

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

contro

DEBITORI:

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Giudice Esecutore
Dottore Giuseppe AMOROSO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Valeria GAGGIOLI

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Asti
Numero di Posizione 296

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 2

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta arch. Valeria Gaggioli, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n.296 di posizione, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dottore **Giuseppe AMOROSO** in data 12/12/2022 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparsa dinnanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 13/01/2023, ha ricevuto l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti 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 invio 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 fisicamente 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 (calpestable) 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 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;

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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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) identificando 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 e.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 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 disponibili 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 al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civivi evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, se 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 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 su 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); **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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le 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 del 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 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 (linea guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/2009) 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 un'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 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)

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 rifondere previa verifica della sua congruità

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

1. **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
2. **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima della **data di 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 fare pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
3. **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
4. nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a 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;

5. **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, in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositare inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy 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 non previsto dalla legge e comunque eccedente e 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;**

DEPOSITI INOLTRE UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E.

1. **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 compresi);
2. **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
3. **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
4. **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

CON AUTORIZZAZIONE

il C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio.

SI DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. Ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

SI ORDINA

al debitore, quale custode *ex legge* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita

dell'immobile al C.T.U.

La scrivente, in possesso degli elementi utili e necessari per rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative e documentazione fotografica ai quali si farà riferimento.



QUESITO 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 invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

RISPOSTA

L'accesso ai luoghi è avvenuto previo invio di comunicazione a mezzo raccomandata al debitore.

In presenza del marito dell'esecutata la sottoscritta ha potuto prendere visione dei locali oggetto di pignoramento senza ostacoli né azioni ostruzionistiche.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e verifiche dimensionali dell'immobile.

QUESITO 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 sofferirsi ad omissioni fisicamente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

RISPOSTA

La sottoscritta, prima di ogni attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c, non risulta pertanto necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al Creditore



pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Dall'analisi dei documenti in atti si riportano le seguenti elencazioni di iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

NOTA di ISCRIZIONE del 17/05/2021. N.pres.11 Reg.Gen n.4629, Reg.Part. n.3623 –
Atto Giudiziario n.Rep.1340/2021 del 30/04/2021 – ATTO GIUDIZIARIO –

Unità negoziale N.1

Immobile n.1 Comune di Asti (AT) censito al NCEU Foglio 77 part.6225 sub.30 (A2 –
Abitazione di tipo civile);

A FAVORE di [REDACTED] con sede a Asti (AT), c.f. [REDACTED]
domicilio ipotecario eletto, Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà,
per la quota di 1/1

CONTRO [REDACTED] nata a San Damiano d'Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]
[REDACTED]), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota
di 1/1

NOTA di ISCRIZIONE del 17/02/2021. N.pres.1 Reg.Gen n.1311, Reg.Part. n.166 –
Atto Giudiziario n.Rep.1529/2020 del 03/07/2020 – DECRETO INGIUNTIVO –

Unità negoziale N.1

Immobile n.1 Comune di Asti (AT) censito al NCEU Foglio 77 part.6225 sub.30 (A2 –
Abitazione di tipo civile);

A FAVORE di [REDACTED] con sede a Asti (AT), c.f. [REDACTED]
domicilio ipotecario eletto, Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà,
per la quota di 1/1

CONTRO [REDACTED] nata a San Damiano d'Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]
[REDACTED]), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota
di 1/1

NOTA di ISCRIZIONE del 17/02/2021. N.pres.43 Reg.Gen n.8401, Reg.Part. n.1036 –
Atto Notarile Pubblico n.Rep.52404/30901 del 21/10/2013 – IPOTECA VOLONTARIA –
Notaio: Ratti Luciano, cod.fisc. RTT LCN 48M18 A479G

Derivante da: *Concessione a garanzia di mutuo*

Unità negoziale N.1

Immobile n.1 Comune di Asti (AT) censito al NCEU Foglio 77 part.6225 sub.30 (A2 –
Abitazione di tipo civile);

A FAVORE di [REDACTED] con sede a Asti (AT), c.f. [REDACTED]
domicilio ipotecario eletto, Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà,
per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto 1- [REDACTED] nata a San Damiano d'Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]
[REDACTED]), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la
quota di 1/1 in regime di: *separazione dei beni*

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Soggetto 1- [REDACTED] nato a Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]
[REDACTED])

