



TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2024 PROMOSSA DA:

ALTEA SPV s.r.l. (Avv. N. Cassinelli)



contro



G.E. : Dott. G.A. Morbelli

C.T.U.: arch. Coffaro Sara



Es. Imm. 27/2024



La sottoscritta COFFARO Arch. Sara, nominata C.T.U. nella vertenza in epigrafe dall'Ill.mo GE. Dott.ssa P. Amisano in data 07.01.2025, inviato in pari data il modulo "Accettazione incarico e impegno esperto", eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti allo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

ESPERTO CONFERIMENTO INCARICO

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;*

La scrivente ha inviato una mail al custode all'indirizzo risultante dagli atti in data 10.01.2025 (*allegato n. 1*); è stata in seguito contattata telefonicamente dall'incaricato dell'IVG, il quale ha chiarito alla sottoscritta di aver già provveduto all'invio della comunicazione tramite raccomandata al debitore. È stato concordato lo svolgimento del sopralluogo in data 12.03.2025 alle ore 09.00, per i dettagli del quale si rimanda alla risposta del successivo quesito n. 2.

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;

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

I beni oggetto della presente procedura risultano correttamente individuati nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sulla base della certificazione notarile (*allegato n. 2*) e delle ispezioni ipotecarie a cura della scrivente (*allegato n. 3*).

Immobili di riferimento:

Poirino (TO), N.C.E.U. Fg. 44, part. 370, sub. 10;

Poirino (TO), N.C.E.U. Fg. 44, part. 370, sub. 13;

Soggetto: [REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto: [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 04.11.2003 – Reg. Part. 9009, Reg. Gen. 49662
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale Osella Paolo
Rep. 29554/12502 del 15.10.2003
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 5510 del 21.08.2023

Es. Imm. 27/2024

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



- Nota del 07.12.2017 – Reg. Part. 9009, Reg. Gen. 49928

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE

Rep. 9128 del 07.09.2017

- Nota del 21.08.2023 – Reg. Part. 5510, Reg. Gen. 36569

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
fondiario

Pubblico Ufficiale Osella Paolo

Rep. 29554/12502 del 15.10.2003

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9009 del 2003

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 27.02.2024 – Reg. Part. 6021, Reg. Gen. 7957

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Asti

Rep. 551 del 08.02.2024

Viene di seguito riportata la storia ipotecaria degli immobili pignorati sulla base del certificato notarile agli atti redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (*già citato allegato n. 2*) e delle visure storiche degli immobili reperite dalla sottoscritta (*allegato n. 4*).

Il notaio certifica che agli esecutati [REDACTED] la quota pari a ½ di piena proprietà, in regime di separazione dei beni ciascuno, degli immobili siti in Poirino censiti al Foglio n. 44, part. 370, sub. 10 e sub. 13, è pervenuta per atto di compravendita del 15.10.2003, Rep. 29553/12501, notaio Osella Paolo sede di Carmagnola (TO) trascritto il 04.11.2003 nn. 49661/33349 da [REDACTED], che costituisce l'atto di provenienza ultraventennale (*allegato n. 5*).

È stata verificata la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. e la sottoscritta ritiene non si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

III) Provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) 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;

1.5) 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;

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente (**allegato n. 6/A**):

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Poirino (TO):**

Intestati:

- [REDACTED]
- [REDACTED] diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED], diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

1) Fg. 44, particella n. 370, sub. 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Dati di superficie 123 mq, Totale escluse aree scoperte 108 mq, Rendita € 326,66, Corso Fiume n. 29, piano S1-T

I coerenti dell'immobile sopra specificato vengono indicati in senso orario mediante l'utilizzo delle planimetrie catastali (*allegato n. 6/B*), dell'elaborato planimetrico (*allegato n. 6/C*) e dell'estratto di mappa (*allegato n. 6/D*).

Piano interrato:

- Vano scala comune, Fg. 44, part. 370, sub. 8
- Fg. 44, part. 370, sub. 13
- Fg. 44, part. 370, sub. 4

Piano terreno:

- Fg. 44, part. 226
- Fg. 44, part. 370, sub. 9
- Fg. 44, part. 370, sub. 1
- Vano scala comune, Fg. 44, part. 370, sub. 8

2) Fg. 44, particella n. 370, sub. 13, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 39 mq, Rendita € 161,13, Corso Fiume n. 29, piano S1

Coerenti:

- Fg. 44, part. 370, sub. 12
- Fg. 44, part. 370, sub. 10
- Vano scala comune, Fg. 44, part. 370, sub. 8

Dalla lettura dell'atto di compravendita di cui al **già citato allegato n. 5**, ai fini della cronistoria catastale si dà atto che:

- Il mappale 370 del Foglio n. 44 del Catasto Fabbricati deriva dal mappale 370 della superficie di mq. 1124 del Foglio 44 del Catasto Terreni;
- Il mappale 370 della superficie di mq. 1124 del Catasto terreni deriva dalla fusione dei mappali 257 di mq. 124 e 260 di mq. 1000 del Foglio 44 del Catasto Terreni giusta modello 3SPC e Tipo Mappale presentato all'U.T.E. di Torino in data 10.12.2002 ed ivi protocollato al numero 732963. Con frazionamento del 06/11/1978 in atti dal 29/09/1982 (n. 14382) si evince che il mappale 257 deriva dal Foglio n. 44 mappale n. 31 (**già citato allegato n. 4**).

Dalla lettura del certificato notarile di cui al **già citato allegato n. 2** emerge che il notaio Giulia Messina Vitranò certifica che, alla data del 27.02.2024, l'immobile censito al Foglio 44, part. 370, sub. 10 (...) risulta in ditta a [REDACTED] con dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 21.02.2017 in atti dal 21.02.2017 (n. 022892/2017)
- Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015
- Variazione toponomastica del 29.02.2008 in atti dal 29.02.2008 (n. 010057/2008)
- Variazione del classamento del 29.05.2004 Pratica n. TO0296490 in atti dal 29.05.2004 (n. 70131.1/200)
- Ultimazione di fabbricato urbano del 29.05.2003 Pratica n. 539698 in atti dal 29.05.2003 (n. 31284.1/2003)
- Costituzione del 19.12.2002 Pratica n. 914177 in atti dal 19.12.2002 (n. 7951.1/2002)

Il notaio certifica inoltre, che l'immobile censito al Foglio 44, part. 370, sub. 13 (...) risulta in ditta a [REDACTED] con dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 21.02.2017 in atti dal 21.02.2017 (n. 022895/2017)
- Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015
- Variazione toponomastica del 29.02.2008 in atti dal 29.02.2008 (n. 010057/2008)
- Variazione del classamento del 29.05.2004 Pratica n. TO0296490 in atti dal 29.05.2004 (n. 70131.1/200)
- Ultimazione di fabbricato urbano del 29.05.2003 Pratica n. 539698 in atti dal 29.05.2003 (n. 31284.1/2003)
- Costituzione del 19.12.2002 Pratica n. 914177 in atti dal 19.12.2002 (n. 7951.1/2002)



Le variazioni toponomastiche di cui sopra sono la giustificazione al fatto che nelle visure catastali sia indicato l'indirizzo di Corso fiume mentre nella realtà l'ubicazione corretta è via Eugenia Burzio n. 29; l'immobile, in ogni caso, risulta chiaramente individuabile senza dubbio alcuno in tutti i documenti agli atti ed in quelli reperiti dalla scrivente.

Dall'esame dell'atto di pignoramento (*allegato n. 7*) si evince che gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 44, part. 370, sub. 10 e sub 13 sono sottoposti ad esecuzione forzata per l'intera proprietà. I beni risultano in capo a [REDACTED] per 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni.

La sottoscritta ha presentato richiesta all'ufficio Stato Civile del comune di Poirino (TO), ricevendo l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (*allegato n. 8*) dal quale emerge che il 16.09.1995 alle ore 16.30 nel comune di Poirino (TO) si sono uniti in matrimonio [REDACTED]

Con dichiarazione riportata nell'atto controscritto, resa ai sensi del 2° comma dell'art. 162 del c.c., i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Per la procedura in questione non si ravvisano i presupposti per verificare la presenza di trascrizioni di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000.

La scrivente ha verificato la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*già citato allegato n. 7*) e nella nota di trascrizione; non si ravvisano difformità.

2. 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.

a) Il sopralluogo è stato svolto il giorno 12 marzo 2025 alle ore 09.00, previo accordo con IVG e proprietà; durante le ispezioni svolte alla presenza degli esecutati e di IVG con verbale di cui all'**allegato n. 9**, è stato possibile osservare lo stato dei luoghi, eseguire le misurazioni utili e necessarie al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti ed effettuare la documentazione fotografica alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.





