

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 48/2022 R.G.

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U.: Geom. Gianluca SASSO

PROMOSSA DA

CONTRO

IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

(così come riportati nel verbale di pignoramento e relativa trascrizione, ora variati come infra indicato)

In Comune di: **CASTELL'ALFERO (AT)**, Via Serra n.31

Catasto Fabbricati: - foglio 19 particella n. 115 graffata 597

In Comune di: **MONTECHIARO D'ASTI (AT)**, Via Mondo n.49

Catasto Fabbricati: - foglio 9 particella n. 271 sub.4

- foglio 9 particella n. 271 sub.3

Tutti in capo ai soggetti eseguiti in ragione della quota di 1/2 ciascuno

PIGNORATI PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Santa Vittoria d'Alba, li 31/10/2023



Publicazione
ripubblicazione o ripro

PREMESSO CHE

Il sottoscritto **Geom. Gianluca SASSO**, c.f.SSSGLC73A19D742W, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2419, ed all'Albo dei CTU e Periti del Tribunale di Asti al n. 229, con studio professionale in Santa Vittoria d'Alba (CN), Viale A. Marone n.35/A – tel. 0172478693 – e. mail: sassoalocco@gmail.com in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione indicata in epigrafe, nominato dal G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si è recato all'udienza in data 15.02.2023 e dopo aver accettato con il giuramento di rito, riceveva il seguente incarico:

- 1. provveda** ad avvisare, *previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*
- 2. verifichi**, prima di ogni altra attività, *la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 260 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3. identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, *previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 4. indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5. accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei o incompleti, impedendo l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli

- attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
 9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
 11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore liquidato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Publicazione
 riproduzione o ripro

- 13. indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14. informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- 15. determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;
- 16. provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA) Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17. Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del D.lgs n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n.311 lettere d,e, f, e come integrato dal decreto 26/06/2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della L.R. Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04/08/2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 52:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.lgs 22/01/2004 n.22 recante il titolo dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni imponeva una

Publicazione
ripubblicazione o ripro

alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorparabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 L.R. 28/03/95 n.46 e art. 1 e seguenti L. 09/12/98 n. 431)*

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima della data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre il proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge e delle privative eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi in rapporto con esso, e comunque consentendo non

pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.

- f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

TUTTO CIO' PREMESSO

Io scrivente, esaminando in precedenza i documenti presenti nel fascicolo, effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari, si recava sulla località nel Comune di ASTI (AT) per esaminare e rilevare gli immobili oggetto di perizia, per redigere idonea ed opportuna documentazione fotografica, per acquisire le informazioni richieste, ed infine per procedere alla verifica della loro regolarità urbanistica e catastale.

Punto 1. – SOPRALLUOGO PRESSO GLI IMMOBILI previo avviso al debitore;

In ultimo in data 03/07/2022 il sottoscritto trasmetteva la seconda comunicazione di sopralluogo al soggetto esecutato all'indirizzo di residenza riportato in atti, tramite lettera raccomandata che riceveva poi indietro riportante l'avviso: "al mittente per compiuta giacenza".

Il sottoscritto richiedeva pertanto l'autorizzazione al Giudice per poter eseguire l'accesso forzoso, che veniva concessa previa trasmissione di un'ulteriore avviso all'esecutato con esito negativo. Il CTU trasmetteva l'avviso tramite lettera raccomandata AR in data 08.08.2023 e successivamente, non ricevendo risposta alcuna, prendeva contatto con le Forze dell'Ordine per richiederne l'assistenza e si accordava per eseguire l'accesso forzoso in data 15/09/2023.

In data 13/09/2023 veniva contattato dal figlio del soggetto esecutato, il quale comunicava la propria disponibilità a concedere l'accesso agli immobili da periziare.

Le operazioni peritali in sito, che hanno riguardato immobili siti in due diversi comuni, si sono così svolte con la piena collaborazione dell'esecutato e senza bisogno dell'intervento delle Forze dell'Ordine in data 15/09/2023 per gli immobili in Castell'Alfero ed in data 03/10/2023 per quelli in Montechiaro d'Ala.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Precedentemente il sottoscritto aveva già provveduto a:

- reperire le mappe e le planimetrie degli immobili in oggetto presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni e Fabbricati della Provincia di Asti.
- prendere visione di tutti i titoli abilitativi degli interventi edilizi riguardanti gli immobili pignorati ed estrarne copia, a seguito di istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Municipale dei rispettivi comuni di competenza.

In seguito agli incombeni di cui sopra il C.T.U., eseguiti i disegni, svolti i calcoli a tavolino, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, si pregia di esporre quanto segue in risposta al quesito ricevuto.

Punto 2/a - VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA come previsto dall'art. 567 c.p.c.;

Il C.T.U. ha risposto al G.E. con separato file informatico già trasmesso in data 29/09/2022, nel quale riferiva che **è stata correttamente predisposta e depositata in atti dal creditore procedente tutta la documentazione necessaria e prevista dall'ex art. 567 - 2° comma c.p.c.**

Punto 2/b - ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

Sulla base dei documenti agli atti, della documentazione ipocatastale allegata al procedimento, e dell'ultima ispezione presso la CC.RR.II. svolta in data 23/05/2023, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato N.4) gravanti sugli immobili in perizia:

per quanto concerne le **ISCRIZIONI contro:**

a) Nota Reg. Part. 615 Reg. Gen. 4073 del 25.05.1988

Pubblico ufficiale AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO
Rep. 10155 del 16/05/1988
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore:

contro:

immobili: CASTELL'ALFERO (AT) - Catasto Fabbricati:
• fg. 19 particella 115

b) Nota Reg. Part. 400 Reg. Gen. 2108 del 04.03.2005

Pubblico ufficiale notaio GILI GIORGIO (Asti)
Rep. 20733/5989 del 03/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
a favore:

contro:

immobili: CASTELL'ALFERO (AT) - Catasto Terreni:
• fg. 19 particella 115 (Ente Urbano)
• fg. 19 particella 597 (Ente Urbano)

CASTELL'ALFERO (AT) - Catasto Fabbricati:

- fg. 19 particella 115
- fg. 19 particella 597
(trattasi di unico immobile con particelle graffate)

c) Nota Reg. Part. 689 Reg. Gen. 3833 del 22/04/2011

Pubblico ufficiale KRIEG MARZIA (Costigliole d'Asti – AT)
Rep. 34056/4704 del 20/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: CASTELL'ALFERO (AT) - Catasto Fabbricati:

- fg. 19 particella 115
- fg. 19 particella 597
(trattasi di unico immobile con particelle graffate)

d) Nota Reg. Part. 770 Reg. Gen. 5953 del 18/07/2012

Pubblico ufficiale KRIEG MARZIA (Costigliole d'Asti – AT)
Rep. 34430/4987 del 16/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: MONTECHIARO D'ASTI (AT) - Catasto Terreni:

- fg. 11 particella 534 (Ente Urbano)
- fg. 11 particella 543 (Ente Urbano)

MONTECHIARO D'ASTI (AT) - Catasto Fabbricati:

- fg. 11 particella 543
- fg. 11 particella 534 sub.1
- fg. 11 particella 534 sub.2
- fg. 11 particella 552 (Ente Urbano)

contro: [REDACTED]

immobili: MONTECHIARO D'ASTI (AT) - Catasto Terreni:

- fg. 9 particella 271 (Ente Urbano)

MONTECHIARO D'ASTI (AT) - Catasto Fabbricati:

- fg. 9 particella 271 sub.1
- fg. 9 particella 271 sub.2

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

per quanto concerne le **TRASCRIPTIONI** contro:

e) Nota Reg. Part. 2834 Reg. Gen. 3643 del 15.04.2022

Pubblico ufficiale UNEP presso TRIBUNALE DI ASTI - Rep.671 del 22/03/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 a favore:

contro:

immobili:

- CASTELL'ALFERO (AT) - Catasto Fabbricati:
- fg. 19 particella 115
 - fg. 19 particella 597
 (trattasi di unico immobile con particelle graffate)
- MONTECHIARO D'ASTI (AT) - Catasto Fabbricati:
- fg. 9 particella 271 sub.3
 - fg. 9 particella 271 sub.4

Punto 2/c – ACQUISIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE;

Il sottoscritto, a seguito dei dovuti aggiornamenti eseguiti di seguito esposti, ha provveduto a reperire la **mappa, le planimetrie e le viste catastali aggiornate** degli immobili pignorati, che vengono **allegate alla presente relazione** (allegato N.3/a e 3/b).

I **certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.)**, di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 N.380 e s.m.i, **non sono necessari** in quanto trattasi di soli fabbricati

Punto 2/d – ACQUISIZIONE DELL' ATTO DI PROVENIENZA UL TRAVENTENNALE;

Come riscontrato dalla documentazione in atti e dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto di Asti **gli immobili pignorati risultano intestati come segue;**

quanto agli immobili in CASTELL'ALFERO (AT)

in forza dell'atto di compravendita rogito AMICI CEVA di NUCETTO PIERGIORGIO con sede in Portacomaro (AT) in data 08/02/1988 di cui rep. 9415, registrato ad Asti il 24/02/1988 R.G. 1490 R.P. 1027

quanto agli immobili in MONTECHIARO (AT)

in forza dell'atto di divisione rogito NOVARESE GIAN GIACOMO con sede in San Damiano d'Asti (AT) in data 22/07/1996 di cui rep. 35603, registrato ad Asti il 25/07/1996 R.G. 5356 R.P. 3992 e procedente Danquada di Successione presentata presso Uff. Registro di ASTI il 01/06/1995 Rep. 24/1543 e trascritto il 27/06/1996 R.G. 4110 R.P. 3089

Per le rispettive provenienze si rimanda alla certificazione notarile depositata ai sensi dell'art.567 comma 2 del c.p.c., con la quale è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Si segnala che [REDACTED] è deceduta in data 24.07.2011 e pertanto, come meglio esposto nel successivo [Punto 6](#), il sottoscritto ha provveduto alla presentazione della relativa riunione di usufrutto al fine di aggiornare correttamente l'instestazione catastale degli immobili siti in Montechiaro d'Asti.

Punto 2/e – VERIFICA DI EVENTUALI OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI;

A seguito degli accertamenti eseguiti si segnala che, come meglio esposto nel successivo [Punto 6](#), il sottoscritto ha provveduto alla presentazione della riunione di usufrutto di [REDACTED] al fine di aggiornare correttamente l'instestazione catastale degli immobili siti in Montechiaro d'Asti

Non si sono rilevati omissioni di altre documentazioni fiscalmente rilevanti quali ad esempio denunce di successione o simili.

