

**Ing. Massimo Torchio**

C.so Galileo Ferraris n.98

14100 ASTI

tel/fax +39 0141 351574

e.mail *max.torchio@libero.it*



**ASTE GIUDIZIARIE.it** **TRIBUNALE DI ASTI**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare* Nr. 299/2013

*Creditore procedente:* ITALFONDIARIO S.p.A.  
(Avv. Alessandro Bazzi e Avv. Alessandro  
Todeschini)

*Debitori:* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
(c/o Cancelleria)

*Creditore intervenuto:* EQUITALIA NORD S.p.A.  
(Giovanni Boasso)

*Giudice dell'Esecuzione:* Dott. PASQUALE PERFETTI



Perito stimatore: Ing. MASSIMO TORCHIO



Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dr. Pasquale Perfetti, il sottoscritto Ing. Massimo Torchio, nominato dalla S.V. Ill.ma perito stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 299/2013, prestato il giuramento di rito all'udienza del 14/04/2015, dopo avere effettuato le necessarie indagini di carattere amministrativo e gli opportuni sopralluoghi, espone le risposte ai vari quesiti, formulati nell'udienza del 14/04/2015, che qui di seguito si trascrivono:

- 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; provvede 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'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;
- 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, superfici (calpestabili) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi 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 ma consentono 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 alla 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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 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 esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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 la medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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);
- 15)** provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

- 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 o 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 e 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 straordinario (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).

**Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato.**

## RISPOSTA AI QUESITI

- 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;

In data 07 luglio 2015 veniva inviata la raccomandata a.r. nr. 15021035924-0 all'esecutato Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, presso l'indirizzo di residenza in 14012 , recante la comunicazione per l'accesso ed il sopralluogo al giorno 16/07/2015 degli immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare in oggetto; tale raccomandata a.r. non è mai stata ritirata ed è tornata allo scrivente.

Nella stessa data del 07 luglio 2015 veniva inviata la raccomandata a.r. nr. 14998349935-1 all'esecutata Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, presso l'indirizzo di residenza in , recante la comunicazione per l'accesso ed il sopralluogo al giorno 16/07/2015 degli immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

A seguito di contatto telefonico, la data già fissata per il sopralluogo veniva rinviata al 23/07/2015 per impossibilità dei debitori, pertanto, il giorno 23/07/2015 alle ore 9:30 iniziavano le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento alla presenza dei Sigg. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , genitori dell'esecutato \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

2) **Verificchi** 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'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;

La documentazione prevista dall'art.567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto risultano già presenti agli atti l'estratto del catasto (certificati storici per immobile) ed Certificato Ipotecario corredata delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (catasto fabbricati foglio 5 part. 686 e catasto terreni foglio 5 part. 686)

Lo scrivente ha provveduto all'acquisizione dell'estratto di mappa catastale e delle planimetrie catastali.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base della documentazione già presente in atti:



**ISCRIZIONI CONTRO**

<p>Nota di iscrizione del 12/08/2005 n. 8689/1948 Altro atto del 01/08/2005 SESTRI SpA</p>	<p>Comune di Ferrere (AT): Cat. U Fg. 5 Part 686</p>	<p><b>IPOTECA LEGALE – IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI ART. 77 DPR 602/73</b>  A favore: S.p.A. quota 1/1  Contro: ***** quota ½</p>
--	--	---

<p>Nota di iscrizione del 08/01/2003 n. 132/19 Atto Notarile pubblico del 30/12/2002 Notaio ***** *****</p>	<p>Comune di Ferrere (AT): Cat. T Fg. 5 Part 686 Cat. U Fg. 5 Part 686</p>	<p><b>IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b>  A favore: SAN PAOLO IMI SpA quota 1/1  Contro: ***** quota ½ ***** quota ½</p>
---	--	--



**TRASCRIZIONI CONTRO**

<p>Nota di trascrizione del 28/01/2014 n. 669/529</p> <p>Atto giudiziario del 14/11/2013 Ufficiale Giudiziario di Asti</p> 	<p>Comune di Ferrere (AT): Cat. T Fg. 5 Part 686 Cat. U Fg. 5 Part 686</p>	<p><b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p>A favore: INTESA SANPAOLO SpA quota 1/1</p> <p>Contro: ***** quota 1/2 ***** quota 1/2</p>
--	--	---