Immagine satellitare con indicazione degli immobili pignorati

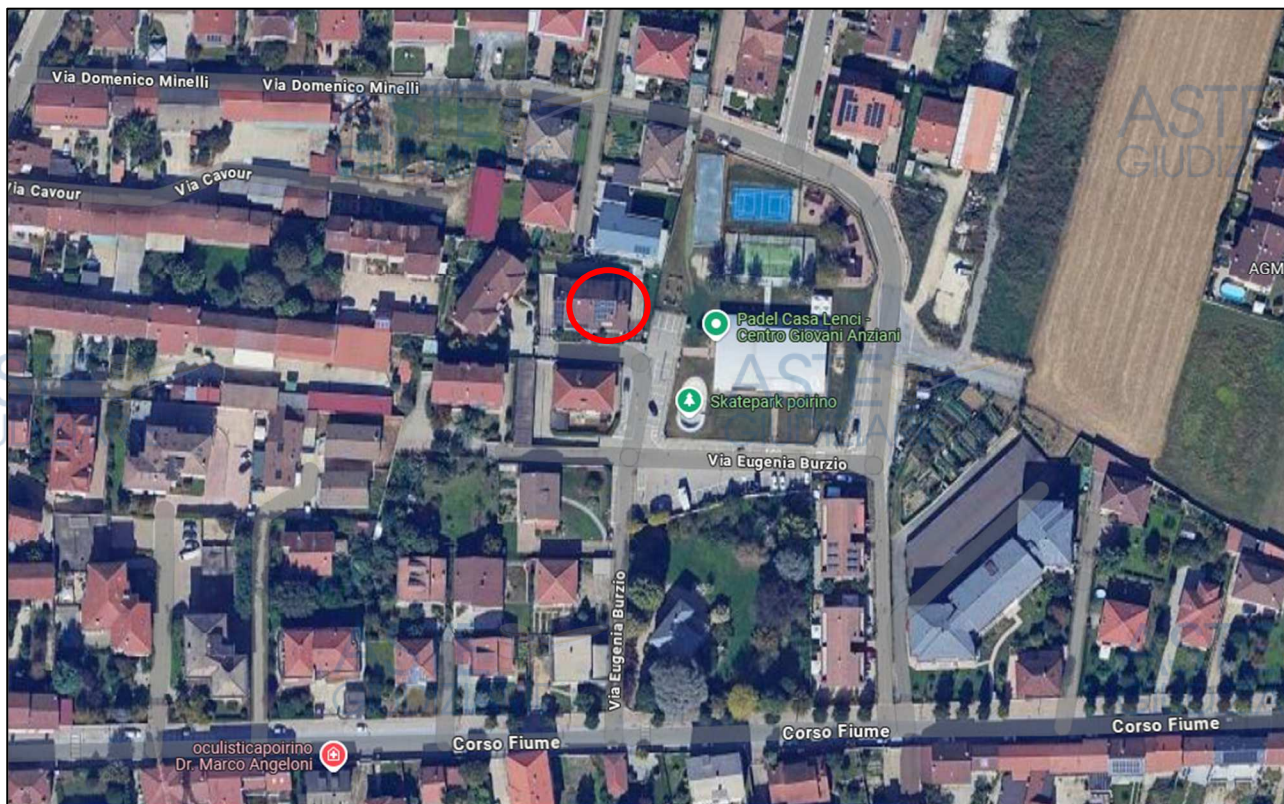


Immagine satellitare con indicazione degli immobili pignorati in via Burzio n. 29

- **LOCALIZZAZIONE:** comune di Poirino, via Burzio n. 29
- **DESTINAZIONE D'USO:** residenziale e autorimessa
- **TIPOLOGIA EDILIZIA:** unità immobiliare residenziale (subalterno n. 10) sita al piano terra (lato destro) di una palazzina quadrifamiliare di complessivi due piano fuori terra più sottotetto; piano seminterrato adibito a cantina, lavanderia, (sempre appartenenti al sub. 10) e autorimessa (sub. 13).
Prospetto principale su via Burzio intonacato e tinteggiato al civile con modeste porzioni decorate con mattoni a vista (foto n. 1), prospetto retro con zoccolatura in pietra e balconi realizzati con mattoni posti a frangisole con sviluppo lineare orizzontale (foto n. 2), (foto n. 3), (foto n. 4), facciata est parzialmente intonacata e tinteggiata e parzialmente rivestita in materiale lapideo (foto n. 5), tetto in cemento con elementi di copertura in tegole portoghesi, aree verdi private ad utilizzo esclusivo al piano terra, rampa carraia e area di accesso alle autorimesse pavimentata in autobloccanti (foto n. 6), recinzione con muretto rivestito in pietra, pilastri in cemento a vista e ringhiera metallica (foto n. 7).

Ingresso al fabbricato con cancelletto pedonale coperto da tettoia e piccola rampa di scale

Es. Imm. 27/2024

(foto n. 8) che permette di accedere alla porta del vano scala comune tra i due appartamenti del piano terra e del piano primo (foto n. 9).

- * Superficie commerciale immobile Foglio n. 44, part. n. 380, sub. 10: 123,18 mq.
 - * Superficie commerciale immobile Foglio n. 44, part. n. 380, sub. 13: 43,79 mq.
- COMPOSIZIONE INTERNA: ingresso all'appartamento dal vano scala comune con l'unità immobiliare posta al piano superiore tramite porta non blindata (foto n. 10); ampio e luminoso soggiorno (foto n. 11), (foto n. 12) con angolo cottura nell'avancorpo della costruzione (foto n. 13), (foto n. 14), (foto n. 15), (foto n. 16), zona notte (foto n. 17) con disimpegno di distribuzione di una camera da letto matrimoniale (foto n. 18), (foto n. 19), una seconda camera da declassare ad accessorio residenziale per la mancata verifica del rapporto aero-illuminante (come meglio specificato in risposta al quesito n. 7) (foto n. 20), (foto n. 21) ed un servizio igienico dotato di lavandino, vaso, bidet e doccia (foto n. 22), (foto n. 23), (foto n. 24), (foto n. 25). È presente un ampio balcone, con locale caldaia, nella camera da letto matrimoniale (foto n. 26), (foto n. 27), (foto n. 28) ed uno di dimensioni più ridotte nel servizio igienico (foto n. 29).

Dal soggiorno si può uscire in uno spazio coperto (foto n. 30) e, successivamente, usufruire dell'area verde ad utilizzo esclusivo posta sul fronte principale (foto n. 31), (foto n. 32), raggiungibile anche da un cancelletto ubicato poco prima del portone di ingresso comune (foto n. 33) e da una scala di collegamento con il cortile pavimentato in autobloccanti del prospetto est, anch'essa con cancelletto (foto n. 34), (foto n. 35).

Sempre dal cortile, con una scala di dimensioni più limitate (foto n. 36), si raggiunge l'area verde di proprietà esclusiva posta sul retro (foto n. 37), (foto n. 38), (foto n. 39); risulta presente una casetta da giardino in legno poggiata su piastrelle di graniglia, senza alcun tipo di basamento (foto n. 40).

L'altezza interna dei locali misura 270 cm, i serramenti sono in legno con vetro doppio e gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane.

L'unità abitativa è dotata di impianto termico centralizzato con stufa a pellet, di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario e di impianto antifurto, mentre non sono presenti particolari impianti fissi di condizionamento.

Sono visibili tracce di umidità nella zona cucina (foto n. 41), (foto n. 42) e nella stanza

declassata ad accessorio residenziale (foto n. 43), ma le condizioni di manutenzione generale risultano decisamente buone.

Al piano interrato, raggiungibile dal cortile esterno tramite portone metallico (foto n. 44) o dalla scala comune (foto n. 45), (foto n. 46), si trova un ampio locale lavanderia dotato di lavatoio, lavatrice, vaso e doccia (foto n. 47), (foto n. 48), (foto n. 49), (foto n. 50), (foto n. 51) ed un ambiente destinato a cantina (foto n. 52), (foto n. 53), (foto n. 54), (foto n. 55), (foto n. 56). Il vano che unisce la lavanderia e la cantina è il subalterno n. 13, l'autorimessa, molto ampia, caratterizzata da pavimento in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate (foto n. 57), (foto n. 58), (foto n. 59), (foto n. 60), (foto n. 61), (foto n. 62).

I locali al piano interrato sono dotati di impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Finiture e condizioni di manutenzione sono buone, anche se risultano visibili tracce di umidità di risalita lungo le pareti della lavanderia (foto n. 63).

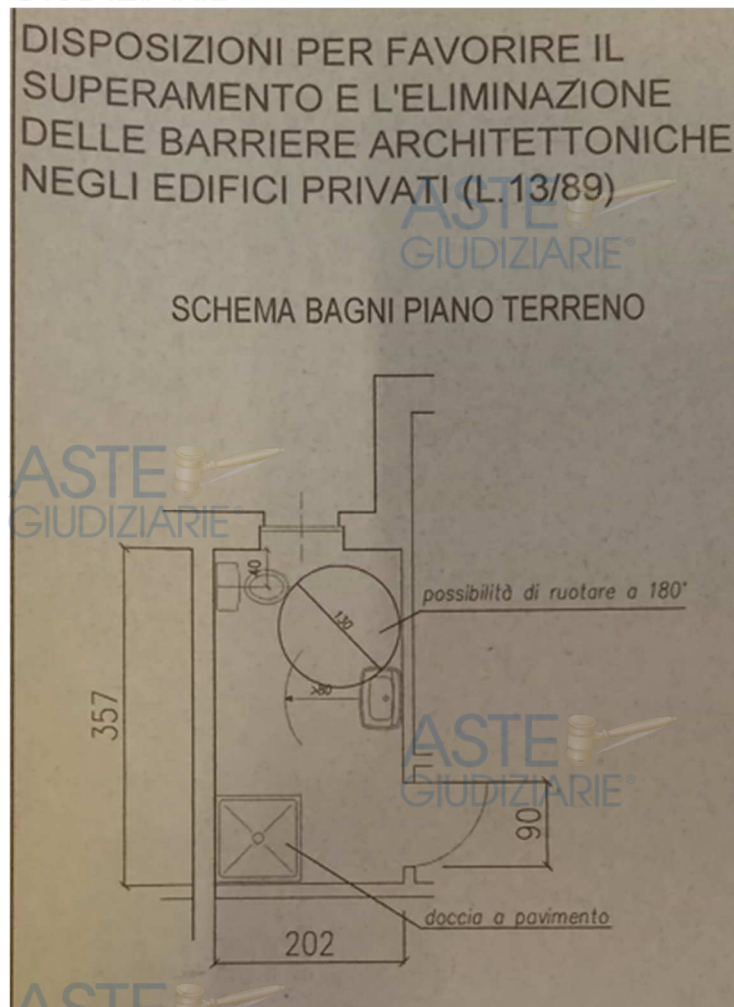
Il piano interrato è raggiungibile senza alcun problema da persone diversamente abili in quanto è presente una ampia rampa pavimentata in autobloccanti che permette di arrivare al piano del cortile interno, su cui si apre il portone che garantisce l'accesso all'autorimessa, alla lavanderia e alla cantina; la scala comune che mette in comunicazione il piano terra con il piano interrato non è dotata di montascale.