NOTA DEL CTU:

considerato che gli immobili caduti nella procedura sono siti in due comuni distinti, e pertanto previa conferma da parte del G.E. saranno trattati in due lotti distinti, le successive risposte al quesito peritale saranno esposte separatamente per ciascuno dei due lotti, che sono così composti:

LOTTO A

COMUNE DI CASTELL'ALFERO – (AT)

- FG. 19 n. 115 sub.1 ABITAZIONE
- FG. 19 n. 597 sub.1 AUTORIMESSA
- FG. 19 n. 597 sub.2 MAGAZZINO

(con precisazione che i dati catastali sopra riportati sono quelli attuali, variati rispetto a quelli indicati sul pignoramento a seguito degli aggiornamenti presentati dal sottoscritto CTU esposti nel successivo [Punto 6](#))

LOTTO B

COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI – (AT)

- FG. 9 n. 271 sub. 4 AUTORIMESSA
- FG. 9 n. 271 sub. 6 ABITAZIONE

(con precisazione che i dati catastali sopra riportati sono quelli attuali, variati rispetto a quelli indicati sul pignoramento a seguito degli aggiornamenti presentati dal sottoscritto CTU esposti nel successivo [Punto 6](#))

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO A

Punto 3- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO;

Gli immobili caduti nel presente procedimento esecutivo costituenti il LOTTO A sono siti nel Comune di **CASTELL'ALFERO (AT)** in **Regione Perno N.91**, e sono costituiti da **N.1 ABITAZIONE, N.1 MAGAZZINO e N.1 AUTORIMESSA** così articolati:

- **ABITAZIONE** di cui **Fg. 19 N. 115 sub.1**
 - piano terra: cucina, soggiorno, camera, bagno con disimpegno, locale caldaia, e disimpegno con vano scala comunicante con il piano primo
 - piano primo: tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, ed un balcone
- **AUTORIMESSA** di cui **Fg. 19 N. 597 sub.2**
 - piano interrato: locale unico con due accessi carrabili
- **MAGAZZINO** di cui **Fg. 19 N. 597 sub.1**
 - piano interrato: locale unico con unico acceso non carrabile entrostanti a terreno di proprietà esclusiva con superficie catastale pari a mq 2.199

E RISULTANO TUTTI PIGNORATI PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' SULLA QUOTA DI 1/1 (intero)



fig. 1 - Estr. della mappa catastale (fig.19 n. 115-597)



fig. 2 - Vista aerea degli immobili in oggetto

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE DEGLI IMMOBILI

A seguito degli aggiornamenti eseguiti gli immobili in oggetto risultano attualmente censiti come segue

CATASTO FABBRICATI:

| | | | | |
|-----------------|-----------------------|----------------|------------------|-----------|
| FG. 19 | Particella 115 | Sub.1 | | |
| Cat. A/7 | cl. U | vani 10 | Rendita € 645,57 | Piano T-1 |
| FG. 19 | Particella 597 | Sub.2 | | |
| Cat. C/6 | cl. 1 | mq 26 | Rendita € 45,65 | Piano S1 |
| FG. 19 | Particella 597 | Sub.1 | | |
| Cat. C/2 | cl. U | mq 43 | Rendita € 71,03 | Piano S1 |

A
G
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

CATASTO TERRENI:

FG. 19 Particella 115

Qualità ENTE URBANO

FG. 19 Particella 597

Qualità ENTE URBANO

COFRENZE delle unità immobiliari intese come unico lotto, partendo da nord in senso orario;

particelle 496 – 497 - strada comunale (Reg. Perno), particella 496 del medesimo foglio

Gli immobili risultano accatastati in virtù dei seguenti atti di aggiornamento:

- VARIAZIONE del 08/04/1988 Pratica n.77878 in atti dal 06/05/2002
(conferma classamento automatico)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/04/1988 in atti dal 27/08/1990
- ACCATASTAMENTO del 08/04/1986 prot. 13/1988 in atti dal 27/08/1990

già presenti in atti alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di cui trattasi, con **schede catastali che NON riportano correttamente la distribuzione dei locali e NON sono conformi allo stato di fatto**. Come meglio esposto nel successivo **Punto 6**, il sottoscritto ha pertanto provveduto alla presentazione dei seguenti atti di aggiornamento per la corretta rappresentazione degli immobili. (allegato N.3/s)

- VARIAZIONE del 26.10.2023 prot. AT0043378 in atti dal 27.10.2023
(divisione, ristrutturazione, variazione toponomastica)

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

----- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -----



Fig. 3 - Vista aerea con individuazione degli immobili in oggetto



Fig. 4 - Vista aerea di inquadramento

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Gli immobili sono ubicati nella frazione "Ferracane" in Regione Serra Perno, e si raggiungono comodamente percorrendo una strada comunale per circa 1,5 Km che si imbecca dalla S.P.457 all'altezza della zona industriale e commerciale del Comune di Castell'Alfero.

Nella zona circostante, quasi completamente boscata, vi sono pochi fabbricati esclusivamente a destinazione agricola o residenziale aggregati in piccoli nuclei frazionali, e qualche attività turistico/ricettiva.

Nelle immediate vicinanze dell'abitazione in oggetto non vi sono attività commerciali, e per i servizi principali è indispensabile raggiungere le frazioni o i paesi vicini.



Fig. 5 - vista dell'accesso agli immobili dalla strada comunale Serra Perno

Alla proprietà si accede dalla strada comunale Serra Perno tramite cancello carraio radiocomandato e/o cancello pedonale entrambi in ferro battuto; l'area di proprietà esclusiva è recintata soltanto parzialmente con pali in ferro e rete metallica che si presentano in modeste condizioni.



Fig. 6 - vista dell'accesso agli immobili dall'intervalle di proprietà



Fig. 7 - ABITAZIONE - lato nord/ovest



Fig. 8 - vista dal giardino - lato sud/est

ABITAZIONE (fg. 19 n.115 sub.1)

Il fabbricato adibito ad ABITAZIONE è libero sui quattro lati ed articolato su due piani fuori terra. Dalle ricerche svolte la costruzione risale a data anteriore al 01/09/1967, e nel 1968/69 è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria piuttosto importante, con il quale è stata interamente rimaneggiata e ricalificata, e con il quale è stato anche eseguito il rifacimento del tetto

- TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI E FINITURE ESTERNE:

Il fabbricato presenta forme architettoniche semplici e lineari, una buona esposizione, a pareti non pentalte ed una distribuzione dei locali ben articolata e funzionale con zona giorno al piano terra e nobis al piano primo, collegati con agevole scala interna.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Si tratta di una **costruzione con struttura portante in muratura**, solai misti presumibilmente in ferro e laterizi con cappa superiore in cls ed intradosso piano, tamponamenti perimetrali costituiti da muratura, che si presume piena data l'epoca di costruzione. Il **tetto** è costituito da due falde asimmetriche gettate in c.a e laterizi, con passafuori in legno a vista e sovrastante manto di copertura in coppi, lattoneria in rame con discese esterne. Le camere al piano primo, tutte sul fronte sud, sono sotto la falda con imposta più alta e sono chiuse con un solaio piano di sottotetto, mentre il disimpegno, il bagno ed il ripostiglio che si trovano sul fronte nord sono sotto la falda con imposta minore che è a vista.



Fig.9 – camera piano 1



Fig.10 – disimpegno piano 1

I prospetti sono uniformi, tutti intonacati e tinteggiati di color sabbia, con una porzione degli originari mattoni lasciato a vista sul fronte nord. L'unico balcone presente è costituito da un'unica lastra in pietra di Luserna poggiante su modiglioni, anch'essi in pietra.

I **serramenti esterni** per finestre e portefinestre sono uniformi sui prospetti sud ed est, costituiti da manufatti in metallo ormai datati e conseguentemente di pessima qualità rispetto ai canoni odierni, e sono provvisti di oscuranti del tipo persiane ad ante in legno, del medesimo colore grigio chiaro. Sul prospetto nord le finestre sono della medesima qualità, ma sprovviste degli oscuranti e disomogenee per dimensioni.

Il portoncino d'ingresso è un blindato semplice, con pannellature cieche della medesima tinta dei serramenti. Soglie e davanzali esterni sono in pietra di Luserna, quelli interni in legno



Fig.11 – serramento



Fig.11/a – davanzali



Fig.11/b – persiane

PARTICOLARI DEGLI IMMOBILI E FINITURE INTERNE:

Le finiture interne dell'abitazione sono state ben realizzate con l'impiego di materiali di buona qualità, seppure non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota; risulta abitata e si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

L'ingresso è collocato sul fronte sud, e dà sull'ampio soggiorno che è separato dalla cucina tramite una grande porta in legno, scorrevole su esterno parete a tutta altezza; sempre al piano terra ci sono una camera comunicante con il soggiorno, il bagno e la centrale termica con accesso dal disimpegno antistante il vano scala e anch'esso raggiungibile dalla cucina con un secondo accesso.



Fig. 12 - ingresso nel soggiorno



Fig. 13 - soggiorno

Il soggiorno e la camera sono pavimentati con listoni in legno di buona qualità mentre i restanti locali sono pavimentati con piastrelle di formato misto in pietra chiara di Barge e sono tutti in buono stato.



Fig. 14 - disimpegno



Fig. 15 - bagno piano T



Fig. 15/a - bagno piano T

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Alla zona notte posta al piano primo si accede tramite una comoda scala interna lasciata a vista, realizzata con struttura in ferro e finita con pedate in legno della stessa essenza di quello utilizzato per i pavimenti.



Fig. 16 – scala, partenza P.T.



Fig. 16/a – scala



Fig. 16/b – scala, sbarco P.1

La zona notte è composta da tre camere di buone dimensioni, due con un bagno in comune disimpegnato con apposito vano, ed una con bagno privato direttamente comunicante. Alle camere si accede dal grande disimpegno al quale si arriva con la scala, e dal quale si accede al ripostiglio. Tutti i locali sono pavimentati in legno, come al piano terra ed in buono stato, tranne il bagno che è pavimentato con pietra chiara di Barge.

Tutti i bagni dell'abitazione sono dotati dei tradizionali sanitari quali lavandino, water e bidet oltre a cabina doccia, e tutti sono dotati di luce ed aerazione naturale diretta tramite finestre che si affacciano all'esterno.

Le porte interne sono tutte ad un battente in legno con pannellature cieche color panna.

Le pareti di tutti i locali dell'abitazione sono finite con intonaco civile liscio con soprastante idropittura.



Fig. 17 – pavimenti piano 1



Fig. 18 – camera piano 1



Fig. 19 – bagno piano 1

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Gli impianti tecnologici quali idrosanitario, elettrico ed antenna TV sono stati realizzati sottotraccia e dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune si è rilevato che non essendo stata richiesta l'agibilità a seguito dell'intervento di ristrutturazione del 1988, non sono state depositate le relative dichiarazioni di conformità/rispondenza ai requisiti di cui al D.M. 37/08 e s.m.i.; per la verifica degli stessi si ritiene pertanto che debbano essere eventualmente consultati specifici tecnici abilitati. **L'impianto idrico** trae approvvigionamento dall'acquedotto comunale. **L'impianto di riscaldamento** è stato realizzato con termosifoni a parete in alluminio. **La centrale termica** è stata ricavata in un apposito locale al piano terra e la caldaia, che produce anche ACS, è alimentata a gas metano.

Quanto agli scarichi delle acque reflue, il fabbricato è allacciato alla rete fognaria pubblica.

L'altezza dei locali corrisponde a quella autorizzata ed è pari a cm 255

AUTORIMESSA (fg. 19 n.597 sub.2) E MAGAZZINO (fg. 19 n. 597 sub. 1)

L'autorimessa ed il magazzino sono due locali interrati adiacenti, ubicati sul fronte nord del lotto, a confine con la proprietà confinante a monte.

Dalle ricerche svolte la costruzione risale a data anteriore al 01/09/1967 per la porzione adibita a magazzino, e al 1989 per la porzione adibita ad autorimessa

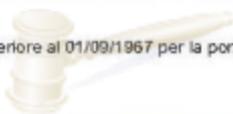


Fig. 20 – AUTORIMESSA e MAGAZZINO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il magazzino è costituito da un unico locale con accesso soltanto pedonale tramite porta in ferro, e con il piano pavimento che si trova ad una quota inferiore di circa 1 metro rispetto al piano della corte dalla quale vi si accede. Si tratta di un classico "infernot" scavato nel tufo, in parte con le originarie pareti lasciate a vista ed in parte rivestite in mattoni, ed il soffitto a volta anch'esso in parte lasciato a vista, in parte chiuso con impalcato in legno, ed in parte con getto in cls.



Fig. 21 – magazzino



Fig. 21/a – magazzino



Fig. 21/b – magazzino

L'autorimessa è invece stata realizzata con muri e solaio in cemento armato, ed è costituita da un unico locale con due accessi carrabili chiusi con portoni basculanti in ferro, al piano della corte.

Altezza utile rilevata pari a cm 225



Fig. 22 – autorimessa

Entrambi i locali sono dotati di impianto elettrico di cui non risulta alcuna certificazione agli atti.