<p>Nota di trascrizione del 08/01/2003 n. 129/106</p> <p>Atto Notarile pubblico del 30/12/2002 Notaio ***** *****</p>	<p>Comune di Ferrere (AT): Cat. T Fg. 5 Part 686 (ex 445/A) Cat. U Fg. 5 Part 686</p> 	<p><b>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA</b></p> <p>A favore: *****</p> <p>quota 1/2 separazione di beni *****</p> <p>quota 1/2 separazione di beni</p> <p>Contro: *****</p> <p>quota 1/2 separazione di beni *****</p> <p>quota 1/2 separazione di beni</p>
---	--	---

<p>Nota di trascrizione del 16/02/1996 n. 1094/785</p> <p>Atto Amministrativo del 17/03/1995 Ufficio del registro</p>	<p>Comune di Ferrere (AT): Fabbricati e terreni - foglio 5 e 7</p> <p>Comune di Valfenera (AT): Terreni - foglio 18 e 20</p>	<p><b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b></p> <p>A favore: ***** ***** *****</p> <p>Contro: *****</p> 
---	--	--



<p>Nota di trascrizione del 21/12/1994 n. 8218/6030 notarile pubblico del 17/12/1994 Notaio ***** *****</p> 	<p>Comune di Ferrere (AT): Cat. T Fg. 5 Part 544 Cat. T Fg. 5 Part 545</p>	<p><b>COMPRAVENDITA</b> A favore: ***** ***** quota 1/2 ***** ***** ***** quota 1/2  Contro: ***** ***** quota 1/3 ***** ***** quota 1/3 ***** ***** quota 1/3</p> 
---	--	--

Lo scrivente ha poi visionato le visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento già presenti in atti, acquisito presso l’Agenzia del Territorio l’estratto di mappa catastale e richiesto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti l’aggiornamento delle ispezioni ipotecarie sino al 20/01/2016 delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tale certificato di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (riportato in allegato alla presente) non ha prodotto alcuna ulteriore formalità con esclusione della trascrizione del pignoramento del 28/01/2014 già presente in atti.

Si precisa che: l’atto di pignoramento immobiliare del 14/11/2013 sottopone ad esecuzione forzata il fabbricato individuato al foglio 5, part. 686 senza subalterni, mentre in data 23/11/2011 (quindi antecedente al pignoramento) l’Ufficio del Catasto ha provveduto ad accatastare un modesto fabbricato sul lotto in esame e conseguentemente i nuovi identificativi catastali hanno assunto i subalterni n.1 e 2, lo scrivente ha richiesto l’aggiornamento del certificato ipotecario con tali nuovi identificativi partendo dalla data del 23/11/2011.



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 (cal\*\*\*\*\*abile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

**I dati catastali attuali a catasto fabbricati sono:**

**Comune di Ferrere (AT) al foglio 5:**

**- particella 686, sub.3, cat A/7, classe U, rendita € 774,69**

*Tali dati catastali attuali derivano dall'aggiornamento avvenuto a seguito della presentazione da parte dello scrivente perito di Tipo Mappale prot. AT0026036 del 12/04/2016 per l'inserimento in mappa del nuovo fabbricato pertinenziale e, variazione catastale (Docfa) prot. AT0032409 per fusione dell'unità immobiliare abitativa con l'unità censita d'ufficio come magazzino, e cambio di destinazione d'uso del piano primo da pertinenziale ad abitativo e lievi modifiche interne.*

*Pertanto, con tale pratica Docfa, sono stati soppressi i due originari subalterni n.1 e 2 e generato il nuovo subalterno n.3.*

In data 23 luglio 2015, dalle ore 09:30 è stato effettuato l'accesso all'immobile in oggetto alla presenza dei Sigg. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , genitori del Sig.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

L'immobile è ubicato nel Comune di Ferrere (AT), Collina San Rocco n.48/A ed è costituito da un fabbricato per civile abitazione e da un piccolo fabbricato accessorio sull'area di pertinenza; entrambi insistenti



sull'area di proprietà (foglio 5 particella 686 – ente urbano) adibita ad orto e giardino, della superficie complessiva di 4820 m<sup>2</sup>.

L'immobile è di recente edificazione (Concessione Edilizia a costruire n.794 del 09/07/1993 e sua variante n.794/VAR del 09/01/1996) e fa parte di un più ampio fabbricato trifamiliare per civile abitazione.

Tale unità immobiliare è distribuita su tre livelli: il piano interrato adibito ad autorimessa e sgombero, i piani terreno e primo/sottotetto adibiti a civile abitazione.

