



**TRIBUNALE DI ASTI**  
**Sezione civile**

**G.E. Dott.ssa Paola Amisano**

**RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto arch. Andrea Morando con studio in Asti Via Arò 7 nominato esperto nella procedura R.G.E. 231/2023 dal GE dott.ssa Paola Amisano, riporto di seguito i vari punti del questo formulato con le relative risposte.

Il Giudice conferisce all'esperto nominato il seguente incarico:

I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;

**Risposta**

**Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del custode incaricato IVG-IFIR Piemonte ed il proprietario esecutato era regolarmente presente avendone ricevuto congruo preavviso ed ha consentito il regolare accesso all'immobile.**

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipocatastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

**Risposta**

**I documenti agli atti risultano completi e idonei a identificare i beni oggetto di pignoramento.**

**Acquisiti i documenti richiesti ed allegati alla presente relazione**

III) provveda, nel suo elaborato ai seguenti adempimenti

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

- qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

2) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

### Risposta

#### Punto 1)

**I beni immobili sono costituiti da un fabbricato ad uso residenziale su due livelli libero su due lati, da un basso fabbricato ad uso autorimessa oltre a terreni ad uso agricolo, il tutto sito nel comune di Tigliole Strada Valperosa 43.**

**La parte residenziale è censita al catasto fabbricati al foglio 12 particella 144 cat A/2 classe 1 vani 6,5 rendita € 241,70**

**Essa confina con: a nord mappale 143, a est mappale 146, a sud mappale 140 e a ovest mappale 141.**

**L'autorimessa è censita al catasto fabbricati al foglio 12 particella 139 cat C/2 classe U mq 19 rendita € 29,44.**

**Essa confina con: a nord e a est mappale 140, a sud viabilità pubblica e a ovest mappale 326**

**I terreni sono censiti al catasto terreni al foglio 12 particelle:**

- **n. 76 seminativo di classe 3 are 16 e centiare 70 che confina: a nord con mappali 266, 253 e 79, a est con mappale 78, a sud con mappali 77 e 113 e a ovest con mappale 267**
- **n. 143 prato di classe 2 are 6 e centiare 53 che confina: a nord con mappale 109, a est con mappale 145, a sud con mappale 144 e a ovest con mappale 142**
- **n. 213 seminativo di classe 3 are 1 e centiare 10 che confina: a nord con mappale 54, a est con mappale 214, a sud con mappale 221 e a ovest con mappale 306**
- **n. 221 bosco ceduo di classe 1 are 11 e centiare 00 che confina: a nord mappale 213, a est con mappale 220, a sud con mappale 222 e a ovest con mappale 307**
- **n. 222 vigneto di classe 3 are 4 e centiare 30 che confina: a nord con mappale 221, a est con mappale 219, a sud con mappale 224 e 309 e a ovest con mappale 308**

**Tutti i beni sopra descritti sono in comproprietà indivisa di ½ ciascuno agli esecutati Sig, ..... e Sig.ra .....**

**Gli esecutati sono coniugati con matrimonio contratto nel Comune di Tigliole e sono in regime di separazione dei beni.**

**Punto 2)**

**Esiste corrispondenza tra certificazioni catastali e atto di pignoramento.  
Non occorrono regolarizzazioni.**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

- a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;
- b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
- c) acquisire **CDU**, copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

**Risposta**

**Punto a)**

**L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carraio con abbinato pedonale direttamente dalla Via Valperosa al civico 43.**

**Varcato il cancello si entra in una corte comune con il fabbricato adiacente.**

**Da essa si accede sia alla casa di abitazione, sia all'autorimessa (posta sul limitare della corte verso strada) e, attraverso un androne, alla zone retrostante dove insiste la particela di terreno di cui al n. 143.**

**Gli altri terreni di proprietà oggetto di esecuzione sono nella zona di fondovalle accessibile solo con strada agricola a breve distanza.**