Per l'utilizzo cui sono destinati si presentano in duplo titolo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

NOTA: con riferimento alle istruzioni tratte dal D.P.R. 138/98 Allegato "C" (*manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio*), alle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell' A.B.I. aggiornate il 30/11/2018, ed alla norma UNI 10750:2005 sostituita il 01/01/2011 dalla UNI EN 15733:2011, quali attuali standard nazionali ed internazionali riconosciuti per il calcolo della superficie da utilizzare per la stima degli immobili, e con precisazione che le misure riportate sono state desunte dalle planimetrie allegate alle autorizzazioni comunali infra citate (*allegato N.2/s*), si è proceduto al calcolo delle seguenti superfici degli immobili pignorati:

ABITAZIONE (fg. 19 particella 115 sub.1)**S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):**

| | |
|--|------------------------|
| PIANO TERRA | = MQ 141,03 |
| PIANO PRIMO | = MQ 141,03 |
| TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA | MQ 282,06 = 282 |

S.I.L. (Superficie Interna Lorda):

| | |
|--|------------------------|
| PIANO TERRA | = MQ 115,12 |
| PIANO PRIMO | = MQ 116,62 |
| TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA | MQ 231,74 = 232 |

S.I.N. (Superficie Interna Netta):

| | |
|---|------------------------|
| PIANO TERRA MQ (44.61+3.28+6.6+3.06+18.2+17.84+45.58) | = MQ 99,17 |
| PIANO PRIMO MQ (25.47+3.5+6.25+19.07+2.09+4.65+20.7+20.3) | = MQ 102,03 |
| TOTALE SUPERFICIE INTERNA NETTA | MQ 201,20 = 201 |

S.C. (Superficie Commerciale):

| | | | |
|--------------------------------------|-------------|--------|--------------------------|
| PIANO TERRA + PIANO PRIMO | MQ 282,00 | x 1,00 | = MQ 282,00 |
| BALCONE AL PIANO PRIMO | MQ 2,20 | x 0,25 | = MQ 0,55 |
| AREA ESCLUSIVA - GIARDINO | MQ 25,00 | x 0,10 | = MQ 2,50 |
| AREA ESCLUSIVA - GIARDINO | MQ 2.033,00 | x 0,01 | = MQ 20,33 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | = MQ 305,38 = 305 |

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

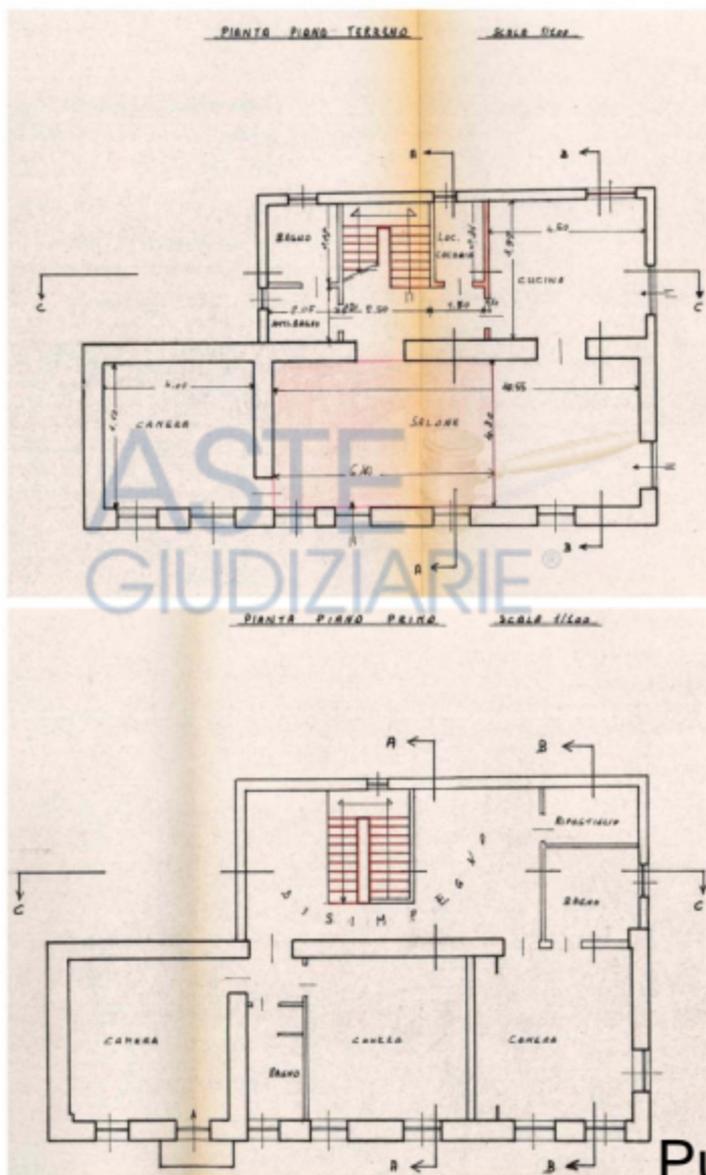


Fig. 23 – planimetrie estratte dalla tavola grafica allegata all'Aut. Edilizia n. 552/1989 - scala indicativa

ripubblicazione o ripro

AUTORIMESSA (fg. 19 particella 597 sub.2)**S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):**

PIANO INTERRATO = MQ 33,00

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA = MQ 33,00 = 33**S.I.L. (Superficie Interna Lorda):**

PIANO INTERRATO = MQ 27,50

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA = MQ 27,50 = 27**S.C. (Superficie Commerciale):**

PIANO INTERRATO MQ 33,00 x 1,00 = MQ 33,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 33,00 = 33**MAGAZZINO (fg. 19 particella 597 sub.1)****S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):**

PIANO INTERRATO = MQ 46,80

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA = MQ 46,80 = 47**S.I.L. (Superficie Interna Lorda):**

PIANO TERRA = MQ 43,00

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA = MQ 43,00 = 43**S.C. (Superficie Commerciale):**

PIANO TERRA MQ 47,00 x 1,00 = MQ 47,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 47,00 = 47

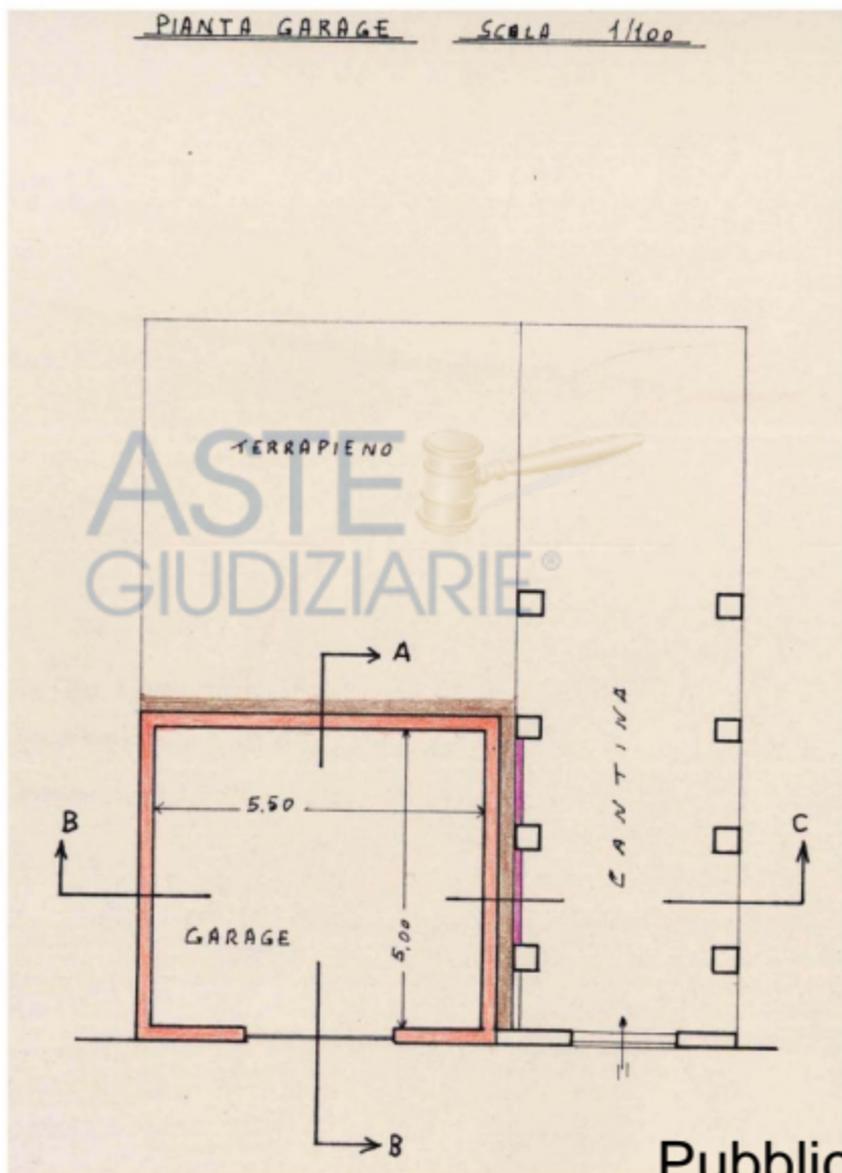


Fig. 24 – planimetria estratta dalla tavola grafica allegata all'Aut. Fed. n. 610/1989 • scala indicativa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Punto 4 - REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dalle ricerche svolte presso il Comune competente si è accertato che il soggetto esecutato **RISULTA DI STATO LIBERO** per decesso del coniuge dal 14/07/1970 (*allegato N.5*)

Punto 5 - ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA INDICATA NEL PIGNORAMENTO;

A seguito degli aggiornamenti catastali meglio esposti nel successivo **Punto 6**, la **descrizione attuale dei beni non corrisponde più a quella indicata nel pignoramento.**

A maggior chiarimento si riporta:

- elenco degli immobili così come indicati nel verbale di pignoramento
(con indicazione in colore verde degli identificativi che sono stati variati)

COMUNE DI CASTELL'ALFERO CATASTO TERRENI:

FG. 19 Particella 115

Qualità ENTE URBANO

FG. 19 Particella 597

Qualità ENTE URBANO

**COMUNE DI CASTELL'ALFERO CATASTO FABBRICATI:**

FG. 19 Particella 115/597 *graffate* Piano S1-T-1 Via Serra n.31

Cat. A/7 cl. U *vani 8,5* Sup. Catastale MQ 276 Rendita € 548,74

(Notifica in corso con protocollo n. 79241 del 09/05/2002)

- elenco degli immobili come attualmente risultano a seguito degli aggiornamenti catastali presentati
(con indicazione in colore rosso dei nuovi identificativi attribuiti)

COMUNE DI CASTELL'ALFERO CATASTO TERRENI:

FG. 19 Particella 115

Qualità ENTE URBANO

FG. 19 Particella 597

Qualità ENTE URBANO

COMUNE DI CASTELL'ALFERO CATASTO FABBRICATI:

FG. 19 ~~Particella 115 Sub.1~~ ~~Piano T-1~~ ~~Reg. Perno 91~~

~~Cat. A/7 cl. U vani 10 Sup. Catastale MQ 309 Rendita € 645,57~~

FG. 19 ~~Particella 597 Sub.2~~ ~~Piano T-1~~ ~~Reg. Perno 91~~

~~Cat. C/6 cl. 1 mq 26 Sup. Catastale MQ 35 Rendita € 45,95~~

FG. 19 ~~Particella 597 Sub.1~~ ~~Piano S1~~ ~~Reg. Perno 91~~

~~Cat. C/2 cl. U mq 43 Sup. Catastale MQ 45 Rendita € 71,96~~

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Punto 6 - AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Le schede catastali in atti riportano una situazione non conforme allo stato di fatto; occorre infatti segnalare che, a seguito del sopralluogo in sito si sono rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna dei locali
- diversa distribuzione delle aperture esterne
- assenza della scheda relativa all'autorimessa

Considerato che tali difformità, sebbene non comportino una modifica della sagoma rappresentata sulla mappa catastale che risulta invece corretta, determinano una variazione in aumento sia della consistenza sia della rendita, si è ritenuto di provvedere all'aggiornamento/integrazione delle relative schede catastali.