In particolare il piano terreno è composto da cucina, servizio igienico ed ampio ambiente soggiorno/pranzo; il piano primo/sottotetto è composto da disimpegno, corridoio, quattro camere e bagno, oltre a n.3 terrazzini ricavati nelle falde del tetto; tale piano sottotetto presenta altezze che, per le camere variano da un minimo di 160 cm ad un massimo di 2,78 cm.

La struttura del fabbricato è a telaio in calcestruzzo armato con solai piani in laterocemento; anche le falde del tetto sono in laterocemento ed il manto di copertura è in tegole.

Il collegamento fra i vari piani è garantito da n.2 scale interne.

La pavimentazione degli ambienti ad uso abitativo è in piastrelle ceramiche mentre l'autorimessa si presenta con battuto di cemento liscio; tutti gli ambienti ad uso abitativo risultano intonacati e tinteggiati, così come la facciata esterna del fabbricato. I serramenti esterno sono con telaio in legno e vetrocamera con persiane in legno di oscuramento esterno, il portoncino d'ingresso principale al piano terreno è in legno a doppia anta, ed i serramenti interni sono in legno di buona fattura.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, termico a radiatori, idricosanitario e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Alla data del primo sopralluogo avvenuto il 23/07/2015 si è potuto constatare che l'impianto termico era alimentato da una caldaia a legna della potenza nominale di 69 kW ubicata nella centrale termica al piano interrato; è da rilevare

che tale caldaia alimentava, oltre all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, anche l'unità immobiliare adiacente; infine l'acqua calda sanitaria era prodotta con scaldabagno istantaneo a gas Vaillant.

Alla data del sopralluogo 07/04/2016, finalizzato alle misurazioni topografiche per l'inserimento sulla mappa catastale del basso fabbricato accessorio, si è invece rilevato che era stata installata una caldaia murale a gas (Immergas Eolo 24 Superior Plus di recupero cioè non di nuova produzione) della potenzialità termica nominale di 27,9 kW nell'ambiente cantina/sgombero al piano interrato; inoltre anche lo scaldabagno a gas, originariamente ubicato in apposita nicchia esterna sulla muratura perimetrale del piano terreno era stata traslata in tale ambiente; si precisa che i lavori non risultavano completati ed inoltre occorrerà far verificare la regolarità dell'installazione, sia per quanto riguarda le norme UNI-CIG in merito alla sicurezza degli impianti a gas, sia in ottemperanza alle più recenti normative nazionali e regionali in materia di consumo energetico che impongono un rendimento minimo dei sistemi di generazione nel caso di nuova installazione o sostituzione.

Si evidenzia inoltre che il piano interrato è sostanzialmente un unico ambiente che contempla anche l'autorimessa di proprietà e sottostante l'unità immobiliare adiacente, inoltre è ad oggi dotato di un unico portone di accesso carraio di tipo metallico; pertanto, l'autorimessa dell'unità immobiliare in oggetto è gravata di fatto di "servitù di passaggio" per l'accesso alla porzione adiacente così come la rampa carraia di accesso, realizzata sempre sulla particella n.686.

Da informazioni assunte in loco, parrebbe che l'attuale proprietario dell'unità immobiliare adiacente (acquistata da altra procedura esecutiva) abbia intenzione di realizzare un secondo accesso per rendere indipendenti le due porzioni dell'immobile, eliminando pertanto l'attuale passaggio e la conseguente servitù; ad oggi però nulla risulta formalizzato.

La superficie utile calpestabile complessiva dell'immobile per civile abitazione è di circa 228 m<sup>2</sup>, oltre la superficie occupata dalle scale interne di collegamento,

il piano interrato suddiviso in autorimessa, sgombero, servizio e ripostiglio per circa 270 m<sup>2</sup>, il porticato coperto circoscrivente il piano terreno per circa 178 m<sup>2</sup> ed i tre terrazzini ricavati nelle falde del tetto al piano primo/sottotetto per circa 26,9 m<sup>2</sup>.

Come già anticipato, sull'area di pertinenza è presente un piccolo fabbricato accessorio ad uso deposito di attrezzature agricole e/o da giardino, della superficie utile di circa 37,5 m<sup>2</sup> (lorda 40,89 m<sup>2</sup>), costituito da n.6 pilastri in calcestruzzo armato che sorreggono la copertura lignea a due falde con manto in tegole, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le due pareti laterale e quella posteriore risultano tamponate con un muretto a terra in laterizio forato dell'altezza di 90 cm e superiormente con assi di legno; la parete frontale risulta completamente aperta.



