

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Querio Davide**  
ASTI – Piazza Statuto 15  
Tel. 338/4184566  
P.I.V.A. - 01691840050



## **TRIBUNALE DI ASTI**



**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 262/2021 promossa da:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

\_\_\_\_\_

contro

**DEBITORE:**

\_\_\_\_\_

**PERITO STIMATORE:**

GEOM. QUERIO DAVIDE – Via Quintino Sella, 8 - Asti (AT)



Con il Decreto di Fissazione d'Udienza del 02/02/2022 l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. P. Perfetti nominava il sottoscritto Geom. Querio Davide domiciliato in Asti – Via Quintino Sella 8, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n. ro di posizione 1338, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto e fissava per il giuramento ed affidamento dell'incarico con modalità telematica.

In data 22/02/2022 il sottoscritto prestava giuramento di rito e accettava l'incarico con modalità telematica.

Il sottoscritto Querio Geom. Davide, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.



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

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore, all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con raccomandata A.R. in data 05/05/2022 (*Allegato 1*).

Non avendo avuto risposta alcuna, come da autorizzazione concessa in data 26/05/2022 dal G.E. Pasquale Perfetti, si è provveduto all'organizzazione dell'ingresso forzoso.

In data 09/06/2022 il sottoscritto si è recato presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento accompagnato da un fabbro e dalle forze dell'ordine, dopo aver aperto la porta di ingresso si è potuto procedere con le operazioni peritali. (*Allegato 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, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;***

Lo scrivente ha acquisito l'estratto di mappa catastale attuale, il quale è stato inserito tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione. (*Allegato 3*).

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, pertanto, non risulta necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore precedente.

Viene di seguito predisposta la CRONISTORIA DEI TRASFERIMENTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO sulla base dei documenti in atti e vengono forniti gli atti di provenienza ultraventennale per i singoli subalterni dell'immobile pignorato (*Allegato 4*), viene riportato inoltre l'ultimo atto di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento. (*Allegato 5*).




A carico del bene immobile sito in Comune di Castagnole Monferrato (AT) identificato come segue:


CATASTO FABBRICATI	
INTESTATI	
UNITA' IMMOBILIARE	<b>Comune di Castagnole Monferrato (AT) - Foglio 8 mappale 608 subalterno 4</b> Categoria A/4 Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita Euro 173,27 Ubicazione: Via Cavour 22 – Piano interrato, terra e primo
DATI DERIVANTI DA	<i>Atto del 21/12/2007 Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio n.200011</i>


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

presso l'Agenda del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti formalità:

**Periodo precedente (non presente la data di inizio) al 21/12/1985 Soggetti:** 

Trascrizioni contro:	Impianto meccanografico
----------------------	-------------------------


**Periodo dal 21/12/1985 al 27/08/1993 Soggetto:** 

Trascrizioni contro:	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/12/1985 - RIU.USUF. DI  Voltura n. 3625.1/1993 in atti dal 27/04/1998
----------------------	---

**Periodo dal 27/08/1993 al 06/03/2003 Soggetto:** 

Trascrizioni contro:	VARIAZIONE del 27/08/1993 in atti dal 27/04/1998 FUSIONE E AMPLIAMENTO (n. 13.1/1993)
----------------------	--

**Periodo dal 06/03/2003 al 03/04/2003 Soggetti:** 

Trascrizioni contro:	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/03/2003 - UR Sede ASTI (AT) Registrazione Volume 1872 n. 19 registrato in data 21/08/2003 - SUCCESSIONE DI  Voltura n. 138427.2/2003 - Pratica n. AT0158726 in atti dal 20/10/2003
----------------------	---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Periodo dal 03/04/2003 al 09/02/2005 Soggetti:** [REDACTED]

Trascrizioni contro:	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/2003 - UR Sede ASTI (AT) Registrazione Volume 1874 n. 38 registrato in data 23/09/2003 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 149449.1/2003 - Pratica n. AT0165745 in atti dal 06/11/2003
----------------------	--