Inoltre, come relazionato al successivo **Punto 8**, le difformità sopraelencate sono state riscontrate soltanto in ambito catastale in quanto nella verifica della regolarità edilizia è emerso che lo stato di fatto corrisponde esattamente a quanto autorizzato per quanto riguarda l'abitazione.

Quanto all'autorimessa si è invece rilevata una difformità nel numero e nella disposizione dei portoni di accesso, per la quale è però possibile la regolarizzazione.

Pertanto al fine di poter allegare al decreto di trasferimento la mappa e le schede catastali con la rappresentazione corretta e completa degli immobili **sono stati presentati in catasto i seguenti atti di aggiornamento** (allegato N.3/a) dal sottoscritto CTU:

- VARIAZIONE del 26.10.2023 prot. AT0043378 in atti dal 27.10.2023
(divisione, ristrutturazione, variazione toponomastica)

Punto 7 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'indagine svolta presso il Comune risulta che gli immobili in oggetto sono individuati nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale in AREA AGRICOLA e normati dall'art.25 delle relative N.T.A.



Fig. 25 - estratto del P.R.G.C. - scala indicativa

ripubblicazione o ripro

| | | |
|---|----------|---|
| Articolo 25 | Aree e.1 | Area normativa di intervento destinata ad usi agricoli. |
| Caratteristiche dell'area | | Area destinata prevalentemente ad attività agricole da riqualificare. |
| Classificazione art. 2 D.M. 1444/68 | | e |
| Obiettivi del P.R.G. | | Riqualificazione delle attività agricole valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio e del paesaggio agrario; integrazione con i principali nuclei frazionali. |
| Tipo di intervento urbanistico - art. 6 | | Recupero urbanistico - edilizio (1) Nuovo impianto (4) (unicamente per i fabbricati necessari alle esigenze delle aziende agricole). |
| Modalità di attuazione - art. 8 | | D.I.A. o Permesso di costruire |
| Destinazioni d'uso principali - art. 7 | | A |
| Destinazioni d'uso secondarie - art. 7 | | R - S - C1 - TR1 - TR2 - D1 - D2 - TL - P1 - M2 |
| Indici urbanistici ed edili - art. 3 | | <p>Nell'area cartograficamente definita dall'Elaborato Tecnico P/5/6 del P.R.G. come "area agricola di tipo speciale" non è consentita la realizzazione di alcuna attrezzatura, infrastruttura o residenza agricola. E' consentito unicamente l'esercizio della normale attività di coltivazione dei fondi agricoli.</p> <p>In tutta l'area normativa di intervento destinata ad usi agricoli, per gli interventi di nuovo impianto e di ampliamento di edifici esistenti, che siano in funzione della conduzione del fondo, valgono i seguenti indici fondiari (If):</p> <p>Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq Terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc/mq Terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq Terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (non superiore a 5 ha per azienda) : 0,01 mc/mq Terreni a pascolo ed a prato - pascolo di aziende silvo-pastorali (per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni Azienda) : 0,001 mc/mq</p> <p>In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non dovranno nel complesso superare un volume di 1500 mc.</p> <p>Rc = 1/5 H = m 7,00 Df = m 10 Dc = m 5</p> <p>Ds = nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia.</p> <p>Distanza da strade vicinali di uso pubblico = m 10,00</p> <p>Distanza da strade vicinali o private (pedonali o veicolari) di sezione minima pari a m 5 = m 7,5</p> <p>Rc = 1/3 per le strutture rurali; 1/3 per gli interventi di nuova edificazione di fabbricati da destinare ad attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali (con un massimo di 500 mq.)</p> <p>H = m 10,00</p> <p>Ds = nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia.</p> <p>Distanza da strade vicinali di uso pubblico = m 10,00</p> <p>Distanza da strade vicinali o private (pedonali o veicolari) di sezione minima pari a m 5 = m 7,5</p> <p>Per gli edifici che non siano di proprietà di soggetti aventi titolo, ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia, al rilascio di Permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali, sono consentiti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia e di ampliamento ai punti 3) e 4) delle prescrizioni particolari che seguono così come definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, gli edifici parzialmente crollati potranno essere ricostruiti purché il volume residenziale e rurale sia chiaramente identificabile nel suo complesso dai resti delle murature perimetrali, dei solai e delle coperture, anche attraverso idonea documentazione fotografica e purché risultino individuabili planimetricamente a Catasto Terreni alla data di approvazione del P.R.G.; tale recupero dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche definite al successivo comma 17)</p> |

Fig. 26 - estratto delle N.T.A. del P.R.G.C.

Tra lo stato di fatto e la destinazione attuale degli immobili in oggetto on vi sono contrasti con gli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Per la definizione dettagliata delle relative caratteristiche urbanistiche si rimanda agli allegati estratti della tavola del P.R.G.C. con relative N.T.A. (Allegato n. 3/3)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**Punto 8 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEI MANUFATTI ALLA NORMATIVA
URBANISTICA - AGIBILITA' - EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA**

A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Municipale del Comune e dei colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Urbanistica, si è verificata la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia per i quali risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: *(allegato N.2/a)*

- **Autorizzazione Edilizia N.88367 del 21.04.1988**
(sostituzione del tetto)
- **Autorizzazione Edilizia in SANATORIA N.89552 del 17.04.1989**
(sanatoria per lavori di straordinaria manutenzione abusivamente realizzati)
- **Autorizzazione Edilizia N.89610 del 24.07.1989**
(realizzazione di una rimessa all'interno di una grotta artificiale esistente)

Si precisa che non sono stati trovati titoli abilitativi relativi al magazzino interrato adiacente all'autorimessa, che però viene correttamente rappresentata come già esistente sulla tavola grafica allegata alla A.E. 89610 sopra indicata rilasciata per la costruzione dell'autorimessa.

- Alla data di ispezione del sottoscritto non risultano rilasciati, né richiesti, altri titoli abilitativi.

- CERTIFICATI DI AGIBILITA';

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che **il fabbricato non è provvisto del certificato di agibilità**

- DIFFORMITA' RILEVATE ED EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA;

Si segnala che dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo in sito:

- **il fabbricato adibito ad abitazione è risultato conforme a quanto autorizzato**
- **il fabbricato adibito ad autorimessa presenta una difformità** nel numero e nella disposizione dei portoni di accesso: è stato autorizzato con una sola apertura centrale (vedasi **fig.23 estratta dalla tavola grafica allegata all'Aut. Edilizia n. 610/1989**) mentre ne sono invece state realizzate due (vedasi scheda catastale aggiornata)

A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale si è verificato **che si tratta di modifiche ammissibili che pertanto potranno essere regolarizzate**. Appaiono applicabili i disposti dell'art.37 (accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con il quale è previsto che "...il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Nel caso in questione risulta verificata la doppia conformità per cui sarà sufficiente presentare una S.C.I.A. in sanatoria e versare la corrispondente sanzione, da determinarsi a seguito di idonei sopralluoghi, delle opere e comunque prevista dalla normativa nella misura minima di € 516,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Punto 9 - POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI DEI BENI PIGNORATI

In riferimento al complesso degli immobili caduti nella procedura il sottoscritto CTU, considerato che sono ubicati in due comuni distinti, ha ritenuto di formare i due lotti già indicati alla precedente pag.10, che si riportano di seguito:

LOTTO A**COMUNE DI CASTELL'ALFERO – (AT)**

- FG. 19 n. 115 sub.1 ABITAZIONE
- FG. 19 n. 597 sub.2 AUTORIMESSA
- FG. 19 n. 597 sub.1 MAGAZZINO

(con precisazione che i dati catastali sopra riportati sono quelli attuali, variati rispetto a quelli indicati sul pignoramento a seguito degli aggiornamenti presentati dal sottoscritto CTU esposti nel precedente [Punto 6](#))

LOTTO B**COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI – (AT)**

- FG. 9 n. 271 sub. 4 AUTORIMESSA
- FG. 9 n. 271 sub. 6 ABITAZIONE

(con precisazione che i dati catastali sopra riportati sono quelli attuali, variati rispetto a quelli indicati sul pignoramento a seguito degli aggiornamenti presentati dal sottoscritto CTU esposti nel precedente [Punto 6](#))

In riferimento agli immobili indicati nei singoli lotti sopra riportati, consideratane la natura, la tipologia, le destinazioni d'uso e le ubicazioni all'interno delle rispettive proprietà il sottoscritto ritiene che non vi siano condizioni di maggiore appetibilità o convenienza per dividerli ulteriormente

Punto 10 - PIGNORAMENTO PRO QUOTA ED EVENTUALE FORMAZIONE DEI LOTTI

Dal verbale di pignoramento, trascritto in data 24/10/2018 al n.8280/6226 si rileva che gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo all'unico soggetto esecutato.

Le unità immobiliari di cui trattasi, salva approvazione del G.E. saranno dunque proposte in vendita per il **DIRITTO DI PROPRIETA' SULL'INTERA QUOTA DI 1/1 per ciascuno dei due lotti sopra indicati**

Punto 11 - ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro **non risultano attualmente registrati contratti di locazione o di altra natura** concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

In sede di sopralluogo in sito lo scrivente ha accertato che gli immobili sono attualmente **liberi ai fini della procedura**, e dunque si possono ritenere **liberi ai fini della procedura.**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Punto 12- ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE DEL DEBITORE

L'immobile non risulta nella situazione sopra indicata.

Punto 13/a - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ecc.

Non sussistono vincoli di tale genere in riferimento al fabbricato in oggetto.

Punto 13/b - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio

Punto 13/c - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rilevano diritti demaniali e dalle ricerche effettuate **non risultano verso il Comune obblighi** di sorta in merito a opere di urbanizzazione, monetizzazioni, cessioni, atti di asservimento od altri vincoli previsti dal Piano Regolatore.

Punto 14 - INFORMAZIONI CIRCA SPESE FISSE E/O STRAORDINARIE DI GESTIONE;

Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio e pertanto **non vi sono spese prestabilite**

Punto 15 - STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI;

La valutazione degli immobili in oggetto è volta alla determinazione del più probabile valore commerciale di mercato, adottando però criteri prudenziali, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il "valore a base d'asta" al quale gli immobili potranno essere venduti negli sviluppi della procedura forzata di esecuzione immobiliare cui sono sottoposti.

Il procedimento seguito è quello della stima comparativa, che consiste nel raffronto del valore dei beni oggetto di stima con quello di altri con analoghe caratteristiche presenti nella zona, facendo riferimento a parametri tecnici.

Il sottoscritto si è confrontato con agenti del settore immobiliare operanti nella zona al fine di acquisire informazioni riguardo i prezzi delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato, ed ha tenuto conto delle informazioni tratte da *Il Consulente Immobiliare* e delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferite all'ultimo semestre pubblicato, che riportano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e ubicate in un ambito territoriale omogeneo.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato è la **Superficie Commerciale (S.C.)**, determinata seguendo gli attuali standard nazionali ed internazionali elencati in dettaglio al precedente punto 3, che è definita come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

che vengono ragguagliate a quella principale attraverso dei coefficienti che prendono il nome di rapporti mercantili. E' così computata l'incidenza delle seguenti superfici:

- Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile
- Superfici secondarie comprendenti:
 - ✓ le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.
 - ✓ le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.
- Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile quali le superfici esterne di cortili, giardini, spazi condominiali, ecc.

La stima viene dunque eseguita a misura assegnando un primo **valore a MQ/S.C.**, con intenzione però di arrivare a determinare un **valore complessivo a corpo**.