Dalla lettura del Certificato di collaudo a firma del dott. ing. Ermanno Piretta in data 21.11.2002 (**allegato n. 10**) si evince la denuncia iniziale delle opere in c.a. depositata all'ufficio del Genio Civile di Torino e rubricata al n. 3214 del 03.08.2000, la variante integrativa delle opere in c.a. depositata all'ufficio del Genio Civile di Torino in data 08.08.2001, il nome del progettista delle strutture dott. Ing. Germano Tomasello e le caratteristiche della struttura, *“che si eleva per due piani fuori terra (solaio piano rialzato, primo e tetto), con interrato adibito a cantine e autorimesse. Tutti solai sono costituiti da blocchi e travetti gettati in opera poggianti su travi comprese nello spessore di solaio, che risulta essere 18+4. Le fondazioni sono del tipo a plinti isolati e travi continue”*.

Le scale esterne che dal livello strada portano al piano di calpestio degli immobili del piano terra non sono dotate di montascale e non è presente alcuna rampa per persone diversamente abili.

L'appartamento è dotato di porte interne di larghezza pari ad 80 cm, adatte al passaggio di persone con ridotte capacità motorie, bisognose di muoversi con sedia a ruote, mentre il servizio igienico non presenta caratteristiche che lo rendono utilizzabile da disabili, poiché non ha il necessario spazio di accostamento al vaso e l'area di manovra adeguata per la rotazione di una sedia a ruote.

La tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia 30-2003, che si riporta di seguito, presenta uno schema dei bagni al piano terreno che non rispecchia la realtà, in quanto i sanitari non sono posizionati come da progetto. Si ricorda, inoltre, che la Legge 13/89, la legge quadro sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ed il DM 236/89 che ne è il regolamento attuativo, forniscono specifiche tecniche per l'eliminazione delle barriere architettoniche e prevedono che lo spazio per la rotazione della carrozzina in un bagno accessibile debba essere di almeno 150x150 cm, e non 130 come indicato nella tavola progettuale.



Si precisa, però, che la situazione rilevata presenta la caratteristica della “Adattabilità” prevista dalla normativa, che prevede che gli spazi possano essere modificati nel tempo per adattarsi alle esigenze di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

Dal sopralluogo effettuato non emerge la necessità di bonifica da rifiuti tossici o nocivi.

b) UBICAZIONE: nord-est rispetto al centro storico di Poirino

- CARATTERISTICHE DELLA ZONA: il fabbricato è situato all'interno di un'area abitativa caratterizzata dalla presenza di villette unifamiliari e immobili residenziali fino a quattro piani fuori terra;
- SERVIZI PRESENTI: esattamente di fronte al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati è presente un centro sportivo polifunzionale dotato di ampio parcheggio, mentre nel raggio di circa 500 metri si trovano diverse attività ristorative, negozi di alimentari e botteghe artigianali; il centro amministrativo di Poirino dista meno di un chilometro.

c) La sottoscritta ha inoltrato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Poirino (TO) ed ha ricevuto la documentazione che si riporta all'**allegato n. 11**, che certifica che:

- il mappale 370 del Foglio 44 ricade completamente in zona C1 del P.R.G.C., Area residenziale di completamento;
- parte del mappale 370 del Foglio 44 ricade in zona Acustica_III, aree di tipo misto e parte in zona Classe_I di pericolosità geomorfologica, Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

d) Si allega il Certificato di collaudo a firma del dott. ing. Ermanno Piretta in data 21.11.2002, con indicazione della denuncia iniziale delle opere in c.a. depositata all'ufficio del Genio Civile di Torino e rubricata al n. 3214 del 03.08.2000, variante integrativa delle opere in c.a.

depositata all'ufficio del Genio Civile di Torino in data 08.08.2001, progettista delle strutture dott. Ing. Germano Tomasello (*già citato allegato n. 10*)

- e) La scrivente ha reperito la dichiarazione dell'impianto termico-idraulico e gas a firma dell'impresa "Fabaro Giacomo" in data 23.06.2003 e quella relativa all'impianto elettrico a firma dell'impresa "Boccone Luca" in data 05.06.2003 (*allegato n. 12*).
- f) Documentazione fotografica riportata all'*allegato n. 13*.

3. STATO OCCUPATIVO

referire 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.

La scrivente ha inoltrato istanza di Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia presso l'ufficio anagrafe del comune di Poirino (TO) ricevendo la documentazione riportata all'*allegato n. 14/A*, dalla lettura della quale si evince che:

_____ è residente in questo comune dalla nascita;
con abitazione in via Burzio n. 29 è iscritta la famiglia di _____ (intestatario della scheda),

Il Certificato richiesto a carico di _____ riporta i medesimi risultati (*allegato n. 14/B*), con l'unica indicazione aggiuntiva inerente alla data del 28.08.1970 di immigrazione da Trofarello dell'intestatario stesso della scheda.

La sottoscritta, in seguito al sopralluogo effettuato, ha potuto verificare la correttezza di quanto sopra riportato.

La scrivente ha inoltrato istanza presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti registrati ed ha ottenuto la documentazione (**allegato n. 15**) dalla lettura della quale si evince che "dalle interrogazioni presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione o comodati in capo ai soggetti Panico Mariangela e Sviato Remo in qualità di locatori/comodanti".

4. PROVENIENZA

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;

b) 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

La scrivente ha reperito l'atto di provenienza (**già citato allegato n. 5**) con il quale il signor

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] vende e trasferisce ai signori [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili censiti al N.C.E.U. di Poirino (TO) al Foglio n. 44, mappale n. 370, sub. 10 e sub. 13, siti in Corso Fiume n. 39/4.

L'atto di compravendita è stato stipulato in data 15.10.2003 a rogito notaio Osella Paolo di Torino, Rep. 29553/12501 e trascritto con nota del 04.11.2003, Reg. Part. 33349, Reg. Gen. 49661.

Ricordando quanto già indicato in risposta al quesito n. 1, il mappale 370 della superficie di mq. 1124 del Catasto terreni deriva dalla fusione dei mappali 257 di mq. 124 e 260 di mq. 1000 del Foglio 44 del Catasto Terreni; i suddetti terreni pervennero al sig. [REDACTED] con gli atti di seguito elencati:

- Foglio n. 44, mappale 257

Atto di compravendita a rogito notaio Novarese Paolo di Villanova d'Asti in data 20.04.2001, Rep. 75386 per acquisto dai [REDACTED]

[REDACTED] (allegato n. 16/A)

- Foglio 44, mappale 260

Atto di compravendita a rogito notaio Novarese Paolo di Villanova d'Asti in data 10.05.2000, Rep. 73210 per acquisto dai signori [REDACTED]

[REDACTED] (allegato n. 16/B)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) 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.);

5.2) 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.);

5.3) 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;

5.1) Dall'esame delle ispezioni ipotecarie acquisite dalla scrivente di cui al **già citato allegato n. 3** emerge la presenza delle formalità pregiudizievoli elencate in risposta al quesito II), a cui si aggiunge solo la seguente Trascrizione a favore degli esecutati:

- Nota del 04.11.2003 – Reg. Part. 33349, Reg. Gen. 49661
Atto tra vivi - Compravendita
Pubblico Ufficiale Osella Paolo
Rep. 29553/12501 del 15.10.2003

Non risultano presenti formalità trascritte di vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla lettura dell'atto di compravendita al cui **già citato allegato n. 5** risulta che *"i locali autorimessa nel seminterrato sono attraversati nel sottosuolo da una condotta comune per il convogliamento delle acque piovane alla fognatura"*.

Dalla documentazione agli atti della procedura e da quanto reperito dalla scrivente, fatto salvo il Certificato di Destinazione Urbanistica in cui sono specificate le zone di piano regolatore con le rispettive restrizioni riportate, non emergono vincoli di altra natura.

Le ispezioni ipotecarie di cui al **già citato allegato n. 3** non presentano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche.

Dall'esame di tutta la documentazione, sia agli atti che reperita, ed in particolare dall'estratto dell'atto di matrimonio di cui **al già citato allegato n. 8**, emerge che gli esecutati risultano sposati in regime di separazione dei beni.

La scrivente ha presentato istanza presso il Tribunale di Asti ed ha ricevuto la documentazione riportata all'**allegato n. 17** che certifica che a carico di [REDACTED]

[REDACTED] risulta pendente la procedura esecutiva immobiliare RGE n. 27/2024 promossa da ALTEA SPV srl (p. iva 12398590963).