**Periodo dal 09/02/2005 al 25/02/2005 Soggetti:** [REDACTED]

Trascrizioni contro:	DIVISIONE del 09/02/2005 Pratica n. AT0013848 in atti dal 09/02/2005 DIVISIONE (n. 5529.1/2005)
----------------------	---

**Periodo dal 25/02/2005 al 21/12/2007 Soggetto:** [REDACTED]

Trascrizioni contro:	Atto del 25/02/2005 Pubblico ufficiale BERTONE STEFANO Sede VILLANOVA D'ASTI (AT) Repertorio n. 120527 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 1026.2/2005 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 22/03/2005
----------------------	--

**Periodo dal 21/12/2007 al 21/12/2007 Soggetto:** [REDACTED]

Trascrizioni contro:	Atto del 21/12/2007 Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Sede ALBA (CN) Repertorio n. 200010 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5544.1/2007 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 01/01/2008
----------------------	---

**Periodo dal 21/12/2007 all'attualità Soggetto:** [REDACTED]

Trascrizioni contro:	Atto del 21/12/2007 Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Sede ALBA (CN) Repertorio n. 200011 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5545.1/2007 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 01/01/2008
----------------------	---



Inoltre viene di seguito riportata l'elenco delle FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (*Allegato 6*) sulla base dei documenti in atti.

A carico dei beni immobili sito nel Comune di Castagnole Monferrato identificato come segue:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/12/2007 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 8319  
Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio 200011/69181 del 21/12/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CASTAGNOLE MONFERRATO(AT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE;
- ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2007 - Registro Particolare 1699 Registro Generale 8320  
Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio 200012/69182 del 21/12/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Immobili siti in CASTAGNOLE MONFERRATO(AT)  
SOGGETTO DEBITORE;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2010 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 2879  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRA Repertorio 617/2010 del 10/05/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTAGNOLE MONFERRATO(AT);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2021 - Registro Particolare 5301 Registro Generale 6518  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 3857 del 02/12/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTAGNOLE MONFERRATO(AT)

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.);*

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sito nel Comune di Castagnole Monferrato sono i seguenti (*Allegato 7*):

<b>CATASTO FABBRICATI</b>
<b>INTESTATI:</b> ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████



**UNITA' IMMOBILIARE:****Comune di Castagnole Monferrato (AT) - Foglio 8 mappale 608 subalterno 4**

Categoria A/4 Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Sup. cat. 139 mq - Rendita Euro 173,27

Ubicazione: Via Cavour n° 22 – Piano S1-T-1

**DATI DERIVANTI DA:**

Atto del 21/12/2007 Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO Repertorio n.200011

I coerenti vengono indicati mediante l'identificazione catastale ed indicati in senso orario partendo dal Nord: nord con il mappale 605, est con Via Cavour, sud con il mappale 609, ovest con il mappale 612.

In data 09/06/2022 si è provveduto ad effettuare le verifiche necessarie al fine di determinare il valore dell'immobile.

Nel sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, verificando le dimensioni dell'immobile utilizzando una planimetria redatta a seguito di rilievo e realizzando la documentazione fotografica (*Allegato 8*); di seguito vi è la descrizione correlata alla documentazione di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Castagnole Monferrato, in Via Cavour, n°22. Non è stato possibile risalire all'anno di costruzione del fabbricato in quanto in archivio non esistono istanze che fanno riferimento ad esso, si presume sia stato realizzato intorno agli anni '20 in quanto esso è presente nelle mappe di impianto catastali, redatte appunto in quegli anni (*Allegato 9*).

Il fabbricato si presenta su 3 piani, di cui 1 interrato e la struttura è stata realizzata con mattoni pieni.

L'unità risulta essere un unico subalterno, il piano terra e il piano primo sono collegati da una scala interna, mentre il piano terra e il piano interrato (adibito a cantina) sono collegati da una scala esterna.

L'immobile risulta essere disabitato da molti anni ed è in condizioni di fatiscenza, le tracce di umidità sono presenti sulla maggior parte delle pareti e l'intonaco è deteriorato in molti punti. La pavimentazione è in piastrelle, anch'esse sono in pessimo stato, così come i serramenti, realizzati in legno con vetro singolo.