Sulla scorta dell'esperienza personale e delle informazioni acquisite sarà dunque definito un valore che terrà già conto delle principali caratteristiche intrinseche quali ad es: l'esposizione, le finiture, l'organizzazione dei locali e la loro ampiezza, e di quelle estrinseche quali ad es: l'accessibilità, l'ubicazione nel contesto circostante, la destinazione definita dal P.R.G.C., ecc.

Successivamente saranno eventualmente motivati ed applicati ulteriori deprezzamenti ed adeguamenti ritenuti opportuni. Inoltre, sarà esposta analiticamente la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con precisazione distinta degli adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In virtù delle indagini esperte e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte come precedentemente esposto, il sottoscritto ritiene che i più probabili **valori di mercato a metro quadro degli immobili in oggetto** siano i seguenti:

- | | | |
|---------------|---------|--------|
| - ABITAZIONE | Euro/MQ | 830,00 |
| - AUTORIMESSA | Euro/MQ | 430,00 |
| - MAGAZZINO | Euro/MQ | 280,00 |

Pertanto determina come segue il valore di mercato degli immobili pignorati:

- | | | |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| - ABITAZIONE | S.C. mq 305 x €/mq 830,00 = | € 253.150,00 |
| - AUTORIMESSA | S.C. mq 33 x €/mq 430,00 = | € 14.190,00 |
| - <u>MAGAZZINO</u> | S.C. mq 47 x €/mq 280,00 = | <u>€ 13.160,00</u> |
| VALORE COMPLESSIVO | | = € 280.500,00 |

Considerate poi le condizioni di seguito elencate, ed anche che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art. 1492 C.c., si è valutata l'applicazione delle seguenti correzioni al prezzo determinato:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

| A - ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
|--|--|---|----------------------|
| 1 | Costo per eventuale sanatoria (oneri, diritti di segreteria, sanzione e bolli) | Possibile per il locale AUTORIMESSA | € 650,00 |
| 2 | Costo della possibile definizione della istanza di condono già presentata | NON RISULTANO ISTANZE | ----- |
| 3 | Costo della riconduzione in pristino delle difformità in alternativa alla sanatoria | NON REALIZZABILE | ----- |
| 4 | Costi, spese ed onorari professionali per le operazioni di cui sopra | NECESSARI | € 1.000,00 |
| 5 | Costi per il passaggio da rurale a civile (oneri Comunali) | NON NECESSARIO | ----- |
| B - STATO D'USO E DI MANUTENZIONE | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
| 1 | Deprezzamento per deperimento fisico | IN BUONO STATO | 5% |
| 2 | Deprezzamento per obsolescenza funzionale | Disposizione degli ambienti funzionale e versatile. Alcune componenti dell'abitazione obsolete e sostituibili | 5% |
| 3 | Deprezzamento per obsolescenza economica | ORDINARIE | 5% |
| C - STATO DI POSSESSO | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
| 1 | Ocupazione da parte di terzi a seguito di titolo autorizzativo non opponibile | NO | ----- |
| 2 | Provenienza da perfezionare o denunce da presentare | NO | ----- |
| D - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
| 1 | Vincoli sull'immobile previsti dalle normative o da contratti | NO | ----- |
| 2 | Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | NO | ----- |
| 3 | Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale | NO | ----- |
| 4 | Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione, regolamenti condominiali trascritti | NO | ----- |
| 5 | Altre limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni proprietà, uso, abitazione, livelli, censi) | NO | ----- |
| E - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
| 1 | Spese condominiali insolute | NO | ----- |
| 2 | Spese condominiali eventualmente già deliberate | NO | ----- |
| TOTALE DETRAZIONI A PERCENTUALE | | | 15% |
| (15% sul valore di 253.150,00) | | | (€ 37.972,50) |
| TOTALE DETRAZIONI A VALORE | | | € 1.650,00 |
| VALORE COMPLESSIVO DELLE DETRAZIONI | | | € 39.622,50 |

La sommatoria delle detrazioni come sopra elencata ammonta ad Euro 39.622,50 e pertanto il valore degli immobili viene così corretto: € 280.500,00 - 39.622,50 = € 240.877,50

In ragione delle correzioni operate e degli arrotondamenti ritenuti opportuni,

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A VIENE STIMATO € 241.000,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Punto 16 - REGIME FISCALE DELGLI IMMOBILI PIGNORATI;

Considerato che l'esecuzione colpisce soggetti privati il **relativo decreto di trasferimento non sarà gravato dall' I.V.A., ma dalle imposte di registro, catastale ed ipotecaria** nelle misure stabilite dalle leggi vigenti al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

In merito alla vendita dei beni oggetto di stima il C.T.U., ai sensi e per gli effetti del 2° comma art. 18 legge 47/85 e s.m.i., dichiara che trattandosi di soli fabbricati **al decreto di trasferimento non è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)**

Punto 17 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.);

In riferimento agli immobili oggetto del **LOTTO A** si precisa che l'unità immobiliare in oggetto sita in CASTELL'ALFERO di cui **fg. 19 n 115 sub.1** adibita ad uso **ABITAZIONE** è **soggetta al rilascio della A.P.E.**; il sottoscritto ha provveduto a far redigere tale certificato da tecnico di fiducia e lo trasmette in allegato alla presente relazione. Dal certificato si rileva che il fabbricato risulta in **classe energetica G** con un valore $EP_{gl,nren}$ (KWh/mq anno) = 306,44 (Allegato n.6).

Le restanti u.l.u. trattate nel lotto (AUTORIMESSA fg.19 n. 597 sub.2 e MAGAZZINO fg.19 n. 597 sub.1) non sono invece soggette al rilascio dell'A.P.E. ai sensi della vigente normativa in materia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO B

Punto 3- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO;

Gli immobili caduti nel presente procedimento esecutivo costituenti il **LOTTO B** sono siti nel Comune di MONTECHIARO D'ASTI (AT) in Via Mondo N.49, e sono costituiti da **N.1 ABITAZIONE**, **N.1 AUTORIMESSA** così articolati:

- **ABITAZIONE** di cui Fg. 9 N. 271 sub.6
 - piano terra: cucina, soggiorno, camera, bagno con disimpegno, locale caldaia con anti vano, e disimpegno con vano scala comunicante con il piano primo, oltre ad un locale sgombero seminterrato con accesso dall'esterno dell'abitazione e piscina scoperta nel giardino di pertinenza
 - piano primo: quattro camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, ed un balcone
- **AUTORIMESSA** di cui Fg. 9 N. 271 sub.4
 - piano interrato: locale unico con un unico accesso carrabile entrostanti a terreno di proprietà esclusiva di superficie catastale pari a mq 1.837

E RISULTANO TUTTI PIGNORATI PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' SULLA QUOTA DI 1/1 (intero)



fig. 1 – Estr. della mappa catastale (fig.19 n. 115-597)



fig. 2 – Vista aerea degli immobili in oggetto

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE DEGLI IMMOBILI

A seguito degli aggiornamenti eseguiti gli immobili in oggetto risultano attualmente censiti come segue

CATASTO FABBRICATI:

| | | | | | |
|--------------|-----------------------|--------------|------------------|-----------|--|
| FG. 9 | Particella 271 | Sub.6 | | | |
| Cat. A/7 | cl. U | vani 11,5 | Rendita € 920,58 | Piano T-1 | |
| FG. 9 | Particella 271 | Sub.4 | | | |
| Cat. C/6 | cl. U | mq 63 | Rendita € 117,13 | Piano S1 | |

CATASTO TERRENI:

FG. 9 Particella 271

Qualità **ENTE URBANO**

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

COERENZE delle unità immobiliari intese come unico lotto, partendo da nord in senso orario:
strada comunale (Via Mondo), particelle 6 – 321 – 322 – 11 – 10 – 7 del medesimo foglio

Gli immobili risultano accatastati in virtù dei seguenti atti di aggiornamento:

Quanto all' ABITAZIONE (FG.9 N. 271 sub.6)

- VARIAZIONE del 02/08/2014 Pratica n.53782 in atti dal 02/08/2014
(variazione nel classamento)
- VARIAZIONE del 02/08/2013 Pratica n.58195 in atti dal 02/08/2013 n. 9133.1/2013
(fusione – ampliamento – diversa distribuzione spazi interni)
- TIPO MAPPALE del 01/08/2013 Pratica n.57682 in atti dal 01/08/2013
(ampliamento)
- TIPO MAPPALE del 07/09/2012 Pratica n.125431 in atti dal 07/09/2012

già presenti in atti alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di cui trattasi, con **schede catastali che sono soltanto parzialmente conformi allo stato di fatto.**

Come meglio esposto nel successivo **Punto 6**, il sottoscritto ha pertanto provveduto alla **presentazione dei seguenti atti di aggiornamento per la corretta rappresentazione degli immobili.** (allegato N.3/b)

- TIPO MAPPALE del 18/10/2023 Pratica n.42203 in atti dal 18/10/2023
- VARIAZIONE del 19/10/2023 prot. 42553 in atti dal 20/10/2023
(fusione – ampliamento per inserimento piscina)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

----- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -----



Fig. 3 - Vista aerea con individuazione degli immobili in oggetto

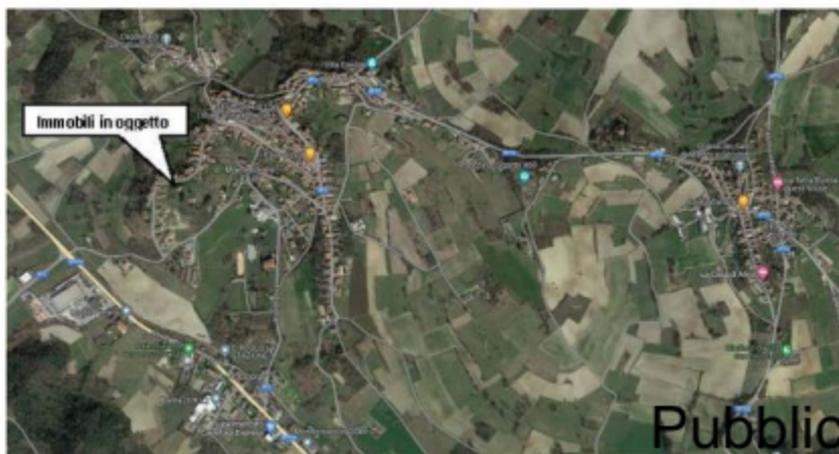


Fig. 4 - Vista aerea di inquadramento

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Gli immobili sono ubicati a mezza collina, e si raggiungono agevolmente percorrendo per meno di 1 Km la strada comunale denominata Via Mondo che dalla provinciale n.458 conduce in sommità al paese di Montechiaro.

Si tratta di una zona residenziale nel concentrico del Comune, costituita per lo più da edifici a destinazione abitativa di piccole dimensioni, fabbricati a destinazione agricola, e qualche attività turistico/ricettiva.

Il paese si raggiunge comodamente e vi sono le principali attività commerciali.



Fig. 5 – vista dell'accesso agli immobili dalla strada comunale Via Mondo

Alla proprietà si accede dalla strada comunale tramite cancello carraio radiocomandato in ferro battuto; l'area di proprietà esclusiva è completamente recintata con elementi prefabbricati in metallo su muri in cls che si presentano in modeste condizioni.



Fig. 6 – vista dell'accesso agli immobili dall'interno della proprietà

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Fig. 7 – ABITAZIONE – vista arrivando dall'accesso su strada (foto sud/ovest)



Fig. 8 – ABITAZIONE – vista dal giardino (foto nord/est)

ABITAZIONE (fg.9 n.271 sub.6)

Il fabbricato adibito ad ABITAZIONE è libero sui quattro lati ed articolato su due piani, uno completamente fuori terra e l'altro con i fronti nord ed est seminterrati.