**Il tutto ben identificato nell'estratto mappa allegato.**

**La parte abitativa si sviluppa su due livelli: piano terra cucina/soggiorno con cantina e bagno e piano primo zona notte.**

**Si presenta abitata dagli esecutati ed in stato conservativo appena sufficiente. Le finiture sono molto semplici, alcune porte interne al piano primo sono mancanti e si rilevano segni di umidità di risalita in alcuni punti delle murature al piano terra.**

**La struttura dell'immobile è a muratura portante e gli orizzontamenti sono in parte solette ed in parte voltine di mattoni e putrelle.**

**Pavimenti e rivestimenti bagni in piastrelle di ceramica di scarsa qualità, al piano superiore pavimenti in prefinito di legno.**

**Sanitari e rubinetterie di tipo corrente.**

**I serramenti sono del tipo in legno a vetro semplice molto vecchi e gli impianti sono ormai data senza certificazioni.**

**L'accesso al piano superiore avviene con scala interna che costituisce barriera architettonica superabile solo con un cospicuo intervento di montaggio di un servoscala.**

**Al piano terra si accede senza barriere solo alla cucina/soggiorno per il bagno è sopraelevato da una scalino che si potrebbe eliminare con la realizzazione di una rampa verso il disimpegno.**

I terreni sono in stato di abbandono e non sono regolarmente coltivati.  
In merito alle superfici si rimanda al paragrafo delle consistenze

Punto b)

La posizione degli immobili è di tipo collinare in zona agricola periferica rispetto al concentrico del paese di Tigliole.

I terreni sono collocati in zona di fondovalle di difficile accesso se non tramite strada agricola

Punto c)

Si allegano CDU e APE

Punto d)

Il certificato di idoneità statica non è presente agli atti

Punto e)

Non sono state reperite certificazioni degli impianti dell'immobile

Punto f)

Allegata documentazione fotografica degli immobili descritti

#### STATO OCCUPATIVO

Riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

#### Risposta

L'immobile è occupato ed utilizzato come abitazione principale dai proprietari esecutati

#### PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

#### Risposta

L'atto di provenienza che, essendo dell'anno 2000, costituisce anche titolo ultraventennale è il rogito Notaio Bagnasco di Asti del 15/09/2000 rep. 110640 racc, 8982 di cui si allega copia.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
  - regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
  - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

1.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

1.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

### **Risposta**

#### **Punto 1.1**

**Oltre a quanto indicato al punto II non sono stati rinvenuti atti o limitazioni ulteriori gravanti sugli immobili**

#### **Punto 1.2**

**Oltre a quanto indicato al punto II non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli e oneri da cancellare in sede di trasferimento**

#### **Punto 1.3**

**Gli immobili non sono stati realizzati in regime di alcun convenzionamento di edilizia pubblica o privata agevolata**

### **CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto,

- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

**Risposta**

**Il fabbricato non si trova in regime di condominio**

### **VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
  - in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;
  - in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**Risposta**

**Punto a)**

**Gli immobili risultano non completamente conformi alle schede catastali in quanto si riscontrano alcune difformità.**

**Nello specifico, al piano primo dell'abitazione è rappresentata nella posizione errata la porta della camera da letto a nord, mentre nella planimetria dell'autorimessa non è rappresentata la scala a chiocciola posta a lato della struttura.**

**Urbanisticamente sono stati reperiti i seguenti titoli:**

**- Condono di cui alla domanda n. 2940 del 22/11/1985**

**- D.I.A. n. 610 del 25/02/1999**

**entrambi relativi all'abitazione.**

**Non sono state reperite pratiche inerenti l'autorimessa per la quale si fa riferimento alla scheda catastale essendo l'unico elemento disponibile da utilizzare quale base di raffronto.**

**Punto b)**

Non è stata reperita agibilità del fabbricato

Punto c)

Non sono presenti vincoli urbanistici propedeutici a futura espropriazione.

Punto d)

Rispetto ai suddetti titoli si riscontrano le seguenti difformità:

#### PT abitazione

- errata quota del disimpegno tra cucina e bagno classificabile come errore grafico che non necessita di sanatoria
- errata altezza disimpegno tra cucina e bagno in quanto lo scalino non si trova verso la cucina bensì sul filo della porta del bagno; l'opera è sanabile con CILA in sanatoria il cui costo si stima pari a € 2.500,00 inclusi onorari professionali, IVA, diritti comunali e sanzioni

#### P1 abitazione

- cambio destinazione da fienile a camera per il vano posto a nord e contestale piccolo spostamento della porta di accesso alla camera stessa
- mancata indicazione del balcone nel disegno del condono che ha valore superiore a quello catastale e pertanto necessita di sanatoria che include denuncia strutturale
- errata altezza camera (sempre la stessa) per la presenza in essere di un controsoffitto in cartongesso; l'intervento non necessita di sanatoria

Tutte le difformità di cui sopra riguardanti il P1 dell'abitazione sono sanabili con SCIA in sanatoria il cui costo si stima pari a € 6.000,00 inclusi onorari professionali, IVA, diritti comunali, oneri e sanzioni

#### Zona autorimessa

- presenza di una scala a chiocciola in ferro realizzata senza autorizzazione per accedere alla parte superiore della soletta di copertura dell'autorimessa; vista la mancata distanza dalla strada si ritiene non sanabile l'opera che va rimossa il cui costo si stima pari a € 1.200,00 IVA compresa
- presenza di un basso muretto di recinzione con sovrastante ringhiera in ferro e di cancello di accesso all'area cortilizia entrambi realizzati senza autorizzazione; i manufatti sono sanabili con SCIA in sanatoria il cui costo si stima pari a € 2.800,00 inclusi onorari professionali, IVA, diritti comunali, oneri e sanzioni

#### Zona retrostante la casa /terreno mappale 143

Si riscontra la presenza di un basso fabbricato di ampie dimensioni (circa m 6,00x6,00) con tetto a falde ad uso magazzino/autorimessa interamente realizzato senza autorizzazioni.

Si ritiene che non possa essere sanato e pertanto va demolito il cui costo si stima pari a € 6.000,00 IVA compresa

Il tutto come indicato nei due elaborati grafici allegati (denominati sovrapposizioni) che evidenziano le predette difformità

I terreni non hanno capacità edificatoria e l'immobile non ha cubatura residua da utilizzare ad incremento.

In merito a istanze di condono si rimanda all'elenco sopra riportato dei titoli rilasciati

### CONSISTENZA

Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

### Risposta

Le consistenze dei fabbricati rilevate sul posto sono le seguenti (valutate al lordo dei muri perimetrali ad uso esclusivo, a  $\frac{1}{2}$  i muri di confine, a  $\frac{1}{3}$  i balconi, a  $\frac{1}{4}$  le cantine):

#### Abitazione:

- piano terra = 61,30 mq, inclusa la cantina calcolata con un coefficiente di abbattimento a  $\frac{1}{4}$
- piano rialzato e primo = 132,14 mq, incluso il balcone calcolato con un coefficiente di abbattimento a  $\frac{1}{3}$

Totale abitazione = 193,44 mq.

Autorimessa: 22,84 mq.

Per i terreni si fa riferimento alle superfici catastali che risultano:

- foglio 12 particella 76 = 1670 mq
- foglio 12 particella 143 = 653 mq
- foglio 12 particella 213 = 110 mq
- foglio 12 particella 221 = 1100 mq
- foglio 12 particella 222 = 430 mq

Totale superfici terreni = mq 3963

### STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

• vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

## Risposta

### Punto a)

Viste le condizioni degli immobili si ritiene che il criterio di stima più adatto sia quello a valore venale di mercato utilizzando le superfici al lordo dei muri perimetrali ad uso esclusivo, a 1/2 i muri di confine, a 1/3 i balconi, a 1/4 le cantine.

I valori base di riferimento sono stati presi da:

- OMI edito dall'Agenzia delle Entrate per quanto attiene la parte abitativa
- Tabella dei valori agricoli dell'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda i terreni

In particolare il valore OMI delle abitazioni di tipo economico preso nella misura minima in base alle condizioni dell'immobile risulta essere di €/mq 285,00. Non è presente quello delle autorimesse che si può ottenere dal predetto valore delle abitazioni abbattuto del 50% e così risultano €/mq 140,00

Per i terreni si utilizzano i valori agricoli esposti in tabella ovvero €/mq 1,59 per prato e seminativo, €/mq 1,81 per vigneto ed €/mq 0,33 per bosco ceduo.

Visto lo stato di abbandono dei terreni e l'accesso disagiato si stima un coefficiente di riduzione del valore pari al 50% risultando così €/mq 0,79 per prato e seminativo, €/mq 0,90 per vigneto ed €/mq 0,16 per bosco ceduo.

### Punto b)

Si può quindi procedere alla stima del compendio immobiliare:

abitazione	mq 193,44 x €/mq 285,00 =	€ 55.130,40
autorimessa	mq 22,84 x €/mq 140,00 =	€ 3.197,60
terreno mappale 76 seminativo	mq 1670 x €/mq 0,79 =	€ 1.319,30
terreno mappale 143 prato	mq 653 x €/mq 0,79 =	€ 515,87
terreno mappale 213 seminativo	mq 110 x €/mq 0,79 =	€ 86,90
terreno mappale 221 bosco ceduo	mq 1100 x €/mq 0,16 =	€ 176,00
terreno mappale 222 vigneto	mq 430 x €/mq 0,90 =	€ 387,00

### Punto c)

Dai valori sopra esposti vanno decurtati i seguenti importi:

- abitazione - spese di sanatoria edilizia per complessivi € 8.500,00
- autorimessa - spese di sanatoria in parte e rimozione complessivi € 4.000,00
- zone retrostante - spese di demolizione basso fabbricato complessivi € 6.000,00

### Punto d)

I valori sono già stati espressi per l'intero

## CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

## Risposta

**L'immobile non è locato a terzi**

## GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato, che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione

identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

### Risposta

Per quanto attiene a alla casa di civile abitazione ed all'autorimessa che ne costituisce parte pertinenziale oltre al terreno adiacente mappale 143, si ritiene che commercialmente vadano posti in vendita congiuntamente senza separarli in lotti divisi. Gli altri terreni possono invece essere venduti anche singolarmente I lotti risultano quindi essere

#### Lotto 1 – Abitazione+autorimessa+terreno retrostante

Abitazione mappale 144

Autorimessa mappale 139

Terreno retrostante mappale 143

Valore complessivo € 58.843,87 arrotondabili a € 59.000,00

Detrazioni per sanatorie e costi di rimozione € 18.500,00

Valore netto

€ 40.500,00

#### Lotto 2 – Terreno

terreno mappale 76 seminativo mq 1670 x €/mq 0,79 = € 1.319,30

#### Lotto 3 – Terreno

terreno mappale 213 seminativo mq 110 x €/mq 0,79 = € 86,90

#### Lotto 4 – Terreno

terreno mappale 221 bosco ceduo mq 1100 x €/mq 0,16 = € 176,00

#### Lotto 5 – Terreno

terreno mappale 222 vigneto mq 430 x €/mq 0,90 = € 387,00

### ALLEGHI

Alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
- 4) documentazione edilizia reperita
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

### Allegati

- 1 - Visure catastali
- 2 - Estratto mappa
- 3 - Atto di provenienza
- 4 - Visure ipotecarie aggiornate
- 5 - Certificato di matrimonio
- 6 - CDU



7 - APE  
8 - Documentazione fotografica  
9a e 9b - Titoli edilizi  
10 - Sovrapposizioni



Asti, li 20/11/2024

II CTU