Risulta doveroso fare emergere che il certificato fornito dal Tribunale di Asti e il Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia rilasciato dal comune di Poirino indicano due indirizzi di residenza diversi degli esecutati: sulla documentazione del Tribunale di Asti viene indicata viale [REDACTED]

Tra la documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 47/2000 è presente l'istanza di riesame della pratica che di seguito si riporta, all'interno della quale si legge che *"l'atto notarile con il quale si evince che il lotto di terreno in oggetto (il mappale 260 del Foglio 44) gode di servitù di passaggio nel modo più ampio e con ogni mezzo alla via pubblica corso Fiume è quello stipulato dagli attuali proprietari [REDACTED]"*



ut Brodo

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI POIRINO
Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata

[Redacted]

PORGE

alla S.V. Ill.ma rispettosa istanza al fine di ottenere il riesame della pratica edilizia del 06/03/2000 prot. 2808 di richiesta di concessione edilizia per costruzione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione composta da n. 4 unità immobiliari sito in Poirino Corso Fiume ed insistente sul mappale F° 44 N° 260 secondo i nuovi elaborati di progetto e della bozza di atto di impegno unilaterale allegata alla presente, corretta ed integrata in conformità alla Vostra richiesta del 16/03/2000 prot. 2582.

Si allega alla presente oltre a n. 3 copie degli elaborati di progetto e della bozza dell'atto di impegno unilaterale anche le copie degli atti notarili con i quali si è costituita la servitù di passaggio sulla strada attuale a favore dei lotti prospicienti la strada stessa e del lotto in oggetto. Si precisa che l'atto notarile con il quale si evince che il lotto di terreno in oggetto gode di servitù di passaggio nel modo più ampio e con ogni mezzo alla via pubblica Corso

[Redacted]

concessione edilizia richiesta.

Poirino, li [Redacted]

COMUNE di POIRINO
N. PROT. 3609
ARR. IL 24 MAR. 2000
Cat. ☒ Clas. ☒ Fasc. ☐
Risposto il _____

Istanza di riesame della pratica edilizia

Esaminando l'atto di compravendita a rogito notaio Paolo Novarese di Villanova d'Asti in data 10.05.2000, Rep. 73210/37019 (*già citato allegato n. 16/B*) con il quale i signori [Redacted]

[REDACTED]
[REDACTED] vendono al signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] l'appezzamento di terreno

edificabile (...) censito al Foglio 44, n. 260, si legge che: *"Il terreno viene trasferito alle condizioni tutte di cui all'atto notaio Antonio Maria Marocco del 25.06.1981, Rep. 65424/33967, Registrato a Torino il 13.07.1981 al n. 32486, che la parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare in ogni sua parte, per sé, eredi, successori ed aventi causa"*.

Dalla lettura dell'atto notaio Antonio Maria Marocco del 25.06.1981, Rep. 65424/33967 (**allegato n. 18**) con il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendono ai signori [REDACTED] il terreno di metri quadrati 1000 censito al C.T. al Foglio 44, n. 31 (ex mappale 260, ora mappale 370) emerge che "dichiara e garantisce la parte venditrice che la porzione di terreno venduta gode della servitù attiva di passaggio nel modo più ampio e con ogni mezzo, per l'accesso alla via pubblica (corso Fiume), su una striscia di terreno (...) mappali 254-266 e (...) mappali 259 e 256. Detta servitù è stata costituita e regolamentata:

- con atto a rogito notaio Novarese dottor Paolo in data 03.05.1977, registrato ad Asti il 17.05.1977 al n. 2629 vol. 28, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 14.05.1977 ai numeri 8529/8050
- con atto a rogito notaio Novarese in data 17.10.1977, registrato ad Asti il 04.11.1977 al n. 5716 vol. 31
- con atto a rogito notaio Novarese in data 06.11.1978, registrato ad Asti il 27.11.1978 al n. 6287 vol. 37, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 01.12.1978 ai numeri 24658/20783
- con atto a rogito dottor Bailo Gianluigi in data 08.10.1980, Rep. n. 60245, registrato a Torino il 28.10.1980, n. 47245.

I venditori si riservano il diritto di passaggio pedonale e carraio sul terreno qui venduto e da esercitarsi sulla striscia della larghezza di metri quattro, posta lungo il confine a sud del mappale 260 per accedere dalla loro residua proprietà (mappale 31) attraverso le strisce di terreno come sopra asservite al corso Fiume.



Dalla lettura dell'atto di impegno unilaterale stipulato dal notaio Novarese Paolo in data 10.05.2000, Rep. 73211, Raccolta 37020 a firma del signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (**allegato n. 19**) incluso nella Concessione Edilizia n. 47/2000, presentato per l'intervento edilizio di costruzione di fabbricato quadrifamiliare, si evince che "sulla particella n. 260 del Foglio n. 44 insiste una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi sullo stesso terreno della larghezza di metri 4 posta lungo il confine di sud del terreno in oggetto a favore del mappale n. 31 del Foglio 44" e che "la particella di terreno come da atto notarile di acquisto gode di servitù di passaggio nel modo più ampio e con ogni mezzo per l'accesso alla via pubblica (corso Fiume) su strisce di terreno dei mappali n. 254-266-259-256 del Foglio n. 44".

La scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie degli immobili di cui al Foglio n. 44, mappali 31 e 260 (originari dell'attuale mappale 370) ed è emerso che non è presente alcuna trascrizione di sola servitù, così come le ispezioni dei mappali 257 e 370 (**allegato n. 20**).

Il mappale 260 risulta oggetto di trascrizione per atto di compravendita a rogito notaio Novarese Paolo in data 10.05.2000, Rep. 73210 (**già citato allegato n. 16/B**) a favore del sig. [REDACTED] contro i signori [REDACTED] nella sezione D si specifica che "*il terreno viene trasferito alle condizioni tutte di cui all'atto notaio Antonio Maria Marocco del 25/6/1981 Rep.n.65424/33967 (già citato allegato n. 18) registrato a Torino il 13/7/1981 al n.32486, che la parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare in ogni sua parte, per se' eredi, successori ed aventi causa.*"

Il mappale 257 risulta oggetto di trascrizione per atto di compravendita a rogito notaio Novarese Paolo in data 20.04.2001, Rep. 75386 (**già citato allegato n. 16/A**) a favore del sig. [REDACTED] contro i signori [REDACTED]

5.2) Le ispezioni acquisite dalla scrivente di cui al **già citato allegato n. 3** presentano le seguenti formalità che saranno cancellate all'acquirente al momento della vendita:

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 04.11.2003 – Reg. Part. 9009, Reg. Gen. 49662
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale Osella Paolo
Rep. 29554/12502 del 15.10.2003
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 5510 del 21.08.2023
- Nota del 07.12.2017 – Reg. Part. 9009, Reg. Gen. 49928
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE
Rep. 9128 del 07.09.2017
- Nota del 21.08.2023 – Reg. Part. 5510, Reg. Gen. 36569
Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale Osella Paolo
Rep. 29554/12502 del 15.10.2003
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9009 del 2003

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 27.02.2024 – Reg. Part. 6021, Reg. Gen. 7957
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Asti
Rep. 551 del 08.02.2024

Dall'esame del *già citato allegato n. 3* non risultano presenti trascrizioni di sentenze di fallimento, pignoramenti ancora gravanti e non risultano pendenti procedure esecutive originate da pignoramenti precedenti o successivi.

5.3) La lettura di tutti i precedenti edilizi dell'immobile pignorato ha fatto emergere che non si tratta di fabbricati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

6. 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.*

L'esecutato ha dichiarato alla sottoscritta che le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato non sono costituite in condominio, non risulta presente un regolamento e non è stato nominato un amministratore; i due vani scala comuni, adiacenti tra loro, dividono fisicamente il fabbricato in due parti e sono utilizzati esclusivamente dagli occupanti degli appartamenti al piano terra e al piano primo, distintamente dal lato destro e sinistro, come si evince dall'elaborato planimetrico di cui al **già citato allegato n. 6/C**.

L'esecutato ha affermato che ogni spesa viene suddivisa in due parti uguali e che esiste un contatore per l'erogazione dell'energia elettrica delle parti comuni la cui utenza pro capite ammonta a circa 240,00 € all'anno; non esiste alcuna altra documentazione.

Le ispezioni ipotecarie effettuate sulle parti comuni del fabbricato, Foglio n. 44, mappale 370, subalterni 8 e 9, hanno dato esito negativo (**allegato n. 21**).

Dal sopralluogo effettuato, il fabbricato non presenta evidenti problemi strutturali e nulla in merito è stato lamentato dagli esecutati; sono visibili, come specificato in precedenza, tracce di umidità nei locali al piano interrato e al piano terra.

La scrivente ha reperito la dichiarazione dell'impianto termico-idraulico e gas a firma dell'impresa "Fabaro Giacomo" in data 23.06.2003 e quella relativa all'impianto elettrico a firma dell'impresa "Boccone Luca" in data 05.06.2003 (*già citato allegato n. 12*).

7. 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):

a) 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;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) 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.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

La scrivente è stata ricevuta dalla Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Poirino in data 06.02.2025; durante l'incontro è stato possibile visionare i precedenti edilizi riguardanti gli immobili pignorati, di seguito elencati.