Dalle ricerche svolte la costruzione risale al 1961, e nel 1998 è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione generale, ampliamento e costruzione della piscina

- TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI E FINITURE ESTERNE:

Il fabbricato presenta forme architettoniche semplici e lineari, una buona esposizione, superfici ben soleggiate ed una distribuzione dei locali ben articolata e funzionale con zona giorno al piano terra e nobis al piano primo, collegati con agevole scala interna.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Si tratta di una **costruzione con struttura portante a telaio in c.a.**, solai tipo SAP, tamponamenti perimetrali costituiti da muratura, presumibilmente a cassa vuota senza alcun isolante data l'epoca di costruzione. Il **tetto** è costituito da due falde gettate in laterizi e cls, con sormonto a cartella, comicioni piani e copertura in tegole tipo Marsigliesi.



Fig. 9 – camera piano 1

I prospetti sono uniformi, tutti intonacati e tinteggiati di color crema chiaro.

È presente un solo balcone ad angolo sulle facciate sud/est, al quale si accede anche dal giardino sul fronte est, posto a quota più alta e contenuto da un muro in pietra a vista.

I **serramenti esterni** per finestre e portefinestre sono in parte ancora quelli originali in legno, con avvolgibili anch'esse in legno, in pessimo stato; in parte risalgono invece all'intervento di ristrutturazione del 1998, anche questi in legno ma senza avvolgibili e seppure in discreto stato risultano piuttosto scadenti rispetto ai canoni odierni. Il portoncino d'ingresso è costituito da un portoncino a due ante in legno massiccio ed è protetto da un'inferriata esterna semicircolare.



Fig. 10 – portoncino d'ingresso



Fig. 11 – serramento

Publicazione
 riproduzione o ripro

PARTICOLARI DEGLI IMMOBILI E FINITURE INTERNE:

Le finiture interne dell'abitazione sono state ben realizzate con l'impiego di materiali di buona qualità, seppure non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota; risulta abitata e si presenta, quanto agli interni, in buono stato di manutenzione.

L'ingresso è collocato sul fronte ovest, e dà sull'ampio soggiorno che è ben disimpegnato dai restanti locali con un vano di generose dimensioni, dal quale si accede alla scala che conduce al piano primo.



Fig. 12 – soggiorno

Tutti i locali dell'abitazione sono pavimentati con liste in legno di diverso formato e di buona qualità, tranne il bagno comune al piano primo che è pavimentato con piastrelle in grès di medio formato di colore chiaro.



Fig. 13 – bagno comune P.1



Fig. 14 – vano scala rampa 1



Fig. 14/a – vano scala rampa 2

Alla zona notte posta al piano primo si accede tramite una luminosa scala interna. La scala è realizzata su una parete vetrata lungo la seconda rampa, adiacente al locale cucina.

Publicazione
 riproduzione o ripro

La zona notte è composta da quattro camere di buone dimensioni, delle quali tre con un bagno in comune disimpegnato da un corridoio centrale ed una, quella più grande, con accesso diretto ad un bagno esclusivo.



Fig. 15 – disimpegno P1



Fig. 16 – camera con bagno esclusivo

Il corridoio che disimpegna tutti i locali al piano primo dispone di un affaccio centrale sul sottostante soggiorno, realizzato con un taglio del solaio interpianto protetto da parapetti in muratura e tamponamento con lastre vetrate orizzontali a piano pavimento.



Fig. 17 – corridoio/disimpegno P.1



Fig. 18 – P.1 affaccio sul piano terra

I bagni della zona notte sono dotati dei tradizionali sanitari quali lavandino, water e bidet oltre a cabina doccia o vasca, mentre quello nella zona giorno al piano terra dispone soltanto di lavandino e water. Tutti sono dotati di luce ed aerazione naturale diretta tramite finestre che si affacciano all'esterno.

Le porte interne sono tutte in legno con pannellature cieche, qualcuna a battente altre scorrevoli a vista.

Le pareti di tutti i locali sono finite con intonaco civile liscio con soprastante idropittura.



Fig. 19 – porta scorrevole P1



Fig. 20 – porta battente P1



Fig. 21 – porta battente P.1

Gli impianti tecnologici quali idrosanitario, elettrico ed antenna TV sono stati realizzati sottotraccia e dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune si è rilevato che non essendo stata richiesta l'agibilità a seguito dell'intervento di ristrutturazione del 1998, non sono state depositate le relative dichiarazioni di conformità/rispondenza ai requisiti di cui al D.M. 37/08 e s.m.i.; per la verifica degli stessi si ritiene pertanto che debbano essere eventualmente consultati specifici tecnici abilitati. **L'impianto idrico** trae approvvigionamento dall'acquedotto comunale. **L'impianto di riscaldamento** è stato realizzato con termosifoni a parete in ghisa. **La centrale termica** è stata ricavata in un apposito locale al piano terra e la caldaia, che produce anche ACS, è alimentata a gas metano.

Quanto agli scarichi delle acque reflue, il fabbricato è allacciato alla rete fognaria pubblica.

L'altezza dei locali è pari a cm 280 al piano terra e cm 305 al piano primo.

AUTORIMESSA (fg.9 n.271 sub.4)

L'autorimessa è stata costruita nel 2006 ed è ubicata nell'angolo nord/ovest del lotto, a confine con la proprietà confinante di cui particella n.7 sul fronte ovest, e con la strada comunale Via Mondo su quello nord.



Fig. 22 – Autorimessa interrata – accesso



Fig. 23 – Autorimessa interrata – copertura

Si tratta di una costruzione interrata realizzata con pareti in cemento armato, e copertura piana calpestabile costituita da un solaio con struttura mista in cls e laterizi, protetto da una guaina bitumata sull'estradosso che si trova al piano del giardino. Vi si accede dall'interno del lotto, percorrendo una breve rampa cementata che parte pochi metri dopo il cancello carraio di accesso alla proprietà. È un locale unico non comunicante con l'abitazione, dotato di un solo accesso sprovvisto di serramento, con pareti e soffitto non intonacate e pavimentazione costituita da battuto in cls. È dotato di impianto elettrico di cui non risulta alcuna certificazione agli atti, ed ha un'altezza utile di cm 240. Per l'utilizzo cui è destinato si presenta in buono stato.



Fig. 24 - Autorimessa interrata - vista interno

Publicazio
ripubblicazione o ripro

NOTA: con riferimento alle istruzioni tratte dal D.P.R. 138/98 Allegato "C" (*manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio*), alle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell' A.B.I. aggiornate il 30/11/2018, ed alla norma UNI 10750:2005 sostituita il 01/01/2011 dalla UNI EN 15733:2011, quali attuali standard nazionali ed internazionali riconosciuti per il calcolo della superficie da utilizzare per la stima degli immobili, e con precisazione che le misure riportate sono state desunte dalle planimetrie catastali (*allegato N.3/b*), si è proceduto al calcolo delle seguenti superfici degli immobili pignorati:

ABITAZIONE (fg. 9 particella 271 sub.6)**S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):**

| | |
|--|------------------------|
| PIANO TERRA | = MQ 181,79 |
| PIANO PRIMO | = MQ 181,79 |
| TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA | MQ 363,58 = 363 |

S.I.L. (Superficie Interna Lorda):

| | |
|--|------------------------|
| PIANO TERRA | = MQ 154,93 |
| PIANO PRIMO | = MQ 154,93 |
| TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA | MQ 309,86 = 310 |

S.I.N. (Superficie Interna Netta):

| | |
|---|------------------------|
| PIANO TERRA MQ (60,56+5,22+23,26+3,44+5,0+15,61+23,95) | = MQ 137,04 |
| PIANO PRIMO MQ (16,86+3,96+16,91+10,16+37,77+8,59+14,53+23,9) | = MQ 132,68 |
| TOTALE SUPERFICIE INTERNA NETTA | MQ 269,72 = 270 |

S.C. (Superficie Commerciale):

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| PIANO TERRA + PIANO PRIMO | MQ 363,00 x 1,00 = MQ 363,00 |
| BALCONE AL PIANO PRIMO | MQ 13,59 x 0,25 = MQ 3,40 |
| SGOMBERO INTERRATO | MQ 8,90 x 0,35 = MQ 3,11 |
| AREA ESCLUSIVA – GIARDINO | MQ 25,00 x 0,10 = MQ 2,50 |
| AREA ESCLUSIVA – GIARDINO | MQ 1.630,00 x 0,02 = MQ 32,60 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | = MQ 404,61 = 405 |

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

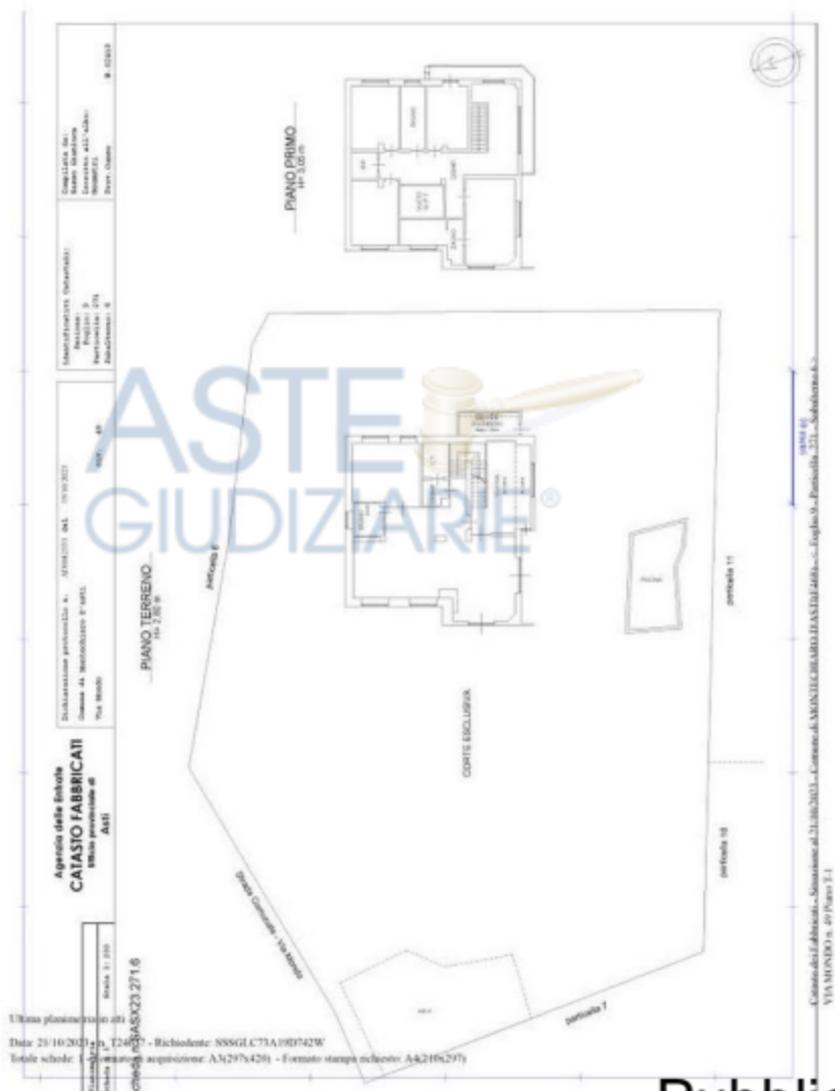


Fig. 25 – estratto dalla scheda catastale di cui fig. n. 271 sub 6 – scala indicativa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Punto 4 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dalle ricerche svolte presso il Comune competente si è accertato che il soggetto esecutato **RISULTA DI STATO LIBERO** per decesso del coniuge dal 14/07/1970 (*allegato N.5*)

Punto 5 – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA INDICATA NEL PIGNORAMENTO;

A seguito degli aggiornamenti catastali meglio esposti nel successivo **Punto 6**, la **descrizione attuale dei beni non corrisponde più a quella indicata nel pignoramento.**

A maggior chiarimento si riporta:

- elenco degli immobili così come indicati nel verbale di pignoramento
(con indicazione in colore verde degli identificativi che sono stati variati)

COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI – CATASTO TERRENI:

FG. 9 Particella 271
Qualità ENTE URBANO

**COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI – CATASTO FABBRICATI:**

| | | | |
|----------|----------------------|-----------|--|
| FG. 9 | Particella 271 sub.3 | Piano T-1 | Via Mondo n.49 |
| Cat. A/7 | cl. U | vani 11 | Sup. Catastale MQ 335 Rendita € 880,56 |
| FG. 9 | Particella 271 sub.4 | Piano S1 | Via Mondo n.49 |
| Cat. C/6 | cl. U | mq 63 | Sup. Catastale MQ 73 Rendita € 117,13 |

- elenco degli immobili come attualmente risultano a seguito degli aggiornamenti catastali presentati
(con indicazione in colore rosso dei nuovi identificativi attribuiti)

COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI – CATASTO TERRENI:

FG. 9 Particella 271
Qualità ENTE URBANO

COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI – CATASTO FABBRICATI:

| | | | |
|----------|----------------------|-----------|--|
| FG. 9 | Particella 271 sub.6 | Piano T-1 | Via Mondo n.49 |
| Cat. A/7 | cl. U | vani 11,5 | Sup. Catastale MQ 348 Rendita € 920,58 |
| FG. 9 | Particella 271 sub.4 | Piano S1 | Via Mondo n.49 |
| Cat. C/6 | cl. U | mq 63 | Sup. Catastale MQ 73 Rendita € 117,13 |

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Punto 6 – AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Le schede catastali in atti riportano una situazione non conforme allo stato di fatto; occorre infatti segnalare che a seguito del sopralluogo in sito si è riscontrata la mancanza della piscina.