Il piano terra è composto da una cucina, una camera e un locale di sgombero, il piano primo è composto da due camere, un bagno e un locale di sgombero e il piano interrato è adibito a cantina.

L'accesso alla corte comune (particella 612) che permette l'ingresso al fabbricato oggetto di pignoramento insiste sulla particella 916 che risulta di altra proprietà; sull'ultimo atto di acquisto è citato che i beni sono stati venduti con tutti i relativi diritti, le ragioni ed azioni, servitù attive e passive e passaggi soliti e fin qui praticati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Nel complesso l'immobile, essendo disabitato da molti anni, risulta essere in cattive condizioni e necessita di una ristrutturazione completa in quanto presenta notevoli tracce di umidità.

L'unità immobiliare al piano interrato è così composta:

- n°1 cantina (39,56 mq);
- n°1 vano scala (1,64 mq).

Per una superficie calpestabile di 41,20 mq.

L'unità immobiliare al piano terra è così composta:

- n°1 camera (13,59 mq);
- n°1 cucina (21,41 mq);
- n°1 locale di sgombero (17,43 mq);
- n°1 vano scala (3,43 mq).

Per una superficie calpestabile di 55,86 mq.



L'unità immobiliare al piano primo è così composta:

- n°2 camere (29,43 mq);
- n°1 bagno (3,95 mq);
- n°1 locale di sgombero (16,62 mq);
- n°1 balcone (7,06 mq).

Per una superficie calpestabile di 57,06 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La superficie utile di calpestio è di:

- Superficie piano interrato = 41,20 mq
- Superficie piano terra = 55,86 mq
- Superficie piano primo = 57,06 mq

**TOTALE = 154,12 mq**

Il fabbricato in oggetto ha una superficie commerciale di:

Superficie commerciale	mq	%*	Totale mq
Residenziale	102,16	100	102,16
Balconi	7,06	20	1,41
Locali accessori (collegati a vani principali)	23,91	50	11,95
Locali accessori (non collegati a vani principali)	79,25	25	19,81
<b>TOTALE</b>			<b>135,33</b>

\* fattore di riduzione per la destinazione del locale

**SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE: 135,33 mq**

ASTE  
4  
GIUDIZIARIE.it

*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;*

Lo Stato Civile del Signor [REDACTED] è stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED], dove l'esecutato risulta residente.

Dalla documentazione fornitami il Sig. [REDACTED] risulta di stato civile libero a seguito di divorzio da [REDACTED] il 05/05/2009. (Allegato 10).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Il numero civico indicato sulle visure catastali, ovvero il n.22, non è corretto, il sottoscritto durante il sopralluogo ha potuto constatare che il numero esatto è il 42/4. L'ingresso carraio, che insiste sulla particella 916, ha come numero civico il 42.

L'immobile era dotato di ingresso pedonale distinto con numero civico 40, tuttavia questo accesso è stato tamponato con muratura in mattoni e per questo motivo è attualmente inutilizzabile.

I dati riportati nel pignoramento consentono la corretta individuazione del bene (individuato soprattutto mediante i dati catastali) ma l'indirizzo indicato nella documentazione fornitami è privo di numero civico.

***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;***

Le planimetrie catastali dell'immobile depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio sono conformi allo stato di fatto e, pertanto, non è necessario eseguire l'aggiornamento catastale. (*Allegato 11*)

***Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale risultano essere censite al N.C.E.U. del Comune di Castagnole Monferrato (AT) al Foglio 8 mappale 608 subalterno 4, ubicati in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classificata come segue:

AREA "AREE RESIDENZIALI ALLO STATO DI FATTO – classificate dall'Art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (*Allegato 12*)





***Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;***

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta all'Ufficio Tecnico ed all'Archivio del Comune di Castagnole Monferrato ma non è stata reperito nessun precedente edilizio riguardante l'immobile interessato, pertanto, al fine di identificare eventuali abusi edilizi, occorre eseguire il raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (così come previsto da normativa vigente).