1) CONCESSIONE EDILIZIA N. 47 rilasciata in data 19.07.2000 (*allegato n. 22/A*)

Richiedente: [REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 44 mappale 260 (allora corso Fiume)

Intervento: costruzione di fabbricato residenziale quadrifamiliare

Progettista e Direttore dei lavori: Dott. Ing. Tomasello Germano

- Risulta presente il Certificato di collaudo a firma del dott. ing. Ermanno Piretta in data 21.11.2002, con indicazione della denuncia iniziale delle opere in c.a. depositata all'ufficio del Genio Civile di Torino e rubricata al n. 3214 del 03.08.2000, variante integrativa delle opere in c.a. depositata all'ufficio del Genio Civile di Torino in data 08.08.2001, progettista delle strutture dott. Ing. Germano Tomasello (*già citato allegato n. 10*).
- Risulta presente l'atto di impegno unilaterale in data 10.05.2000, Rep. 73211, Racc. 37020, registrato ad Asti al n. 1322 in data 25.05.2000, a firma del sig. [REDACTED] (*già citato allegato n. 19*), proprietario della particella distinta al N.C.E.U. al Foglio n. 44, mappale n. 260, richiedente la concessione edilizia, con il quale si impegna:

- ad arretrare la recinzione rispetto al confine sud di metri 5,5 in modo tale da ampliare l'attuale passaggio della larghezza di metri 4 in favore del mappale n. 31 del foglio 44;
- ad arretrare i cancelli carrai di accesso al fabbricato in progetto rispetto al filo della recinzione di metri uno (...) il tutto al fine di

migliorare la viabilità privata esistente e consentire la realizzazione di aree di manovra;

- a lasciare libero sempre il passaggio sulla striscia della larghezza di metri 5,5 posta lungo il confine sud del mappale n. 260 del foglio 44 a favore del mappale 31 sempre del foglio 44;

Inizio lavori in data 24.07.2000

Fine lavori in data 19.07.2003

- Risulta presente il certificato di agibilità n. 903 rilasciato in data 20.05.2003 limitatamente ai subalterni n. 4-5-6-7 (immobili estranei alla procedura esecutiva all'oggetto) (*allegato n. 22/B*)
- Risulta presente il certificato di agibilità n. 916 rilasciato in data 28.10.2003 limitatamente ai subalterni n. 10-11-12-13 (i subalterni 10 e 13 risultano oggetto della presente procedura esecutiva) (*allegato n. 22/C*)

- 2) CONCESSIONE EDILIZIA n. 30 in variante alla 47/2000 rilasciata in data 28.03.2003 (*allegato n. 23*)

Richiedente: [REDACTED]

Immobili di cui al Foglio 44 mappale 257 e 260 (allora corso Fiume)

Intervento: variante alla costruzione di fabbricato residenziale quadrifamiliare

Progettista e Direttore dei lavori: Dott. Ing. Tomasello Germano

Nella relazione tecnica allegata viene specificato che il sig. [REDACTED] ha acquistato anche il mappale 257 del Foglio 44.

- 3) AUTORIZZAZIONE n. 223 in data 30.10.2002 (*allegato n. 24*)

Richiedenti: [REDACTED]

Intervento: asfaltatura strada con posa di n. 3 punti luce.



4) DIA n. 542 in data 10.01.2003 (*allegato n. 25*)

Richiedente: [REDACTED]

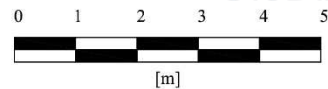
Fabbricato sito in corso Fiume, Foglio n. 44, mappali 257 e 260

Intervento: costruzione di recinzione

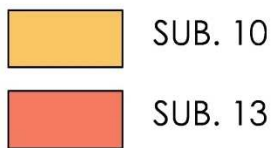
Progettista: ing. Tomasello Germano

Seguono le planimetrie di rilievo, le planimetrie licenziate con le pratiche edilizie sopra elencate e la sovrapposizione tra queste e la situazione attuale, con l'indicazione di tutte le variazioni rilevate mediante l'indicazione delle demolizioni non autorizzate in verde e delle costruzioni non autorizzate in blu.

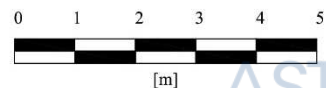
IMMOBILI FOGLIO N. 44, PART. 370, SUB. 10 E SUB. 13
PLANIMETRIE RILEVATE



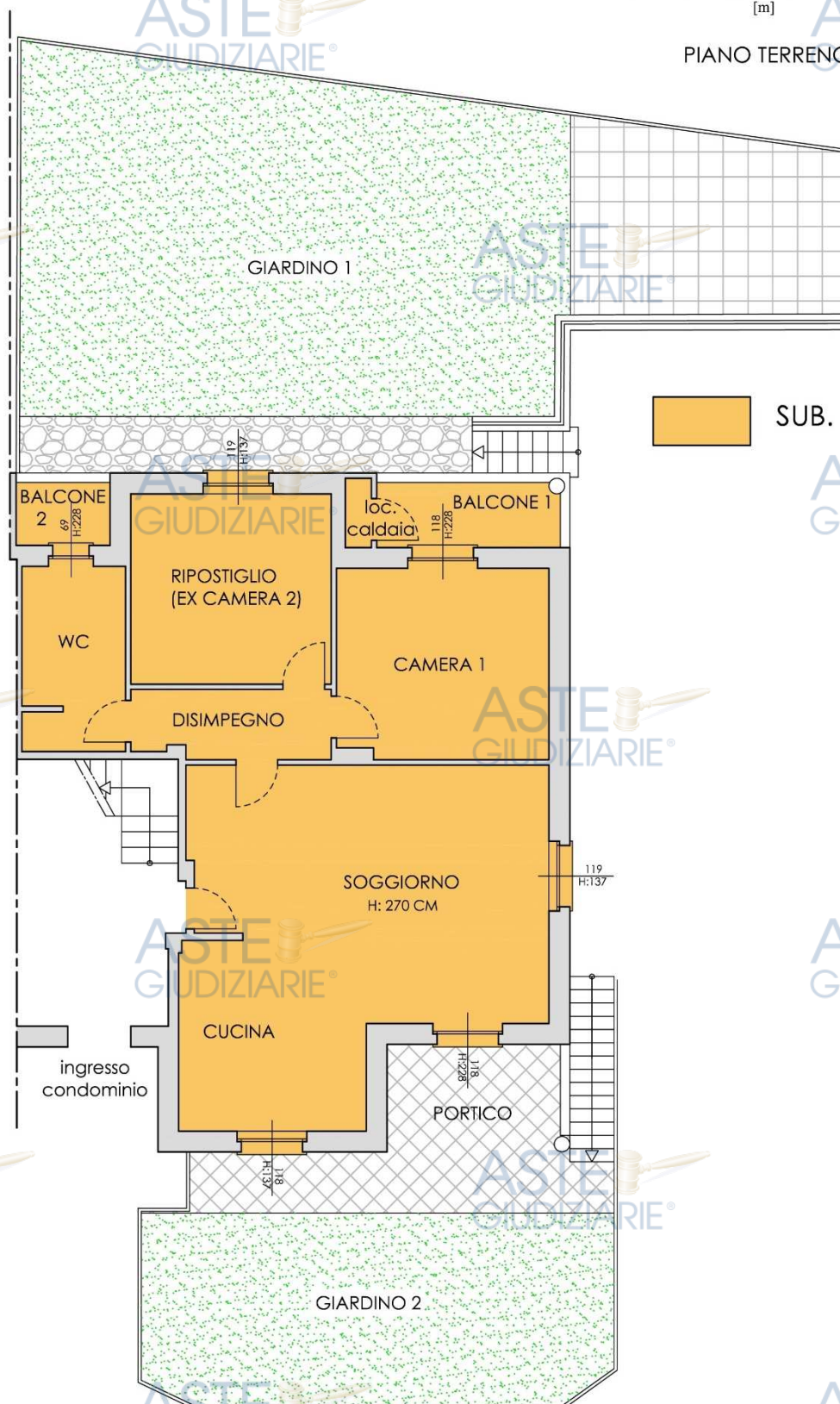
PIANO INTERRATO



IMMOBILE FOGLIO N. 44, PART. 370, SUB. 10
PLANIMETRIE RILEVATE



PIANO TERRENO



30-2003
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

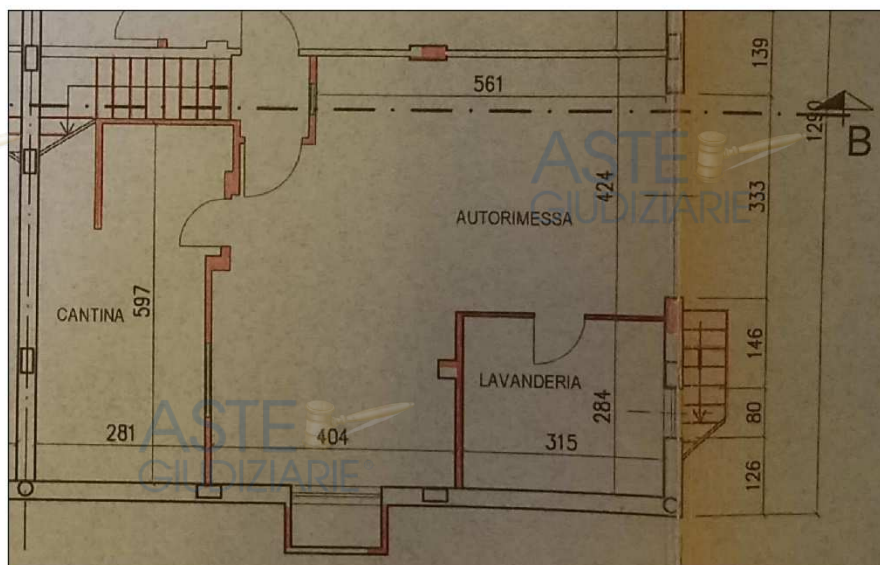
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

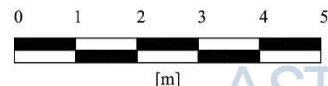
ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI FOGLIO N. 44, PART. 370, SUB. 10 E SUB. 13
PLANIMETRIE C.E. 30-2003

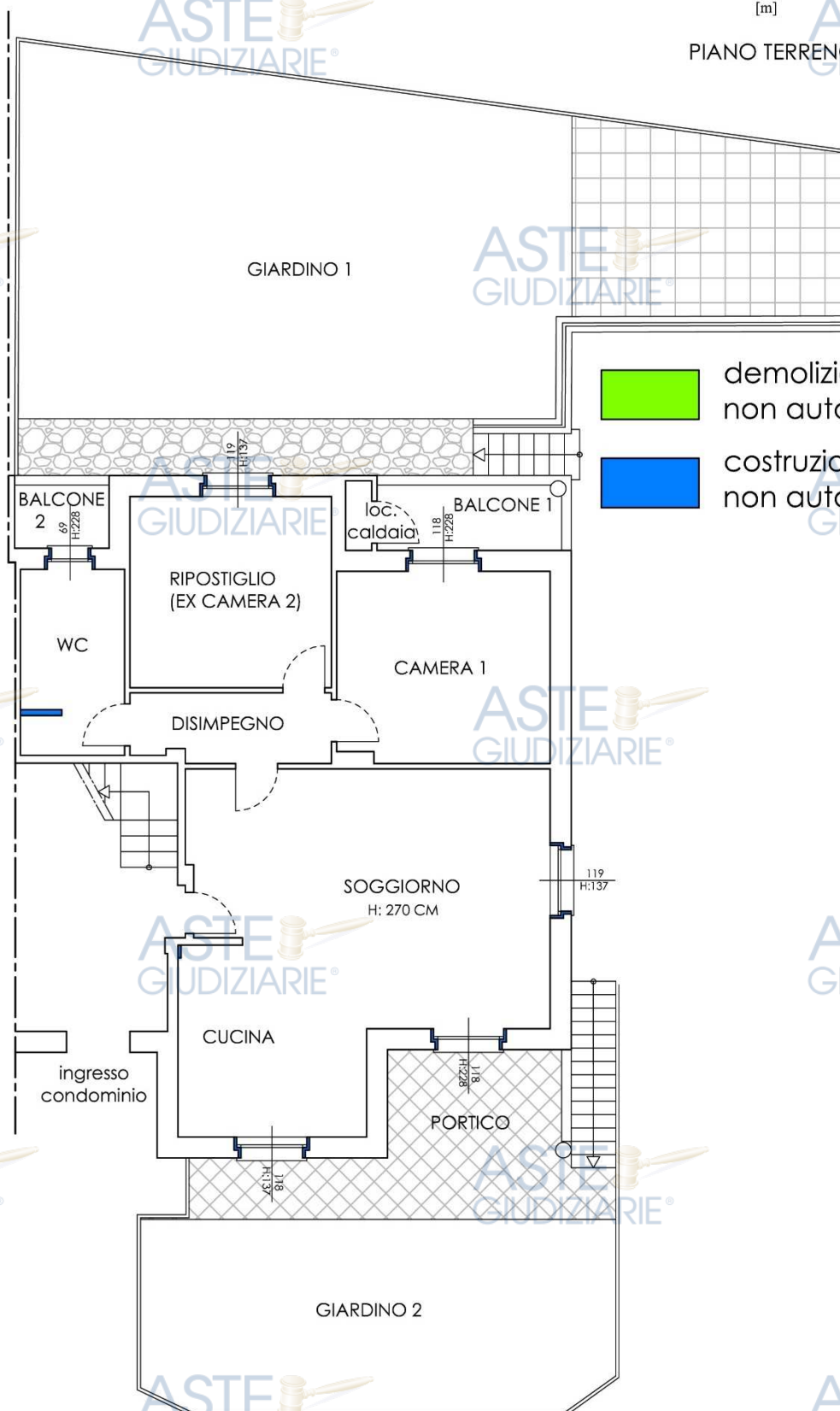
piano interrato



IMMOBILE FOGLIO N. 44, PART. 370, SUB. 10
PLANIMETRIE RILEVATE



PIANO TERRENO



-  demolizioni non autorizzate
-  costruzioni non autorizzate

Le discordanze tra la concessione Edilizia n. 30/2003 in variante alla C.E. 47/2000 e la situazione rilevata in fase di sopralluogo consistono in:

- I. Lievi difformità nelle dimensioni dei diversi vani al piano terra;
- II. Presenza di una piccola risega nell'angolo della muratura della cucina;
- III. Presenza, nel servizio igienico, di un muro addossato alla doccia, non riscontrato nella documentazione agli atti;
- IV. Differenti dimensioni di tutte le aperture esterne al piano terra.

Nulla di difforme al piano interrato.

La scrivente ha inviato mail in data 21.05.2025 ed in data 26.05.2025 al Servizio Tecnico del comune di Poirino (**allegato n. 26**) con tutta la documentazione utile per poter rispondere in maniera esaustiva al presente quesito; sono seguite due conversazioni telefoniche il cui contenuto corrisponde a quanto specificato di seguito.

Per i primi tre punti si applicano i disposti di cui all'art. 34 bis comma 2-bis secondo il quale *“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità 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”* (comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).

Al comma 3 viene chiarito che *“Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali”*. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).

Prima di ogni altra analisi la sottoscritta ha effettuato la verifica ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 in materia di “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione” che, all’art. 5, definisce che *“la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento”*; il controllo di tale parametro è verificato in tutti i vani tranne che nella camera n.1, dove risulta inferiore e, per tale motivo, l’ambiente dovrà essere declassato a ripostiglio, stireria o altro accessorio residenziale.

Come concordato con il Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Poirino, il minor dimensionamento delle aperture esterne è stato verificato ai sensi della DGR n. 2-4519 del 14.01.2022, in materia di *“Prime indicazioni per l’attuazione dell’articolo 6 bis della L.R. 8 luglio 1999, n. 19 – Norme in materia edilizia e modifiche alla L.R. 5.12.1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”* che, per quanto riguarda le tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell’art. 6 bis, specifica che si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all’intera costruzione, le irregolarità esecutive (...) delle aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l’intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%.

Seguono i calcoli di verifica tra le dimensioni rilevate in fase di sopralluogo e le dimensioni di progetto reperite dalla tavola grafica allegata alla C.E. 30/2003 di cui al ***già citato allegato n. 22***:

- **Servizio igienico**

Progetto autorizzato: $0,80 \times 2,40 = 1,92$ mq

Tolleranza: $10\% \times 1,92 = 0,192$ mq.

Rilievo: $0,69 \times 2,28 = 1,57$ mq

Variazione in tolleranza: $1,57 + 0,192 = 1,762$ mq

Non verificato

- **Camera 2, Soggiorno**

Progetto autorizzato: $1,30 \times 1,40 = 1,82$ mq

Tolleranza: $10\% \times 1,82 = 0,182$ mq.

Rilievo: $1,19 \times 1,37 = 1,63$ mq

Variazione in tolleranza: $1,63 + 0,182 = 1,812$ mq

Non verificato

- **Camera 1, Soggiorno**

Progetto autorizzato: $1,30 \times 2,40 = 3,12$ mq

Tolleranza: $10\% \times 3,12 = 0,312$ mq.

Rilievo: $1,18 \times 2,28 = 2,69$ mq

Variazione in tolleranza: $2,69 + 0,312 = 3,002$ mq

Non verificato

Ricordando che la scrivente non ha incarico per rilevare le altre unità abitative che compongono il fabbricato e che, pertanto, può solo dedurre che, trattandosi di fabbricato condominiale costruito nella sua interezza, anche gli altri appartamenti abbiano la medesima difformità riguardante le aperture esterne, la mancata verifica di cui sopra comporta la necessità di una regolarizzazione delle difformità presentando una Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria, a livello condominiale, ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 s. m. e i. in materia di "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali", che al comma 1 prevede che "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. ".