Pertanto al fine di poter allegare al decreto di trasferimento la mappa e le schede catastali con la rappresentazione corretta e completa degli immobili **sono stati presentati in catasto i seguenti atti di aggiornamento (allegato N.3/b)** dal sottoscritto CTU:

- TIPO MAPPALE del 18/10/2023 Pratica n.42203 in atti dal 18/10/2023

- VARIAZIONE del 19/10/2023 prot. 42553 in atti dal 20/10/2023
(fusione – ampliamento per inserimento piscina)

Punto 7 – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'indagine svolta presso il Comune risulta che gli immobili in oggetto sono individuati nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale in AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO "BR" e normati dall'art.6.2.2 delle relative N.T.A. riassunte nella seguente scheda n.5

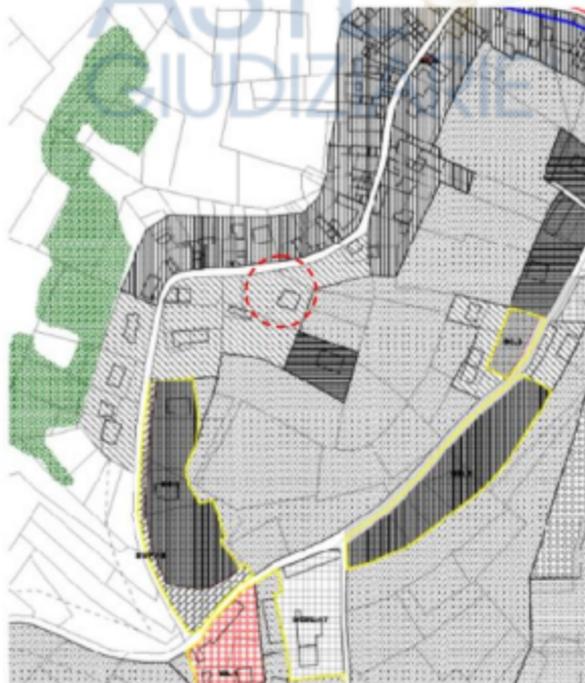


Fig. 27 – estratto del P.R.G.C. vigente – scala indicativa

Publicazione o riproduzione

| | | | | |
|----------------|--------------------------|----------|-----------------------------|--------|
| Scheda n. 5 | AREA NORMATIVA BR | Z.T.O. B | Superficie Territoriale mq. | |
| | | | Superficie viabilità mq. | |
| | | | Superficie servizi mq. | |
| | | | Superficie Fondiaria mq. | 60.000 |

| Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica | | | |
|--|--|-------|----------------------|
| Indice di utilizzazione territoriale Ut | | mq/mq | - |
| Indice di utilizzazione fondiaria Uf | | mq/mq | 0,25 |
| Rapporto di copertura Rc | | mq/mq | 40% della S.F. |
| Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds | | ml | 6 |
| Altezza della costruzione H | | ml | 7,5 |
| Numero di piani f.t. Np | | n° | 2+ sottotetto |
| Parcheggio privato | | mq | 10 ogni 35 mq di Sul |
| Aree a verde privato di cui il 10% in piena terra | | mq | 30% della S.F. |
| Condizionamenti geomorfologici | Valgono le prescrizioni dell'art. 8.1 delle NdA e dello Studio Geologico Tecnico | | |

| Destinazioni d'uso | |
|---|---|
| Destinazioni principali | Destinazioni secondarie |
| Residenza; commercio al dettaglio in esercizi di vicinato | servizi a gestione privata (punto 3.5.4); |

| Tipi di intervento ammessi |
|---|
| Sono ammessi gli interventi ex. Art. 3. delle Norme di Attuazione fino a: Interventi di demolizione e ricostruzione Sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento Una Tantum (art. 4.7) |

| Modalità di intervento |
|--|
| Permesso di costruire semplice o convenzionato |

| Note |
|---|
| Sono in deroga al rapporto di copertura gli ampliamenti una tantum di cui all'art. 4.7 delle NdA. All'interno delle aree normative BR l'Amministrazione comunale può decidere di delimitare, con delibera di C.C., comparti edilizi da assoggettare ad interventi di ristrutturazione urbanistica (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m. e l.) |

Fig. 28 – estratto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C

Tra lo stato di fatto e la destinazione attuale degli immobili in oggetto on vi sono contrasti con gli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Per la definizione dettagliata delle relative caratteristiche urbanistiche si rimanda agli allegati estratti della tavola del P.R.G.C. con relative N.T.A. (Allegato n.2/b)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**Punto 8 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEI MANUFATTI ALLA NORMATIVA
URBANISTICA - AGIBILITA' - EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA**

A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Municipale del Comune e dei colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Urbanistica, si è verificata la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia per i quali risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: *(allegato N.2/b)*

- **Autorizzazione Edilizia N.25 del 14.04.1961**
(nuova costruzione fabbricato di abitazione)
- **Concessione Edilizia N.1248 del 01.10.1998**
(ristrutturazione, ampliamento fabbricato uso abitazione, costruzione piscina)
- **Denuncia Inizio Attività N.21 del 27.05.2008**
(realizzazione autorimessa interrata e sistemazione area esterna)
- **Denuncia Inizio Attività IN SANATORIA N.36 del 29.09.2011**
(sanatoria autorimessa interrata autorizzata con D.J.A. n.21/2008)
- Alla data di ispezione del sottoscritto non risultano rilasciati, né richiesti, altri titoli abilitativi.

- CERTIFICATI DI AGIBILITA' ;

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che **il fabbricato non è provvisto del certificato di agibilità**

- DIFFORMITA' RILEVATE ED EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA;

Si segnala che dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo in sito:

- il fabbricato adibito ad autorimessa è risultato conforme a quanto autorizzato

- il fabbricato di abitazione è risultato NON conforme a quanto autorizzato per le seguenti difformità:

- 1) presenza di un piccolo locale di sgombero interrato a ridosso del prospetto est, non autorizzato
- 2) diversa dimensione e posizionamento di alcune aperture esterne per porte e finestre
- 3) diversa distribuzione degli spazi interni
- 4) formazione di un foro nel solaio interpiano per consentire l'affaccio sul soggiorno dal disimpegno del piano primo, di dimensioni m 3 x 2,5 circa
- 5) formazione di un ampliamento non autorizzato al piano primo, sul terrazzo a copertura del locale cucina al piano terreno
- 6) la veranda vetrata con piscina, ed i due pergolati in ferro e legno adiacenti i prospetti sud ed ovest dell'abitazione non sono stati realizzati
- 7) la piscina è stata realizzata con forma, dimensioni e posizione diverse da quelle autorizzate

Di seguito si riportano le planimetrie autorizzate e quelle di rilievo, utilizzate per l'aggiornamento catastale, con indicazione schematica delle difformità riscontrate.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

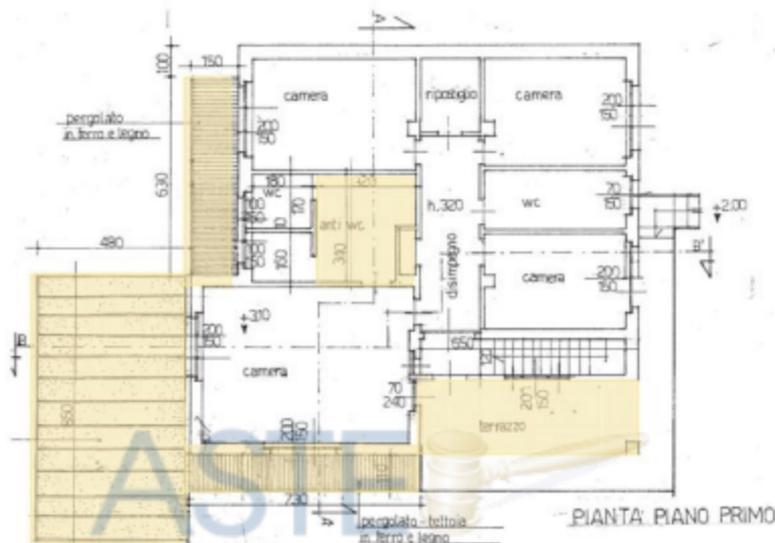


Fig. 31 – planimetria PIANO PRIMO autorizzata con C.E. n. 1248/1998

PIANO PRIMO

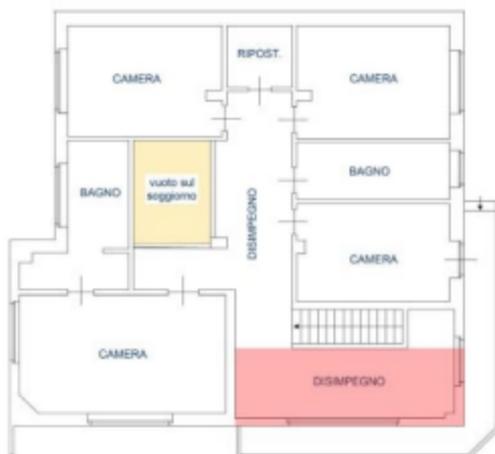


Fig. 32 – planimetria PIANO PRIMO di rilievo dello stato di fatto

Publicazione
 riproduzione o ripro

A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale si è verificato **che si tratta di modifiche ammissibili che pertanto potranno essere regolarizzate**. Appaiono applicabili i disposti dell'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con il quale è previsto che "...il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda... il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso."

Nel caso in questione la doppia conformità richiesta risulta verificata, per cui sarà possibile presentare un'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria e versare la dovuta sanzione.

Il costo da sostenere per la regolarizzazione è valutato in Euro 5.500,00 circa comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, valori bollati e prestazioni professionali necessarie.

Quanto sopra esposto con precisazione che, pur con la volontà da parte del sottoscritto di fornire dati ed informazioni complete ed esaustive nel rispetto dell'incarico ricevuto, le verifiche in merito all'ammissibilità della sanatoria delle difformità riscontrate, e la definizione dei relativi costi riguardo le sanzioni/obblazioni dovute, potrebbero essere certe soltanto a seguito della presentazione dell' idonea istanza ai competenti uffici comunali, completa degli opportuni conteggi, computi ed elaborati grafici dettagliati, e del conseguente esito derivante dalla loro istruttoria della pratica,

Pertanto, nel rispetto del mandato e dei limiti insiti nello stesso, quanto indicato dal sottoscritto è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, e potrà essere soggetto ad eventuali variazioni

Punto 9 - POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI DEI BENI PIGNORATI

In riferimento al complesso degli immobili caduti nella procedura il sottoscritto CTU, considerato che sono ubicati in due comuni distinti, ha ritenuto di formare i due lotti già indicati alla precedente pag.10, che si riportano di seguito:

LOTTO A

COMUNE DI CASTELL'ALFERO – (AT)

- FG. 19 n. 115 graffato 597 sub.1 ABITAZIONE

- FG. 19 n. 115 graffato 597 sub.2 AUTORIMESSA

- FG. 19 n. 115 graffato 597 sub.3 MAGAZZINO

(con precisazione che i dati catastali sopra riportati sono quelli attuali, variati rispetto a quelli indicati nel pignoramento a seguito degli aggiornamenti presentati dal sottoscritto CTU esposti nel precedente **Punto 6**).