Non è stato possibile risalire all'anno di costruzione del fabbricato in quanto non essendo presenti in archivio istanze facenti riferimento ad esso, si presume sia stato realizzato intorno agli anni '20 in quanto esso è presente nelle mappe di impianto catastali, redatte appunto in quegli anni (*Allegato 9*). Si può quindi affermare che l'immobile è stato realizzato prima del 1967 e prima del 1935.

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 09/06/2022, si è potuto constatare che il fabbricato è interamente conforme con quest'ultime, per questo motivo si può affermare che l'immobile non presenta abusi edilizi.

***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;***

A seguito della verifica della situazione dei luoghi, della distribuzione planimetrica dei locali e degli accessi, lo scrivente ritiene di poter affermare che il bene pignorato non è divisibile per la eventuale vendita in più lotti.

***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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art.557 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;***

Come da atti di pignoramento l'unità immobiliare in oggetto risulta pignorata al debitore per INTERO.



11

***Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;***

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere disabitato da numerosi anni e non sono presenti contratti di locazione registrati riconducibili all'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato 13*).

12

***Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;***

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Sui beni pignorati non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

14

***Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta***



*con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari civili sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Di conseguenza l'immobile oggetto del pignoramento costituisce sicuramente una "unità immobiliare autonoma".

Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo stato d'uso oltre che della sua consistenza ed ubicazione.

La lettura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell'impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La "superficie commerciale" è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La definizione di metro quadrato commerciale richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla superficie principale riferita al nucleo centrale; inoltre tali superfici vengono differenziate in ragione della specifica destinazione d'uso del fabbricato. Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, presumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato alla vendita, né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato. Passando all'esame specifico, l'immobile in oggetto è situato nel centro di Castagnole Monferrato, presenta delle pessime condizioni e pertanto necessita di diverse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è così censito:

- Foglio 8 mappale 608 subalterno 4 in categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

Ai fini della determinazione del valore, la superficie commerciale dell'immobile è quantificabile in **mq. 135,33**.

Per la determinazione del valore dell'immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per comparazione con immobili simili, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono il sottoscritto C.T.U. procede nella determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

Comune di Castagnole Monferrato - Foglio 8 - particella 608 – subalterno 4

Piano	Destinazione	Sup. Commerciale	Prezzo al mq.	Totale
S1, T, 1	Residenziale	Mq 135,33	€ 150,00	€ 20.299,50



## **PREZZO FINALE DI VENDITA DELL'INTERO IMMOBILE:**

20.299,50 (valore immobile) ad arrotondamento per difetto = **€ 20.000,00**



15

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

Trattandosi di immobile proveniente da traslazioni tra privati, la vendita sarà assoggettata all'imposta di registro.

16

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

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo altrimenti non 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 scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ( fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato ( art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431);*





L'immobile oggetto della relazione peritale non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

Viene allegato alla presente perizia l'attestato di prestazione energetica. (*Allegato 14*).

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice.

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale d'udienza, ha inviato copia della relazione di stima al creditore procedente o intervenuto ed al debitore nei termini previsti a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Asti, 15 giugno 2022

Il C.T.U.

Geom. Querio Davide



#### **ALLEGATI:**

Allegato 1: Comunicazione inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata;

Allegato 2: Verbale di sopralluogo;

Allegato 3: Estratto di mappa catastale;

Allegato 4: Atto di provenienza ultraventennale;

Allegato 5: Atto ultimo di provenienza;

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie;

Allegato 7: Visure catastali;

Allegato 8: Relazione fotografica;

Allegato 9: Mappa di impianto catastale;

Allegato 10: Certificato di residenza e stato civile;

Allegato 11: Planimetrie catastali;

Allegato 12: Estratto di P.R.G.C. e N.T.A.;

Allegato 13: Contratto di locazione;

Allegato 14: Attestato di prestazione energetica;

Allegato A: Spese sostenute.