In generale lo stato conservativo è buono anche se risultano necessarie alcune opere di ripristino dei frontalini dei terrazzini al piano sottotetto, della pavimentazione degli stessi, dei serramenti esterni sempre al piano sottotetto in quanto molto esposti all'azione degli agenti atmosferici e la tinteggiatura generale del fabbricato, oltre alla verifica dei vari impianti; infine si segnala una disconnessione della muratura di contenimento prospiciente la strada comunale, soprattutto in prossimità del cancelletto di ingresso pedonale.

I confini, a partire da nord e procedendo in senso orario sono: particella 19, Strada Comunale San Rocco, particella 687, particella 26.

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;

I Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data 30/06/1991 scegliendo il regime della separazione dei beni; come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in data 23/07/2015 dall'ufficio stato civile del Comune di Orbassano:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

La descrizione attuale dei beni, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

In particolare l'atto di pignoramento immobiliare, in data 14/11/2013, sottopone ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili nel comune di Ferrere (AT):

“ - N.C.T. foglio 5, particella 686, natura Ente Urbano, are 48 centiare 20;  
- N.C.E.U. foglio 5, part.686, natura A/7, vani 6;  
Il pignoramento si estende ai miglioramenti, alle costruzioni ed alle altre accessioni e pertinenze degli immobili pignorati.”

Dai certificati catastali storici in atti, si evince che il fabbricato per civile abitazione di cui al foglio 5, particella 686, A/7, dalla data del 23/11/2011, quindi antecedente al pignoramento, ha assunto il seguente identificativo foglio 5, particella 686, subalterno 1; ciò a seguito di verifica aerofotogrammetrica effettuata dall'Ufficio del Catasto che ha individuato il modesto fabbricato accessorio sull'area pertinenziale; pertanto, lo stesso ufficio catastale ha provveduto alla variazione catastale per l'inserimento di tale accessorio che ha assunto l'identificativo subalterno 2 sempre sulla particella 686, mentre il fabbricato principale ha assunto il subalterno 1 come già detto.

Ad oggi, a seguito delle variazioni catastali apportate dallo scrivente, e per le motivazioni riportate nella risposta al successivo quesito 6, l'immobile pignorato ha assunto il seguente identificativo catastale:

Comune di Ferrere (AT), foglio 5, particella 686, subalterno 3.

- 6) **Provveda**, 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;

Il sopralluogo sull'immobile ha permesso di rilevare difformità, rispetto alla planimetria catastale; in particolare è stata rilevata la presenza del piccolo fabbricato accessorio sull'area di pertinenza, già rilevato dall'ufficio del catasto a seguito di aerofotogrammetria, accatastato dallo stesso ufficio con rendita

presunta, ma non inserito in mappa, oltre a modifiche interne dell'unità immobiliare abitativa e cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo/sottotetto, da sgombero ad ambienti abitativi.

Per tali motivazioni si sono rese necessarie le seguenti pratiche catastali:

- Tipo Mappale con procedura Pregeo prot. AT0026036 del 12/04/2016 per l'inserimento in mappa del nuovo fabbricato pertinenziale;
- variazione catastale (Docfa) prot. AT0032409 per fusione dell'unità immobiliare abitativa con l'unità censita d'ufficio come magazzino, e cambio di destinazione d'uso del piano primo da pertinenziale ad abitativo e lievi modifiche interne.

Tali variazioni, riportate in allegato, hanno portato all'attuale identificativo catastale: Comune di Ferrere (AT), foglio 5, particella 686, subalterno 3.

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

Esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrere (AT) la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale, in particolare la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato possibile accertare che l'intera costruzione, di cui fa parte anche l'immobile oggetto della presente procedura, doveva essere edificato in zona residenziale di consolidamento N.R. (come da regolari richieste di costruzioni e relativi assensi comunali), ma nella realtà è stato edificato, per la sua totale consistenza, in area agricola, all'esterno del lotto edificabile n.26 "R.C.3" a cui fa riferimento la costruzione.

Si riporta per maggior chiarimento l'estratto del piano regolatore comunale con indicazioni circa l'edificazione avvenuta ed un'immagine satellitare estratta da Google Maps.

## Estratto di P.R.G.C. con indicazioni



## Immagine satellitare estratta da Google Maps



Si rimanda per migliori precisazioni all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e di P.R.G.C. riportati in allegato alla presente.

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 alla 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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

La ricerca della documentazione effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ferrere (AT) ha permesso di risalire alle seguenti autorizzazioni amministrative relative alla costruzione:

1. Concessione Edilizia n.794 del 09/07/1993 per *“Costruzione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione”*, con relativo inizio dei lavori in data 05/10/1993.
2. Concessione Edilizia n.794/VAR del 09/01/1996 per *“Varianti a Concessione n.794 consistenti nell'ampliamento delle abitazioni con locali siti al piano sottotetto (aumento della cubatura contenuta nella sagoma esistente dell'edificio).”*
3. Certificato di collaudo statico in data 30/11/1994.

Non è emersa né la comunicazione di fine dei lavori, né la richiesta del certificato di agibilità o abitabilità.

Come già specificato precedentemente, l'intera costruzione plurifamiliare, e, più in particolare l'immobile oggetto della presente procedura, non è stata edificata in Zona residenziale di consolidamento N.R. come da autorizzazioni amministrative rilasciate, ma traslata di circa 40 metri verso nord e pertanto in area agricola, all'esterno della perimetrazione del lotto edificabile; ciò comporta ovviamente una violazione della normativa urbanistico-edilizia e pertanto il fabbricato è da considerarsi **completamente abusivo**.

Ad una prima analisi del caso, e vista anche la risposta del responsabile del servizio tecnico comunale, prot. n.3036 del 02/11/2015 riportata in allegato “ ... *fatte salve le necessarie ed approfondite verifiche e valutazioni che si rendono necessarie in ordine alla difformità riscontrata e sopra descritta e qui non confermata, sulla scorta dei dati attualmente posseduti, si ritiene trattarsi di difformità edilizia non sanabile ai sensi dell’art.36 del D.P.R. n.380/01 e smi, che di fatto non permette di vendere l’immobile (neanche a soggetti che posseggono la qualifica di imprenditore agricolo).*”, poiché ovviamente non vi è la doppia conformità.

A seguito di maggiori approfondimenti, sentito anche un avvocato amministrativista, parrebbe che l’immobile sia sanabile ai sensi dell’art.40 comma 6° della Legge 47/1985; a tal proposito è stato richiesto in data 07/06/2016 nuovo parere preventivo al responsabile del servizio tecnico del Comune di Ferrere *circa l’applicabilità della sanatoria in base al combinato disposto degli articoli 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 e 40, comma 6° della legge 47/1985*, che di fatto riapre i termini del condono edilizio del 2003 solo nel caso di trasferimento derivante da procedure esecutive e purché le ragioni di credito siano di data anteriore all’entrata in vigore della legge; ad oggi il responsabile del servizio tecnico non ha ancora dato risposta.

In particolare:

L’art.46 comma 5° del DPR 380/01 recita: *“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”*

L’art.40 comma 6° della legge 47/1985 recita: *“Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia*

*oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."*

Va però tenuto presente che l'ultima legge che s'è occupata del condono edilizio, il decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, venticinquesimo comma, ha previsto che: *"Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi"*.

Da tanto si è dedotto che, poiché l'art. 40 della legge n. 47 del 1985 è inserito nel capo IV, condizione per la sanatoria è che le ragioni del credito per le quali si procede (ossia il credito del pignorante) siano precedenti all'entrata in vigore della legge sull'ultimo condono del 2003.

Riassumendo, le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art.40 della legge 47/1985 sono:

- 1) che l'immobile *"sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive"*.
- 2) *"purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*

La lettera della norma farebbe pensare ad una obbligazione antica, anteriore al 17 febbraio 1985 (data di entrata in vigore dell'originaria norma); ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003. Nel caso in esame, le ragioni di credito risalgono al 30/12/2012, data dell'atto notarile pubblico per ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario.

3) *che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria*

L'abuso sanabile resta quello previsto dalla legge di sanatoria in quanto la norma in esame concede solo una deroga al termine di presentazione della domanda stessa. Quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria (abuso commesso prima del 31 marzo 2003 per il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326). Nello specifico è presumibile che l'immobile sia stato concluso nel 1996, anno di ottenimento della Concessione Edilizia in variante "finale"; inoltre il Certificato di collaudo statico è datato 30/11/1994 e depositato in data 10/02/1995.