LOTTO B

COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI – (AT)

- FG. 9 n. 271 sub. 4 AUTORIMESSA

- FG. 9 n. 271 sub. 6 ABITAZIONE

(con precisazione che i dati catastali sopra riportati sono quelli attuali, variati rispetto a quelli indicati sul pignoramento a seguito degli aggiornamenti presentati dal sottoscritto CTU esposti nel precedente [Punto 6](#)).

In riferimento agli immobili indicati nei singoli lotti sopra riportati, consideratane la natura, la tipologia, le destinazioni d'uso e le ubicazioni all'interno delle rispettive proprietà il sottoscritto ritiene che non vi siano condizioni di maggiore appetibilità o convenienza per dividerli ulteriormente.

Punto 10 - PIGNORAMENTO PRO QUOTA ED EVENTUALE FORMAZIONE DEI LOTTI

Dal verbale di pignoramento, trascritto in data 24/10/2018 ai n.8280/6226 si rileva che **gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo all'unico soggetto esecutato.**

Le unità immobiliari di cui trattasi, salva approvazione del G.E. saranno dunque proposte in vendita per il **DIRITTO DI PROPRIETA' SULL'INTERA QUOTA DI 1/1 per ciascuno dei due lotti sopra indicati**

Punto 11 - ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro **risulta attualmente registrato un contratto di comodato gratuito** concedente, in fatto, il godimento degli immobili a terzi. (*Allegato n.7*)

In forza di tale contratto, registrato ad ASTI il 27/07/2016 n.5433 Serie 1T, gli immobili sono stati concessi ad uso abitativo per una durata fissata in anni venti, con scadenza il giorno 19/07/2036

In sede di sopralluogo in sito lo scrivente ha constatato che effettivamente gli immobili sono attualmente abitati dal comodatario.

Punto12 - ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE DEL DEBITORE

L'immobile non risulta nella situazione sopra indicata.

Punto 13/a - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ecc.

Non sussistono vincoli di tale genere in riferimento al fabbricato in oggetto.

Punto 13/b - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio

Punto 13/c - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rilevano diritti demaniali e dalle ricerche effettuate **non risultano verso il Comune obblighi** di sorta in merito a opere di urbanizzazione, monetizzazioni, cessioni, atti di assegnazione, ecc., previsti dal Piano Regolatore.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Punto 14 – INFORMAZIONI CIRCA SPESE FISSE E/O STRAORDINARIE DI GESTIONE;

Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio e pertanto **non vi sono spese prestabilite**

Punto 15 – STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI;

La valutazione degli immobili in oggetto è volta alla determinazione del più probabile valore commerciale di mercato, adottando però criteri prudenziali, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il "valore a base d'asta" al quale gli immobili potranno essere venduti negli sviluppi della procedura forzata di esecuzione immobiliare cui sono sottoposti.

Il procedimento seguito è quello della stima comparativa, che consiste nel raffronto del valore dei beni oggetto di stima con quello di altri con analoghe caratteristiche presenti nella zona, facendo riferimento a parametri tecnici.

Il sottoscritto si è confrontato con agenti del settore immobiliare operanti nella zona al fine di acquisire informazioni riguardo i prezzi delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato, ed ha tenuto conto delle informazioni tratte da *Il Consulente Immobiliare* e delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferite all'ultimo semestre pubblicato, che riportano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e ubicate in un ambito territoriale omogeneo.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato è la **Superficie Commerciale (S.C.)**, determinata seguendo gli attuali standard nazionali ed internazionali elencati in dettaglio al precedente punto 3, che è definita come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, che vengono ragguagliate a quella principale attraverso dei coefficienti che prendono il nome di rapporti mercantili. E' così computata l'incidenza delle seguenti superfici:

- Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile
- Superfici secondarie comprendenti:
 - ✓ le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.
 - ✓ le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.
- Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile quali le superfici esterne di cortili, giardini, spazi condominiali, ecc.

La stima viene dunque eseguita a misura assegnando un primo **valore a MQ/S.C.**, con intenzione però di arrivare a determinare un **valore complessivo a corpo**.

Sulla scorta dell'esperienza personale e delle informazioni acquisite sarà dunque definito un valore che terrà già conto delle principali caratteristiche intrinseche quali ad es: l'esposizione, le finiture, l'organizzazione dei locali e la loro ampiezza, e di quelle estrinseche quali ad es: l'accessibilità, l'ubicazione nel contesto circostante, la destinazione definita dal P.R.G.C. etc.

Successivamente saranno eventualmente motivati ed applicati ulteriori deprezzamenti ed adeguamenti ritenuti opportuni. Inoltre, sarà esposta analiticamente la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con precisazione distinta degli adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In virtù delle indagini esperite e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte come precedentemente esposto, il sottoscritto ritiene che i più probabili **valori di mercato a metro**

quadro degli immobili in oggetto siano i seguenti:

- ABITAZIONE Euro/MQ 840,00
- AUTORIMESSA Euro/MQ 370,00

Pertanto determina come segue il valore di mercato degli immobili pignorati:

- **ABITAZIONE** S.C. mq 405 x €/mq 840,00 = **€ 340.200,00**
- **AUTORIMESSA** S.C. mq 73 x €/mq 370,00 = **€ 27.010,00**
- **PISCINA ESTERNA SCOPERTA** (a corpo) = **€ 15.000,00**

VALORE COMPLESSIVO € 382.210,00

Considerate poi le condizioni di seguito elencate, ed anche che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art. 2922 C.C., si è valutata l'applicazione delle seguenti correzioni al prezzo determinato:

| A - ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | Costo per eventuale sanatoria (oneri, diritti di segreteria, sanzione e bolli) | Possibile per il locale ABITAZIONE | € 2.000,00 |
| 2 | Costo della possibile definizione della istanza di condono già presentata | NON RISULTANO ISTANZE | ----- |
| 3 | Costo della riconduzione in pristino delle difformità in alternativa alla sanatoria | NON REALIZZABILE | ----- |
| 4 | Costi, spese ed onorari professionali per le operazioni di cui sopra | NECESSARI | € 3.500,00 |
| 5 | Costi per il passaggio da rurale a civile (oneri Comunali) | NON NECESSARIO | ----- |
| B - STATO D'USO E DI MANUTENZIONE | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
| 1 | Deprezzamento per deperimento fisico | IN BUONO STATO | 5% |
| 2 | Deprezzamento per obsolescenza funzionale | Disposizione degli ambienti funzionale e versatile. Alcune componenti dell'abitazione obsolete e sostituibili | 5% |
| 3 | Deprezzamento per obsolescenza economica | ORDINARIE | 5% |
| C - STATO DI POSSESSO | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
| 1 | Occupazione da parte di terzi a seguito di titolo autorizzativo non opponibile | NO | ----- |
| 2 | Provenienza da perfezionare o denunce da presentare | NO | ----- |

Publicazione
ripubblicazione o ripro

| D – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
|--|--|---------------------|----------------------|
| 1 | Vincoli sull'immobile previsti dalle normative o da contratti | NO | ---- |
| 2 | Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | NO | ---- |
| 3 | Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale | NO | ---- |
| 4 | Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione, regolamenti condominiali trascritti | NO | ---- |
| 5 | Altre limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni proprietà, uso, abitazione, livelli, censi) | NO | ---- |
| E – SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | | VERIFICA CONDIZIONI | RIDUZIONE |
| 1 | Spese condominiali insolute | NO | ---- |
| 2 | Spese condominiali eventualmente già deliberate | NO | ---- |
| TOTALE DETRAZIONI A PERCENTUALE | | | 15% |
| (15% sul valore di 340.200,00) | | | (€ 51.030,00) |
| TOTALE DETRAZIONI A VALORE | | | € 5.500,00 |
| VALORE COMPLESSIVO DELLE DETRAZIONI | | | € 56.530,00 |

La sommatoria delle detrazioni come sopra elencata ammonta ad Euro 56.530,00 e pertanto il valore degli immobili viene così corretto: € 382.210,00 – 56.530,00 = € 325.680,00

In ragione delle correzioni operate e degli arrotondamenti ritenuti opportuni, il

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO B VIENE STIMATO € 326.000,00

Punto 16 - REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;

Considerato che l'esecuzione colpisce soggetti privati **il relativo decreto di trasferimento non sarà gravato dall' I.V.A., ma dalle imposte di registro, catastale ed ipotecaria** nelle misure stabilite dalle leggi vigenti al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

In merito alla vendita dei beni oggetto di stima il C.T.U., ai sensi e per gli effetti del 2° comma art. 18 legge 47/85 e s.m.l., dichiara che trattandosi di soli fabbricati al **decreto di trasferimento non è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)**

Punto 17 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.);

In riferimento agli immobili oggetto del **LOTTO B** si precisa che l'unità immobiliare in oggetto sita in MONTECHIARO D'ASTI di cui **fig. 9 n 271 sub.6** adibita ad uso **ABITAZIONE** è **sogetta al rilascio della A.P.E;** il sottoscritto ha provveduto a far redigere tale certificato da tecnico di fiducia e lo trasmette in allegato alla presente relazione.

Dal certificato si rileva che il fabbricato risulta in **classe energetica G** con un valore EP_{g,l,nren} (KWh/mq anno) = 225,03 (*Allegato n.6/b*).

La restante u.i.u. trattata nel lotto (AUTORIMESSA fig.9 n.271 sub.4) non è invece soggetta al rilascio dell'A.P.E. ai sensi della vigente normativa in materia.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI AVENTI DIRITTOE DEPOSITO IN TRIBUNALE:

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata agli aventi diritto completa degli allegati, a mezzo di posta ordinaria o con posta elettronica, e viene trasmessa al Tribunale corredata dai seguenti allegati:

- 1/a) Documentazione fotografica (in riferimento agli immobili del **Lotto A**)
- 1/b) Documentazione fotografica (in riferimento agli immobili del **Lotto B**)
- 2/a) Documentazione urbanistica (in riferimento agli immobili del **Lotto A**)
- 2/b) Documentazione urbanistica (in riferimento agli immobili del **Lotto B**)
- 3/a) Documentazione catastale (in riferimento agli immobili del **Lotto A**)
- 3/b) Documentazione catastale (in riferimento agli immobili del **Lotto B**)
- 4) Ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 5) Certificato di vedovanza e di stato libero del soggetto esecutato
- 6/a) A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica in riferimento agli immobili del **Lotto A**)
- 6/b) A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica in riferimento agli immobili del **Lotto B**)
- 7) Contratto di comodato gratuito (in riferimento agli immobili del **Lotto B**)

A corredo dell'elaborato peritale si depositano in oltre i seguenti documenti:

- Verbali di accesso agli immobili
- Attestazione degli invii agli aventi diritto dell'elaborato peritale;
- Piano di Vendita degli immobili pignorati;
- Copia dell'elaborato peritale redatto in conformità alle prescrizioni della legge sulla privacy

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito al gradito incarico come sopra affidatogli che, restando a disposizione dell'Il.mo G.E. per eventuali chiarimenti, con osservanza si sottoscrive.

Santa Vittoria d'Alba, li 31/10/2023

Il C.T.U. - Geom. Gianluca SASSO



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione