in Asti, Via G. Natta n. 39 – scala C

Trattasi di abitazione residenziale, ubicata nel centro storico di Asti, posta alla base della collinetta su cui sono erette le antiche mura medioevali della citta', a breve distanza dal Duomo. L' immobile, identificato in toponomastica al n. 39 di via Natta, in realta' e' posizionato nell' agglomerato interno, raggiungibile dall' androne carraio al civico 39, attraversando un primo cortile ove un secondo accesso carraio immette nel cortile di pertinenza dell' immobile in oggetto.

Attualmente via Natta e' compresa nella zona a traffico limitato.

Il fabbricato, che presenta una pianta a C ed e' in aderenza agli edifici attigui, e' suddiviso in piu' unita' immobiliari e l' appartamento oggetto di esecuzione, posizionato nella manica nord al piano primo e con la cantina posta a piano terra, risulta a catasto cosi' identificato:

Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati

- Comune di Asti (AT), Via G. Natta n. 13

fg. 77 n. 8157 sub 9 A/2 cl. 1 vani 3 p. T-1 rc. € 193,67

intestato a:

<< omissis >>

<< omissis >>

Il fabbricato insiste sul mappale fg. 77 n. 8157, ente urbano di mq. 460.

La particella 8157 confina con il mappale 3361, gravato da servitu' per l' accesso da via Natta, per aderenza di fabbricato ed area, mappale 40, mappale 39, mappale 38, mappale 6353 e mappale 36.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La cantina confina con ingresso-disimpegno cantine, muro di confine con il mappale 6353 e rimesse sub 7 e 8, l' appartamento confina con il vano scala, muro di confine con i mappali 38, 6353 e 36, affaccio sul cortile comune ed altra proprieta'.

In analogia ad altre situazioni comuni nel centro storico l' agglomerato risulta composto da corpi di fabbrica di vecchia edificazione, integrati con ampliamenti o rimaneggiamenti relativamente recenti, e con la presenza quasi costante di corpi aggiunti come bassi fabbricati o tettoie.

Tale situazione e' riconoscibile anche per il mappale n. 8157, dove il corpo centrale, aderente ad altro fabbricato, risulta di piu' vecchia edificazione, la manica nord, in cui e' ubicata l' unita' in oggetto, e' stata realizzata a meta' degli anni 50, oltre ai bassi fabbricati del 1964 addossati al muro di confine a sud del cortile.

Con l' ampliamento del 1956 e' stata aggiunto un blocco delle dimensioni di circa m. 8,00 x 6,50 con una protuberanza di circa m. 8,50 x 2,00 per collegare i nuovi ambienti con il vano scala esistente nell' edificio originario. A piano terra sono presenti due rimesse, un ingresso per il vano scala e le cantine, ed ai piani superiori due appartamenti.

Il percorso di accesso da via Natta, attraverso l' androne e la prima corte, e' asfaltato come il cortile di pertinenza che e' delimitato dal fabbricato e da muro di recinzione.

Il portoncino di entrata nel fabbricato e' posizionato all' angolo tra le due maniche ed immette in un ingresso comunicante con il vano scala e con un piccolo disimpegno, in cui sono posizionati i contatori dell' energia elettrica, per l' accesso alle due cantine. Il vano scala, facente parte del nucleo piu' datato, presenta un' unica rampa, con pedate ed alzate in marmo, per superare il dislivello tra i piani ed alla sommita', sulla destra, e' ubicato l' accesso all' appartamento pignorato.

Un lungo corridoio parallelo alla scala, discretamente ampio ma dotato di semplici luci ricavate sul muro perimetrale di confine, conduce ai vani di abitazione ove un unico ampio ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura occupa l' intera manica del fabbricato ed e' dotato di una sola porta finestra che immette sul balcone affacciato verso il cortile. Attraversando il locale una piccola

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rientranza comunica con la camera da letto, fornita di finestra verso il cortile, e con il bagno posizionato all' angolo nord est del corpo di fabbrica.

Il bagno e' attrezzato con vaso, lavabo, bidet, doccia ed attacco per la lavatrice con sanitari ed accessori di qualita' corrente; e' presente sulla parete nord un finestrino in forma di luce.