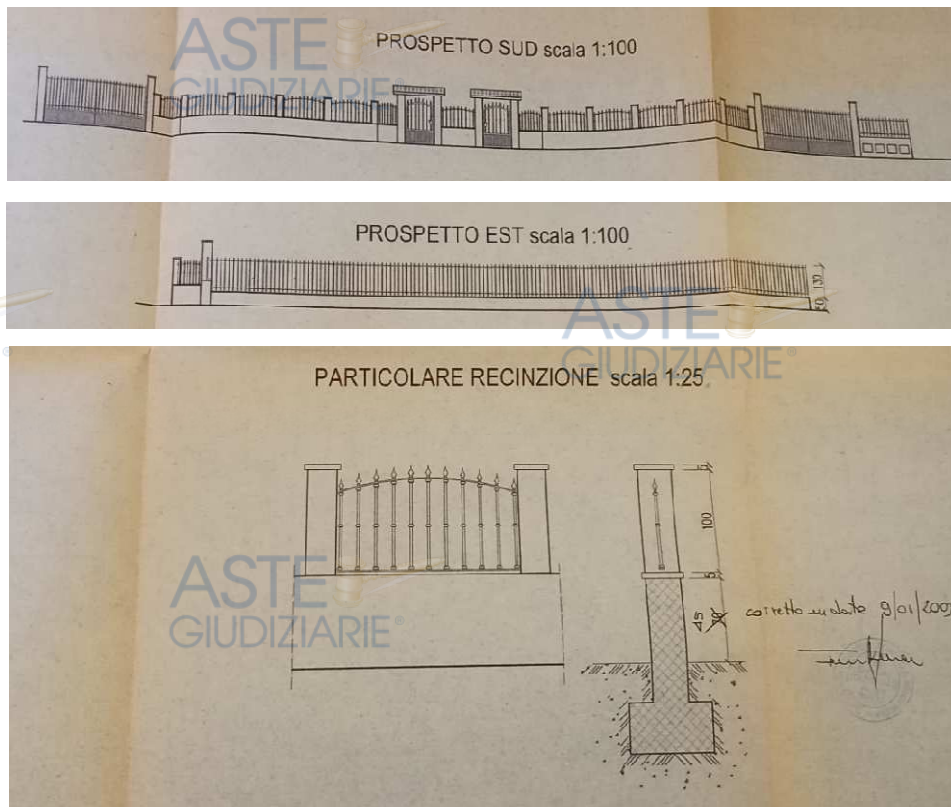
Il comma 5, al punto b, prevede che "Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

La scrivente ritiene che l'immobile, in seguito alla realizzazione delle opere difformi, non subisca un aumento di valore; tale presupposto, associato al fatto che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, consente di dichiarare che la sanzione possa essere ragionevolmente calcolata nella misura minima di 516,00 euro.

Tale sanzione, da dividere per le quattro unità abitative, grava pro-capite per una cifra pari a € 129,00.

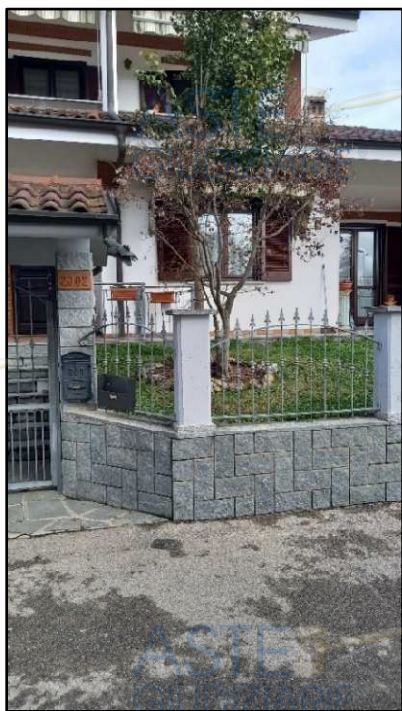
La sanatoria di cui sopra dovrà anche riguardare la regolarizzazione delle difformità tra la situazione esistente e la DIA n. 542 del 2003, presentata per la realizzazione della recinzione dell'intero fabbricato.

Di seguito si riporta uno stralcio dell'elaborato grafico di cui alla DIA 542/2003 e la fotografia dell'esistente.

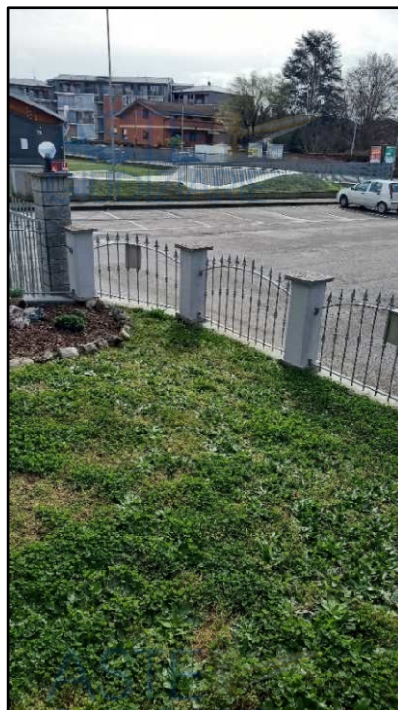


Il particolare della recinzione contiene una correzione, richiesta dall'ufficio tecnico ed apportata dal progettista, poiché il progetto iniziale non era conforme all'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Il rilievo eseguito dalla scrivente ha, però, fatto emergere la difformità riguardante l'altezza del muretto della recinzione, realizzato di altezza pari a 68 cm. a fronte dei 45 indicati nella tavola grafica allegata alla DIA.



Recinzione lato strada



Recinzione lato proprietà privata

Il colloquio con il Servizio Tecnico del comune di Poirino ha chiarito che la recinzione, seppur in contrasto con i disposti del regolamento Edilizio, può essere sanata: nella pratica da presentare con le modalità descritte in precedenza dovrà essere allegato un elaborato grafico contenente la sezione della

recinzione esistente con la corretta indicazione della terra del giardino e la specifica che la porzione eccedente i 45 cm segnati nella DIA hanno la funzione di contenimento terra.

La pratica edilizia completa, contenente anche le indicazioni delle tolleranze descritte in precedenza, che non costituiscono sanatoria, dovrà essere redatta da tecnico abilitato il cui compenso può ragionevolmente ammontare ad € 8.000,00 che, diviso per le quattro unità abitative, grava pro-capite per una cifra pari a € 2.000,00. Si ribadisce sempre che tale corrispettivo potrà subire variazioni indipendenti dalla volontà della sottoscritta.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

La scrivente ha richiesto ed ottenuto le planimetrie catastali degli immobili pignorati e l'estratto di mappa (*già citati allegati n. 6/B e n. 6/D*) e ha potuto procedere all'analisi della corrispondenza tra la situazione catastale e quella rilevata in fase di sopralluogo.

Vengono di seguito analizzate le difformità riscontrate e chiarite le modalità di variazione per l'aggiornamento catastale.

- **IMMOBILE Foglio n. 44, particella n. 370, sub. 10 (unità immobiliare residenziale)**

La planimetria catastale del subalterno residenziale differisce dalla situazione rilevata in fase di sopralluogo per la sola assenza della tramezza posta accanto alla doccia, nel servizio igienico, al piano terra.

Sarà necessario presentare una pratica DOCFA di variazione con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni" a firma di tecnico abilitato il cui compenso può ragionevolmente ammontare a 400,00 €.

- **IMMOBILE Foglio n. 44, particella n. 370, sub. 13 (autorimessa)**

Non si rilevano difformità tali da rendere necessaria la regolarizzazione catastale dell'immobile.

8. CONSISTENZA

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

Le misurazioni che seguono sono state quantificate ai sensi del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la regolazione dell'economia Immobiliare, IV edizione- 2011, vista anche la nota esplicativa 5.2 contenuta nelle Linee Guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, aggiornate al 14.12.2015.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari per "superficie commerciale" si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

I "rapporti mercantili superficiali" sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale, tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minimi, maggiori o uguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.

Sempre il Codice delle Valutazioni Immobiliari chiarisce che, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai principi adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura, tra cui la Superficie Esterna Lorda (SEL), la Superficie Interna Lorda (SIL) e la Superficie Interna Netta (SIN).

Vengono, di seguito, calcolate le Superfici Interne Nette (SIN) degli immobili, intese come l'area determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad una altezza convenzionale di metri 0,50 dal piano pavimento, in seguito a rilievo planimetrico effettuato in loco dalla sottoscritta e con l'utilizzo di programmi di disegno tecnico professionale:

IMMOBILE Foglio n. 44, particella n. 370, sub. 10 (unità immobiliare residenziale)

PIANO TERRA

- Ingresso/cucina/soggiorno: 41,89 mq.
- Disimpegno: 4,98 mq.
- Camera 1: 14,81 mq.
- Ripostiglio (ex Camera 2): 14,05 mq.
- Servizio igienico: 6,98 mq.

PIANO INTERRATO

- Lavanderia: 8,94 mq.

La superficie interna netta risulta essere pari a 82,71 mq., a cui si aggiungono:

PIANO TERRA

- Portico: 16,26 mq
- Balcone 1: 4,37 mq.
- Balcone 2: 2,18 mq.
- Locale Caldaia: 0,67 mq.
- Giardino 1: 95,78 mq
- Giardino 2: 32,82 mq

PIANO INTERRATO

- Lavanderia: 8,94 mq
- Cantina: 18,21 mq

IMMOBILE Foglio n. 44, particella n. 370, sub. 13 (autorimessa)

PIANO INTERRATO

- Autorimessa: 39,47 mq.

Ai fini della stima del valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non siano fissati soggettivamente dal valutatore, come talvolta avviene, la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato, richiede

l'adozione di un principio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento; si adotta, pertanto, il criterio denominato "Sistema Italiano di Misurazione" (SIM).

Per il calcolo della superficie commerciale del caso in oggetto, il SIM prevede di comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 60% dei locali seminterrati abitabili (taverna, lavanderia, stireria, cantina)
- Il 30% dei balconi;
- Il 15% dei locali tecnici (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa);
- Il 35% di portici e patii (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% - Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)
- Il 10% di corti e cortili (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2% - Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Alla luce di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

- Superficie commerciale immobile Foglio n. 44, part. n. 380, sub. 10: 123,18 mq.
- Superficie commerciale immobile Foglio n. 44, part. n. 380, sub. 13: 43,79 mq.

9. 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.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della stima sintetica; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia, si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.

Sul valore dei fabbricati influiscono le caratteristiche esterne degli immobili, quelle interne e le condizioni giuridiche; di seguito uno schema esplicativo con i dettagli di quanto affermato.

CARATTERISTICHE ESTERNE (si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile)

- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)
- collegamenti con altre zone della città e con il centro
- vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona
- intensità del traffico e rumori
- zona popolare, residenziale o di prestigio

CARATTERISTICHE INTERNE (si riferiscono a tutte le condizioni "proprie" dell'immobile)

- esposizione

- panoramicità
- orientamento
- luminosità
- tipologia dell'edificio
- superficie
- livello di piano
- numero di vani e ampiezza
- distribuzione degli spazi interni
- grado di finiture
- età
- condizioni degli impianti tecnologici
- caratteristiche delle strutture portanti
- accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- stato di conservazione

CONDIZIONI GIURIDICHE

- esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.)
- vincoli urbanistici
- condizione locativa
- presenza di opere abusive

Occorre però evidenziare come ogni bene, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, in ragione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, un elemento unico e singolare.

Ogni estimatore deve intervenire nel processo valutativo applicando ai valori "normali" una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame; tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta; attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone il valore, sia in eccesso che in difetto.

La prima normativa ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come "Legge sull'equo canone" che ha il pregio di aver introdotto, nella gestione immobiliare, il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite" secondo il quale ogni immobile è identico solo ed esclusivamente a sé stesso.

Compito dell'estimatore è, pertanto, quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima.

I coefficienti correttivi individuati dalla legge sull'equo canone, così come i presupposti che li generarono, risultano tuttora validi e applicabili e vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

● Per quanto concerne "*la tipologia*", i coefficienti sono correlati alla categoria catastale:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

● In merito alla "*classe demografica dei comuni*", i coefficienti si relazionano con il numero di abitanti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;



- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

- In relazione all'ubicazione, si prevedeva che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica
- e) nella zona agricola;
- f) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

- Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente venivano rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

- In relazione alla “*vetustà*” e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell’immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Attualmente si utilizzano i seguenti coefficienti:

- a) 5 anni: 1,00
- b) Tra 6 e 20 anni: 0,90
- c) Tra 20 e 50 anni: 0,80
- d) Oltre 50 anni: 0,70

- In relazione allo “*stato di conservazione*” e manutenzione dell’immobile i coefficienti individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell’unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Il principio posto alla base delle elencazioni sopra riportate risulta tuttora valido e applicabile, ma le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell’andamento del mercato immobiliare, suggeriscono di non applicare pedissequamente le valutazioni sopra riportate.

Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione individuati dalla legge 392/78.

Ad oggi, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o addirittura della strada in esame e che, pertanto, contengono già, nel valore espresso, alcuni dei coefficienti correttivi sopra elencati; tuttavia, esistono peculiarità o meglio caratteristiche intrinseche od estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora ad affrontare. Rimane compito del valutatore quello di applicare al valore unitario proposto dai borsini immobiliari solo i coefficienti non inclusi nella quotazione e plasmarli in ragione delle specificità e delle esigenze di ogni caso analizzato.

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare – Banche dati - Quotazioni immobiliari – Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2024 - semestre 2

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 27*):

- Provincia: Torino
- Comune: Poirino
- Fascia/zona: Semicentrale, completamento centro cittadino, via Torino, via Cavour, strada Savona
- Codice di zona: C1
- Microzona catastale n: 2
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili, stato di conservazione normale, valutazione da 870,00 a 1.300,00 €/mq

Tipologia: Box, stato di conservazione normale, valutazione da 570,00 a 850,00 €/mq

- b) Osservatorio quotazioni immobiliari

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI, ISTAT, Banca d'Italia, Portali Immobiliari

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori (*allegato n. 28*):

- stabili di 1 fascia.
- ASTE GIUDIZIARIE®**
- 

ritiene ragionevole
residenziale e

ritiene ragionevole
residenziale e

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE - 650,0
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE 
/2024 **AUDIZIARIE®**

DEDUZIONI

* Presentazione Permesso di Costruire in sanatoria	2.000,00 €
* Sanzione Sanatoria	129,00 €
* Presentazione DOCFA	400,00 €

Totale deduzioni: 2.529,00 €

L'ammontare delle deduzioni sopra calcolate andrà sottratto dal valore dell'immobile precedentemente calcolato.

VALORE IMMOBILE FG. 44, part. 370, sub. 10: $147.816,00 - 2.529,00 = 145.287,00$ €

Valore totale lotto unico: valore sub. 10 + valore sub. 13 = $145.287,00 + 28.463,00 = 173.750,00$ €

Con intento puramente cautelativo, la scrivente applica una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore sopra calcolato e pertanto:

- Lotto di vendita unico

RIDUZIONE: € $173.750,00 \times 5\% = € 8.687,50$

VALORE: € $173.750,00 - 8.687,50 = € 165.062,50$

Il valore sopra calcolato si arrotonda ad € 165.000,00

10. 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;

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

11. 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 congruaglio;
- 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;

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitole.

Asti, 03.06.2025

Il CTU

Coffaro arch. Sara

AVVENUTO INVIO RELAZIONE PERITALE ALL' AVVOCATO SAVARINO
LEGALE DEI DEBITORI

03/06/25, 09:51

Gmail - es. imm. 27/2024



SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>

es. imm. 27/2024

1 messaggio

SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>

3 giugno 2025 alle ore 09:50

A: "segreteria@mail.studiocassinelli.it" <segreteria@mail.studiocassinelli.it>

Gentilissimo Avvocato Cassinelli Nicola,
facendo seguito alla conversazione telefonica intercorsa, sono ad inviarLe la relazione dell'esecuzione immobiliare n.
27/2024 pendente presso il Tribunale di Asti.
Rimango a disposizione per ogni necessità o chiarimento e porgo cordiali saluti.
Coffaro arch. Sara

--

Studio di Architettura Coffaro Sara
Vicolo Cavalleri n. 1
14100 Asti
Tel/Fax: 0141321747
Cell: 3384771775

NOTA DI RISERVATEZZA

(Ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali) Il presente messaggio di posta elettronica e ogni eventuale documento a quest'ultimo allegato hanno carattere riservato, sono ad esclusivo utilizzo del destinatario indicato in indirizzo e devono essere trattate ai sensi della normativa sulla privacy. Qualora non foste il destinatario del presente messaggio Vi preghiamo di volerci avvertire immediatamente tramite posta elettronica e di cancellare dal Vostro sistema il presente messaggio e ogni documento ad esso allegato. E' vietata la duplicazione o l'utilizzo per qualunque fine del presente messaggio e di ogni documento ad esso allegato così come la relativa divulgazione, distribuzione o inoltro a terzi senza l'espressa autorizzazione del mittente. Lo Studio, in ragione del mezzo di trasmissione utilizzato, non si fa carico di omissioni o errori dovuti alla trasmissione via Internet e non assume alcuna responsabilità in merito alla segretezza e riservatezza delle informazioni contenute nel presente messaggio e nei relativi allegati.

2 allegati

ES. IMM. 27-2024.pdf
2938K

ALLEGATI 1-28.pdf
13786K

AVVENUTO INVIO RELAZIONE PERITALE ALL' AVVOCATO CASSINELLI
LEGALE DEL CREDITORE PROCEDENTE

03/06/25, 09:50

Gmail - relazione es. imm. 27/2024



SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>

relazione es. imm. 27/2024

1 messaggio

SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>

3 giugno 2025 alle ore 09:48

A: "savarino.legale@gmail.com" <savarino.legale@gmail.com>

Gentilissimo,
facendo seguito alla conversazione telefonica intercorsa, sono ad inviarLe la relazione dell'esecuzione immobiliare n. 27/2024 pendente presso il Tribunale di Asti.
Rimango a disposizione per ogni necessità o chiarimento e porgo cordiali saluti.
Coffaro arch. Sara

--
Studio di Architettura Coffaro Sara
Vicolo Cavalieri n. 1
14100 Asti
Tel/Fax: 0141321747
Cell: 3384771775

NOTA DI RISERVATEZZA

(Ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali) Il presente messaggio di posta elettronica e ogni eventuale documento a quest'ultimo allegato hanno carattere riservato, sono ad esclusivo utilizzo del destinatario indicato in indirizzo e devono essere trattate ai sensi della normativa sulla privacy. Qualora non foste il destinatario del presente messaggio Vi preghiamo di volerci avvertire immediatamente tramite posta elettronica e di cancellare dal Vostro sistema il presente messaggio e ogni documento ad esso allegato. E' vietata la duplicazione o l'utilizzo per qualunque fine del presente messaggio e di ogni documento ad esso allegato così come la relativa divulgazione, distribuzione o inoltro a terzi senza l'espressa autorizzazione del mittente. Lo Studio, in ragione del mezzo di trasmissione utilizzato, non si fa carico di omissioni o errori dovuti alla trasmissione via Internet e non assume alcuna responsabilità in merito alla segretezza e riservatezza delle informazioni contenute nel presente messaggio e nei relativi allegati.

2 allegati

ES. IMM. 27-2024.pdf
2938K

ALLEGATI 1-28.pdf
13786K