**Pertanto, salvo diversa interpretazione del responsabile del servizio tecnico comunale, attuale o nel momento in cui si renda necessaria la presentazione della pratica in sanatoria, cioè entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, lo stesso, ad avviso dello scrivente, può essere sanato con le procedure di cui all'ultimo condono edilizio del 2003 (decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03).**

Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, oltre alla presentazione della documentazione prescritta entro il termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento, è necessario provvedere al pagamento di talune somme di denaro a titolo di oblazione e di anticipazione degli oneri concessori. Per la quantificazione di tali somme di denaro, occorre far riferimento alla tipologia dell'abuso commesso, alla consistenza dell'intervento abusivo e, ai soli fini dell'anticipazione degli oneri concessori, anche al numero di abitanti del comune all'interno del cui territorio ricade l'intervento abusivo.

Nel caso in esame si tratta di immobile residenziale e **tipologia dell'abuso 1**, cioè: *opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*, cui corrisponde un'oblazione di 100,00 €/mq da moltiplicare per la superficie complessiva.

La **superficie complessiva** è data dalla somma della superficie utile (superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi) e del 60% della superficie non residenziale (cantine, soffitte, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi).

Nel presente caso la superficie utile è di 228,10 mq, mentre la superficie non residenziale è di 478,32 mq, pertanto, la superficie complessiva, (*calcolata secondo la formula  $Sc = Su + 60\%Snr$* ) è pari a 515,09 mq;

quindi l'**oblazione** ammonta a  $515,09 \times 100,00 = \mathbf{€ 51.509,00}$

**Nota:** unitamente alla presentazione della pratica in sanatoria di cui sopra occorrerà presentare un progetto edilizio che preveda il completo interramento del piano garage e cantina, che ad oggi si presenta seminterrato, e la demolizione del piccolo fabbricato accessorio posto sull'area di pertinenza, al fine di riportare la costruzione sostanzialmente alle condizioni di cui alle Concessioni Edilizie rilasciate, ma soprattutto per evitare il superamento del

limite dei 750 mc previsti dalla normativa sul condono edilizio.

In merito all'**anticipazione degli oneri concessori**, la quantificazione viene effettuata considerando la fascia di appartenenza del comune all'interno del quale ricade l'opera abusiva (nel caso in esame fino a 10.000 abitanti), visto il parametro di calcolo degli oneri concessori previsto dalla tabella D (38,00 €/mq), va effettuata la moltiplicazione per la superficie complessiva da condonare; pertanto, nello specifico l'anticipazione degli oneri concessori ammonta a:

$$38,00 \text{ €/mq} \times 515,09 \text{ mq} = \text{€ } 19.573,42$$

Vi è però da considerare che l'importo definitivo degli oneri concessori dovuti va determinato secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione. L'art.32 comma 34 D.L. 269/2003 prevede, infatti che le amministrazioni comunali perimetrano gli insediamenti abusivi entro i quali gli oneri concessori sono determinati nella misura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nonché per gli interventi di riqualificazione igienico-sanitaria e ambientale attuati dagli enti locali. Sempre lo stesso comma 34 dell'art.32 D.L. 269/2003, prevede poi che con legge regionale gli oneri di concessione relativi alle opere abusive oggetto di sanatoria possono essere incrementati fino al massimo del 100 per cento; in Piemonte gli oneri di urbanizzazione sono determinati applicando le tabelle comunali in vigore al 31/03/2003 e sono incrementati del 30% solo per le opere abusive relative a nuove costruzioni riconducibili alle tipologie 1 e 2 dell'allegato 1 al D.L. 269/2003 convertito dalla L. 326/2003.

Pertanto, ad oggi, cautelativamente, lo scrivente quantifica l'importo definitivo degli oneri concessori dovuti in **€ 39.000,00** derivante dall'incremento di circa il 100 % dell'anticipazione, salvo una più corretta determinazione secondo le indicazioni fornite dall'amministrazione comunale.

Oltre a tali oneri come sopra determinati, occorrerà tenere in conto i seguenti ulteriori costi che vengono così stimati:

- lavori di interrimento del piano cantina ed autorimessa, con posa di bocche di lupo e realizzazione di muri di contenimento in prossimità dell'ingresso carraio, e demolizione con sgombero macerie del fabbricato accessorio ..... **€ 25.000,00** oltre iva di legge
- onorario del tecnico incaricato alla redazione delle necessarie pratiche edilizie di sanatoria e regolarizzazione ..... **€ 5.000,00** oltre iva e c.p.

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;

Ad avviso dello scrivente, l'immobile pignorato dovrà essere venduto in unico lotto, non potendo essere facilmente suddiviso in più lotti di vendita.

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;

Come da certificazioni della Conservatoria in atti, l'immobile di cui trattasi è di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del Sig. \*\*\*\*\* e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  della Sig.ra \*\*\*\*\*.

Pertanto l'immobile è pignorato per l'intero.