L' unita' immobiliare comprende anche una piccola cantina a piano terra, con accesso dall' ingresso comune, posizionata tra la rimessa ed il muro di confine, delimitata da murature grezze in laterizio o blocchi in cls e da una comune porta da cantina in lamiera grecata zincata. Il pavimento e' semplice cls lisciato ed il soffitto presenta il solaio in laterocemento con le pignatte in parte sfondellate.

L' altezza delle camere e' di cm. 300, ridotta a cm. 285 ove presente il ribassamento.

Le superfici calpestabili dei vari locali sono:

Cantina piano terra	mq. 2,66		
Abitazione p.primo			
ingresso - corridoio	mq. 13,36	soggiorno-cucina	mq. 31,37
camera	mq. 16,19	bagno	mq. 4,77
balcone	mq. 2,70		

Le superfici lorde delle singole destinazioni sono:

p.1. - abitazione	mq. 82,17	pertinenza (cantina)	mq. 4,13

L' appartamento, rinnovato nel 2010, e' pavimentato con piastrelle di klinker ed il bagno e l' angolo cottura sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

I vari locali sono intonacati e tinteggiati, presentano un ridotto ribassamento realizzato in cartongesso nel corridoio e nel bagno ed e' presente l' impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia murale, posizionata nel corridoio, alimentata a metano.

I serramenti esterni, compreso il portoncino di ingresso al fabbricato, sono in alluminio con vetri a camera ed antistanti avvolgibili in plastica per le aperture affacciate verso il cortile, mentre l' ingresso all' abitazione e' delimitato da un portoncino blindato. Le porte interne sono in legno tamburate.

Il fabbricato e' realizzato con struttura in elevazione a muratura portante in laterizio e solai in laterocemento, copertura con struttura in legno, manto in tegole tipo marsigliesi e lattoneria in acciaio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I prospetti sono intonacati e tinteggiati con la presenza di balconi e cornicione in c.a. solo nel fronte verso il cortile.

L' immobile e' allacciato all' acquedotto ed alla rete fognaria cittadina, nonche' alla rete elettrica e del gas metano; gli impianti tecnologici del fabbricato (elettrico, idrico, termico, ecc.) sono disposti sotto traccia e realizzati con materiali correnti nel 2010. Di tali impianti non e' stato possibile reperire le dichiarazioni di conformita'.

Con riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco, con minime difformita' che non comportano variazioni della consistenza e della rendita, considerando che l' immobile e' piuttosto irregolare e la grafica di rappresentazione e' alquanto approssimativa .

Non risultano agli atti dell' agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili (lavatoi, soffitte, portineria) trattandosi di unica unita' e non e' disponibile l' elaborato planimetrico che definisca i beni comuni non censibili.

Per la disposizione dei vari locali fare riferimento all' elaborato grafico contenente estratto di mappa, stralcio di PRG, piante e conteggi superfici lorde (all. 5).

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;*

4) : Dal certificato rilasciato dall' Ufficiale dell' anagrafe del Comune di Asti risulta che la debitrice sia [redacted] residente [redacted] presso l' immobile in oggetto (all.4).

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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) : I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli del bene in oggetto: Comune di Asti, fg. 77, n. 8157, sub 9, cat. A72, vani 3, senza indicazione di indirizzo o confinanti, per cui il bene inserito nell' esecuzione immobiliare e' comunque univocamente identificato.

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;*

6) A seguito della verifica in sito della planimetria depositata presso l' Agenzia del Territorio (all. 6) sono state riscontrate solo minime difformita' tra la situazione catastale e la realta', dovute prevalentemente ad imprecisione nella restituzione grafica dei locali. La planimetria individua i locali e la consistenza dell' immobile, eccetto per le dimensioni della cantina, per cui, considerando la necessita' di aggiornamento a seguito del ripristino dell' antibagno, ritengo la scheda agli atti idonea.

Occorre pero' evidenziare che l' esame della documentazione comunale e catastale, per poter definire la corretta individuazione della cantina di pertinenza del sub 9, ha portato alla luce il fatto che tale locale accessorio sia anche riportato nella planimetria del subalterno 10, relativa all' appartamento del piano secondo, e che la cantina adiacente al vano scala, utilizzata dagli occupanti del secondo piano, non risulti in alcuna planimetria agli atti del catasto.

La schede del 1962 allegate all' atto << omissis >> riportano la cantina adiacente al vano scala nella planimetria del sub 9, quella adiacente alle rimesse e' inserita nella planimetria del sub 10, mentre entrambe le schede agli atti (o allegate ai rogiti << omissis >>) riportano, con una grafica in parte difforme, la stessa cantina adiacente alle rimesse.

Considerato che con la variazione del 2011 non e' stato cambiato l' identificativo del subalterno 9, trattandosi di "*diversa distribuzione degli spazi interni*" (cosi' come per la variazione nel 2009 del sub 10), mentre nel caso di scambio di cantina gli stessi subalterni dovevano essere soppressi con generazioni di nuovi identificativi, probabilmente si e' trattato di un errore nella rappresentazione della della cantina di pertinenza dell' unita' oggetto di esecuzione, locale che attualmente risulta utilizzato da altri condomini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Occorre pertanto verificare la corretta assegnazione delle cantine.

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

7) Secondo le indicazioni del vigente Piano regolatore Generale del Comune di Asti, aggiornato alla variante parziale n. 39, il fabbricato e l' area di pertinenza sono inseriti in area "A" – *Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione* - cui afferiscono le norme dell' art. 17.
Il fabbricato e' identificato come Lotto edificato di tipo E, ovviamente compreso nel centro abitato ai sensi del D.L. 285/1992, in classe 2C di PAI (estratto norme di attuazione (all. 12).
Per una piu' approfondita informazione delle modalita' e degli interventi ammissibili fare riferimento ai seguenti link:
https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDesc.aspx?IdCliente=005005

8) : *indichi* *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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;*

8) La ricerca eseguita presso l' archivio storico ed il settore urbanistica del Comune di Asti ha portato alla luce gli atti autorizzativi dell' immobile ed in particolare (all. 8):

- Permesso n. 576 del 8/9/1956, a nome << omissis >>, per ampliamento del fabbricato in via Natta n. 13;
- Permesso di abitazione n. 1045, prot. 1958 n. 69 del 02/09/1958, rilasciato al sig. << omissis >> – casa ampliata abitabile dal 18/07/1957.
- Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformita' dalla denuncia di inizio attivita' (dia) del 21/10/2008, a/c 1640, presentata [redacted] per opere difformi dal permesso 576 del 18/09/1956 e relativa Determina Dirigenziale n. 3260 del 17/11/2008 per irrogazione sanzione pecuniaria;
- DIA del 05/03/2010, a/c 258/2010 per restauro e risanamento conservativo del sub 9, a nome << omissis >>;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rispetto all' ultima situazione autorizzata, documentata dagli elaborati allegati alla DIA del 2010, sono state rilevate le alcune difformita' relative alla tramezzatura interna ed alle aperture sul muro nord di confine.

In particolare non e' presente la delimitazione verso il soggiorno/cucina del piccolo disimpegno, che doveva assolvere alla funzione di antibagno, ed anche la paretina laterale dell' angolo cottura, inoltre si riscontra la mancata indicazione del finestrino del bagno e dell' errata posizione di quelli del corridoio.

Per quanto concerne le aperture sul retro potrebbe trattarsi di un refuso nella rappresentazione grafica in quanto nelle tavole allegate alla "sanatoria" del 2008 le stesse sono indicate correttamente.

Tali difformita', ai sensi dell' art. 34-bis, comma 2-bis, come modififcato dalla L. 105/2024 (salva casa), rientrano tra i parametri di definizione delle tolleranze esecutive quali *il minor dimensionamento dell' edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarita' esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

Non rientra tra le tolleranze la mancanza del "locale filtro" tra soggiorno e bagno, per il rispetto delle norme igienico sanitarie, per cui dovra' essere ripristinato l' antibagno, con formazione del tratto di parete e posa della relativa porta, e conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

La presenza di dette tolleranze esecutive, non costituendo violazioni edilizie, potra' essere dichiarate dal tecnico abilitato in occasione di nuove istanze o nel caso di atti aventi per oggetto la variazione di diritti reali.

Indicativamente i costi potrebbero essere cosi' quantificati:

Costo per ripristino antibagno €. 1.100,00, spese tecniche per asseverazione "tolleranze esecutive" €. 700,00, variazione catastale e diritti €. 650,00, per complessivi €. 2.450,00.

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

9) : La proprieta' pignorata comprende un piccolo appartamento con la relativa cantina e forma naturalmente un unico lotto.