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;

L'immobile, alle date dei sopralluoghi, risulta occupato dal Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (genitori del Sig. \*\*\*\*\*) e dal minore \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* (figlio dei Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*).

La Sig.ra \*\*\*\*\* risulta

\*\*\*\*\*



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

L'immobile non ricade in questa condizione.



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 la medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Ferrere (AT) non risultano, sui beni pignorati, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

l'unico onere è connesso alla "servitù di passaggio" al piano autorimessa della corsia di transito veicolare a favore della proprietà adiacente; analogo onere vale per la rampa di accesso carraia e per la scala esterna che si diparte dal cancelletto pedonale attestato sulla via pubblica.

Si rileva che si tratta di una situazione di fatto mai regolamentata.



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);

#### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione.

Il metodo, col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, trattandosi di un fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consisterà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

## CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali adottando le seguenti unità di misura:

il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: lo spessore dei muri perimetrali esterni e dei muricci divisorii interni; metà dello spessore dei muri di confine con unità immobiliari adiacenti.

Per quanto riguarda le pertinenze si riferisce quanto segue: i locali di sgombero e l'autorimessa vengono quantificati con un coefficiente riduttivo pari a 0,33, il porticato coperto al piano terreno con un coefficiente pari a 0,30 ed i terrazzini scoperti al piano primo con un coefficiente riduttivo pari a 0,25; l'area cortilizia e giardino di proprietà esclusiva con un coefficiente riduttivo pari a 0,02; non si tiene ovviamente conto del piccolo fabbricato posto sull'area di pertinenza per le motivazioni sopra esposte.

Adottando tale criterio si ottiene la seguente **superficie commerciale**:

-	porzione abitativa:	289,50 mq
-	autorimessa e sgombero: $266 \times 0,33 =$	87,78 mq
-	porticato coperto al piano terreno: $177 \times 0,30 =$	53,10 mq
-	terrazzini scoperti al P1: $26,97 \times 0,25 =$	6,74 mq
-	cortile / giardino: $4500 \times 0,02 =$	90,00 mq

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a: 527,12 mq

## VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale dell'immobile riguardano: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche e le qualità costruttive del fabbricato, il suo stato di conservazione, l'eventuale stato locativo e la consistenza in relazione ai dati metrici sviluppati.

Al fine di determinare il valore medio unitario di mercato si è fatto ricorso alla

banca dati delle quotazioni immobiliari – quotazioni immobiliari OMI, rilevabile sul sito dell’Agenzia del Territorio, oltre che alla consultazione della rivista Consulente Immobiliare e di alcune agenzie immobiliari; si riportano le quotazioni rilevate:



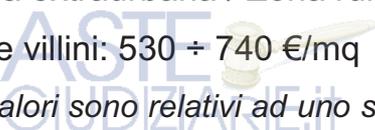
### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2015)**

Provincia di Asti – Comune di Ferrere – Destinazione Residenziale

Fascia extraurbana / Zona rurale

Ville e villini: 530 ÷ 740 €/mq

*Tali valori sono relativi ad uno stato conservativo normale (più frequente di zona) ed il valore di mercato è riferito alla superficie lorda.*



### **Rivista CONSULENTE IMMOBILIARE (n.1000 del 15 giugno 2016)**

Provincia di Asti – San Damiano d’Asti – semicentro – 1.500 €/mq

Provincia di Asti – Villanova d’Asti – semicentro – 1.600 €/mq

*Tale valore rappresenta la quotazione media di mercato per abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.*

Considerato che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive delle “stime”, ma soltanto un ausilio alle stesse, e che sono riferite all’ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata, ai fini della presente valutazione si adottano i valori unitari che lo scrivente ritiene più corretti acquisiti dalle agenzie immobiliari, opportunamente corretti con adeguati coefficienti che tengono conto dell’età del bene, della sua qualità e dello stato conservativo.



$$V_A = S \times V_{UM} \times K_1$$

$V_A$  = valore attuale

$S$  = superficie commerciale

$V_{UM}$  = valore unitario di mercato

$K_1$  = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione



$$V_A = 527,12 \times 1.400,00 \times 0,70^{(1)} = € 516.577,60$$

<sup>(1)</sup> edificio con età 21-40 anni, qualità signorile, stato mediocre;



Dalla valutazione come sopra determinata occorre detrarre la spesa necessaria per la sanatoria edilizia (euro 120.509,00 derivante dalle somme dell'oblazione, oneri concessori, lavori necessari e spese tecniche) e tenere in conto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (euro 51.657,76, pari al 10% del valore calcolato);  
detraendo pertanto tali somme, la valutazione definitiva diviene di € 344.410,84 che viene arrotondata in **€ 345.000,00 (euro trecentoquarantacinquemila/00)**.

In merito alla letteratura tecnica cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la **bibliografia essenziale**:

- F. Tamborrino - Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili, Il Sole 24 Ore, 1999.
- I. Michieli, M. Michieli - Trattato di estimo, Edagricole, 2004.
- M. Tamborrino - Come si stima il valore degli immobili, Il Sole 24 Ore, 2012.
- Rivista "Consulente Immobiliare", Il Sole 24 Ore, n.1000 del 15/06/2016.

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

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro trattandosi di beni intestati a soggetti privati.

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.

L'immobile pignorato ad uso abitativo individuato al N.C.E.U. al foglio 5, particella 686 sub. 3, non appartiene a nessuna delle cause di esclusione di cui all'art.2 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.43-11965, pertanto si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.M. "linee guida" 26/06/2015.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto presenta il codice n. 2016 100204 0002; Classe Energetica G; Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile  $EP_{gl,nren} = 273,46 \text{ kWh/m}^2$ ; tale Attestato di Prestazione Energetica viene allegato in copia alla presente perizia unitamente alla "targhetta energetica" necessaria per gli annunci commerciali.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 04 agosto 2016

Ing. Massimo Torchio

Come previsto al p.to b) dell'incarico, in data 04/08/2016 con invio a mezzo posta elettronica certificata ai legali del creditore procedente (Avv. Alessandro Bazzi e Avv. Alessandro Todeschini) ed al creditore intervenuto (Equitalia Nord SpA) ed a mezzo raccomandata a.r. ai debitori, è stata trasmessa copia dell'elaborato peritale dando termine sino al 12/09/2016 per far pervenire note di osservazione;

*In data 08/09/2016, a mezzo pec, l'Avv. Alessandro Bazzi per Italfondario ha fatto pervenire allo scrivente note di osservazione all'elaborato fornendo essenzialmente precisazioni in merito al pignoramento; tale comunicazione è riportata in allegato n.19.*

Allegati alla relazione depositanda in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, nei termini prescritti, vengono trasmessi il documento per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento e copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.

Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si rendessero necessarie, lo scrivente depositerà entro la data già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, il fascicolo dei documenti in restituzione.

*Asti, li 16 settembre 2016*

Ing. Massimo Torchio  
INGEGNERE  
MASSIMO TORCHIO  
LAUREA SPECIALISTICA  
Sezione A  
N° A 443  
Sezioni civile e ambientale, Industriale, dell'Informazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica dell'immobile oggetto del pignoramento;
2. Estratto di mappa attuale del foglio n. 5 del Comune di Ferrere (AT) e copia delle attuali planimetrie catastali;
3. Visura catastale attuale dell'immobile oggetto di pignoramento;
4. Tipo Mappale prot. AT0026036 del 12/04/2016 con ricevuta di approvazione;
5. DOCFA per variazione catastale prot. AT0032409 e relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione;
6. Certificato ipotecario di aggiornamento al 20/01/2016 relativo alle iscrizioni e trascrizioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Asti;
7. Estratto del PRGC con relative Norme Tecniche di Attuazione vigente del Comune di Ferrere (AT);
8. Concessione Edilizia n.794 del 09/07/1993 ed estratto della tavola grafica;
9. Concessione Edilizia in variante n.794/VAR del 09/01/1996 e relativa tavola grafica di progetto;
10. Copia della denuncia di inizio lavori;
11. Copia del Certificato di Collaudo Statico e relazione finale del direttore dei lavori;
12. Copia delle comunicazioni di inizio delle operazioni peritali, con ricevute;
13. Copia del verbale di accesso/sopralluogo effettuato sull'immobile;
14. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori;
15. Copia dell'attestazione degli invii, con ricevuta, dell'elaborato peritale al creditore precedente, intervenuto ed ai debitori.
16. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 100204 0002 con ricevuta di trasmissione e targhetta energetica;
17. Richiesta certificazione edilizia/urbanistica e certificazione del Comune di Ferrere in data 02/11/2015;
18. Richiesta di parere preventivo inviata al Comune di Ferrere in data 07/06/2016 con relativa ricevuta di trasmissione;
19. Osservazioni dell'Avv. Alessandro Bazzi alla bozza di elaborato peritale.