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.*

10) : Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati pignorati per intero alla datrice di ipoteca [redacted] dato che l'' usufruttuario [redacted] >> e' deceduto in data << omissis >>, pertanto l' immobile appartiene per la piena proprieta' alla debitrice.

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.*

11) L' immobile, pur risultando all' anagrafe quale residenza della debitrice, e' attualmente abitato [redacted] che lo utilizzano in forza di un contratto di comodato d' uso gratuito, [redacted], per il quale l' Agenzia delle Entrate comunica essere registrato senza fornirne gli estremi di registrazione; AdE comunica inoltre che non risultano elementi in merito ad eventuali contratti di locazione (all. 9).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12) Come precisato ai punti precedenti gli immobili risultano nella disponibilita' della proprietaria ma utilizzati da terzi.

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.*

13) : Sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, tantomeno diritti demaniali o usi civici.

14) : ***informi*** *sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' 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.*

14) : L appartamento e' compreso in un fabbricato con diverse unita' immobiliari e relative proprieta', ma non e' costituito in condominio e non ha regolamento condominiale. Le spese sono ripartite procapite per unita' immobiliare come risulta dalla comunicazione dell' amministratore << omissis >>.

Dalle risultanze dell' amministratore si evidenzia un debito pregresso della proprieta' e degli inquilini di €. 2.525,48 sino al 2022, con una spesa per il 2023 di €. 1.254,38 ed una previsione di €. 1.300,00 per il 2024. (all. 10).

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 un nuda proprietà);* ***proceda,*** *nella determinazione del valore di mercato, al calcolo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per eventuali spese condominiali insolute:

15) Per la valutazione degli immobili nell' ottica di un sistema "ordinario" puo' usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando normalmente tutti i muri interni di divisione degli ambienti, la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà e metà dei muri di confine con le proprietà attigue, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni degli ambienti.

In particolare si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, lo 0,25 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale cosi' ragguagliata verra' applicato il piu' probabile valore di mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, compravendita di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, è stato successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare: esposizione; ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione).

Indagini di mercato hanno confermato la relativa stagnazione delle compravendite immobiliari con minimi segnali di ripresa per quanto riguarda i trasferimenti di immobili di valore medio-basso o di pregio per i quali possono essere erogati mutui piu' facilmente sostenibili dagli acquirenti.

L' offerta di immobili e' anche alimentata dal fatto che molti proprietari preferiscono mettere in vendita e liberarsi dei locali, che prima cedevano in locazione, a causa della crescente tassazione e per la mancanza di tutele nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caso gli affittuari non rispettino il contratto per morosita' o se procurano danneggiamenti alla proprieta', il che conferma il deprezzamento del valore degli ultimi anni favorito anche dalle numerose unita' immobiliari in vendita.

Per gli immobili in oggetto sono stati indagati i prezzi di mercato, che, rapportati alle caratteristiche proprie del manufatto, contribuiscono alla definizione del valore.

Immobile residenziale in Asti, via Natta n. 39 - Le quotazioni dell' *Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio* indicano, per il 2018/2024 valori pressoche' stabili sino al 2021 e in ulteriore riduzione al 2024 con un deprezzamento generalizzato del 10/15% per le diverse tipologie di fabbricati nella zona centrale della citta'. Le valutazioni sono comprese tra 500/750,00 per immobili civili scadenti e 670/1000,00 €/mq. per quelli in stato normale, 600/1000,00 €/mq. per immobili economici, ben inferiori a quanto indicato nel borsino degli agenti F.i.m.a.a. di Asti che in zona 10 – via natta – quota gli immobili "usato 20/40 anni" tra 1.100,00/1.400,00.

Il borsino immobiliare indica valori allineati con OMI prezzo medio di 671,00 €/mq. per stabili di fascia media e di 584,00 €/mq. per stabili di 2° fascia.

Con riferimento all' immobile in oggetto occorrera' inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- La pregevole ubicazione nel centro storico in un contesto di antica edificazione, attrezzato di servizi ed attivita' commerciali, ma compreso in ZTL ed accessibile attraverso altre proprieta'.
- La ridotta dimensione dell' appartamento, facente parte di un intervento edilizio "pseudo speculativo" degli anni 50 per l' utilizzo della ripida scala esistente.
- Il discreto stato di conservazione dell' unita', derivato dagli interventi di ristrutturazione del 2010;
- La tipologia di immobile, poco piu' di un bilocale, che si presta ad abitazione di una coppia o nucleo famigliare ridotto per residenze temporanee o per necessita' di lavoro/studio;
- Considerato il ridotto valore della cantina la stima terra' conto del locale attualmente utilizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce delle suesposte caratteristiche si ritiene congruo il valore medio di 750,00 €/mq., considerando il decoroso uso da parte degli occupanti ed il discreto stato di manutenzione nel suo complesso.

Lotto unico – appartamento in Asti, via Natta n. 39 – fg. 77 n.8157 sub 9					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
primo	abitazione	1	82,17	750,00	61.627,50
	balcone	0,25	2,70	750,00	506,25
terra	cantina	0,30	4,13	750,00	929,25
				Totale	63.063,00
A dedurre spese per ripristino antibagno, asseverazio e variazione catastale					2.450,00
				Valore totale immobile	60.613,00

In considerazione dello stato di conservazione generale dell' unita' e della mancanza di garanzie per vizi si valuta un abbattimento del valore del 10% = €. 60.613,00 x 90% = €. 54.551,70.

Valore di mercato immobile = 54.551,70 € che si arrotondano a **€ 54.500,00** (Euro Cinquantaquattromila/00)**.**

A dedurre spese condominiali ultimi 2 esercizi pari ad €. 2.554,38

Bibliografia: Grillenzoni – Grittani: Estimo ed. Calderini;
Manuale del Geometra – Signorelli
Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio
Borsino Immobiliare

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 e' soggetto.*

16) Trattandosi di beni personali intestati a persona fisica, la vendita risulta soggetta ad imposta di registro.

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul 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 superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali e protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purche' scorporabili agli effetti dell' isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
e) *adifici 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 e 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 prestazione energetica se abilitato.

17) L' unita' residenziale oggetto di esecuzione rientra tra quelle per le quali e' necessario l' attestato di certificazione energetica, e pertanto il sottoscritto, in quanto tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione dell' Attestato che si allega (all. 11).

Tanto dovevo ad evasione all'incarico conferitomi.

Asti, lì 15 Marzo 2025

Il perito stimatore
Arch. CHICARELLA Aldo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente a quanto inoltre disposto dal G.E. si precisa:

- **"b"** di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore;
- **"c"** allega alla presente relazione una "dichiarazione" delle parti e/o la ricevuta che attesta l'avvenuta trasmissione della relazione (all. 13);
- **"d"** non sono state inoltrate note alla relazione;
- **"e"** di depositare con trasmissione telematica la perizia, sia in forma completa che adeguata alla legge sulla privacy, completa di tutti gli allegati**;**
- **"f"** di aver allegato alla presente relazione la documentazione fotografica degli immobili pignorati (all. 7)
- **"g"** di aver allegato alla presente relazione le planimetrie dei beni pignorati (all. 5), visura e la planimetria catastale degli immobili (all. 6), copia delle concessioni/licenze edilizie (all. 8), copia atti di provenienza (all. 2), verbale di sopralluogo e accesso (all. 3)**;**
- **"h"** di non aver incontrato particolari ostacoli per accedere agli immobili;
- **"i"** di aver redatto su apposito file a parte adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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.

Documentazione allegata:

ALLEGATO 1 - elenco trascrizioni e iscrizioni – visura aggiornata
ALLEGATO 2 – atti di provenienza
ALLEGATO 3 – verbali di sopralluogo e accesso
ALLEGATO 4 – certificato residenza, stato di famiglia
ALLEGATO 5 – elaborati grafici (estratti, piante)
ALLEGATO 6 – planimetrie e visure catastali agli atti
ALLEGATO 7 – documentazione fotografica
ALLEGATO 8 – copia concessioni/licenze edilizie/abitabilita'
ALLEGATO 9 – contratto comodato d' uso e dichiarazione AdE
ALLEGATO 10 – spese condominiali
ALLEGATO 11 – attestato di prestazione energetica (APE)
ALLEGATO 12 – estratto norme di attuazione prg
ALLEGATO 13 – voltura per riunione usufrutto
ALLEGATO 14 – attestazioni invio bozza
ALLEGATO 15 – considerazioni accatastamento cantina

Asti, li 02/04/2025

Arch. Chicarella Aldo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009