NOTA di ISCRIZIONE del 20/02/2009. N.pres.26 Reg.Gen n.1707, Reg.Part. n.234 –
Atto Notarile Pubblico n.Rep.47207/26710 del 19/02/2009 – IPOTECA VOLONTARIA –
Unità negoziale N.1

Immobile n.1 Comune di Asti (AT) Corso Antonio Gramsci, 55, censito al NCEU Foglio 77
part.6225 sub.30 (A2 – Abitazione di tipo civile),

A FAVORE di [REDACTED] con sede a Asti (AT), c.f. [REDACTED]
domicilio ipotecario eletto, Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà,
per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto 1- [REDACTED] nata a San Damiano d'Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]
[REDACTED]), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la
quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Soggetto 1- [REDACTED] nato a Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]
[REDACTED])

Comunicazioni: comunicazione n.911 del 12/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 28/10/2013

cancellazione totale eseguita in data 28/11/2013 (art.13 comma 8 decies DL 7/2007 –
Art,40 bis D.Lgs 385/1993)

NOTA di ISCRIZIONE del 14/09/1995. N.pres.05 Reg.Gen n.6097, Reg.Part. n.797 –
Atto Notarile Pubblico n.Rep.39640 del 04/09/1995 – IPOTECA VOLONTARIA –

A FAVORE di [REDACTED] con sede a Asti (AT), c.f. [REDACTED]
domicilio ipotecario eletto, Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà,
per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto 1- [REDACTED] nata a San Damiano d'Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

NOTA di TRASCRIZIONE del 16/09/1995 N.pres.19 Reg.Gen.n.6140, Reg.Part. n.4556 –
Atto Notarile Pubblico n.Rep.39639 del 16/09/1995 – COMPRAVENDITA –
Immobile n.1 Comune di Asti (AT) Corso Stazione 15, censito al NCEU Foglio 77 part.6697 sub.30 (A2 – Abitazione di tipo civile), n.vani 4,5

A FAVORE

[REDACTED] nata a San Damiano d'Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO

[REDACTED] nata a Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 *usufrutto*

e

[REDACTED] nata a Asti (AT) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 *nuda proprietà*

Di seguito si riportano i dati dei certificati storici per immobile reperito dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali e aggiornati al 08/07/2023

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2023

Dati della richiesta	Comune di ASTI (Codice:A479)
Catasto Fabbriicati	Provincia di ASTI
	Sez. Urb.: AT Foglio: 77 Particella: 6225 Sub.: 30

INTESTATO

1												(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale					
1	AT	77	6225	30	1		A/2	2	4,5 vani			Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inesimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo													CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 15 Piano 3		
Notizia													Partita	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A479 - Sezione A - Foglio 77 - Particella 6225

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale					
1	AT	77	6225	30	1		A/2	2	4,5 vani			Euro 348,61	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/12/2006 Pratica n. AT014277 in atti del 11/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21275.24/2006)		
Indirizzo													CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 15 Piano 3		
Notizia													Partita	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A479 - Sezione A - Foglio 77 - Particella 6225

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DEBITI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Anno del 04/09/1995 Pubblico ufficiale DOET, MARCHETTI B. Sede ASTI (AT) Repertorio n. 3909 - COMPRAVENDITA Volturna n. 4321.1/1995 in atti dal 21/09/1996			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale					
1	AT	77	6697	30	1		A/2	2	4,5 vani			Euro 348,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2003 Pratica n. 54171 in atti dal 24/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22917.1/2003)		
Indirizzo													CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 15 Piano 3		
Notizia													Partita	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale					
1	AT	77	6697	30	1		A/2	2	4,5 vani			Euro 348,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2003 Pratica n. 42333 in atti dal 20/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21228.1/2003)		
Indirizzo													ACCESSO A CORSO GRAMSCI n. 15 Piano 3		
Notizia													Partita	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1	AT	77	6697	30	1		A/2	2	4,5 vani			Euro 348,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2003 Pratica n. 42333 in atti dal 20/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21080.1/2003)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2023

Indirizzo	ACCESSO A CORSO STAZI n. 15 Piano 3
Notifica	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	AT	77	6697	30	1		A/2	2	4,5 vani		Euro 348,61 L. 675.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastale

Indirizzo	CORSO STAZIONE n. 15 Piano 3
Notifica	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	AT	77	6697	30	1		A/2	2	4,5 vani		Euro 0,91 L. 1.755	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	CORSO STAZIONE n. 15 Piano 3
Notifica	

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 - Eto al 17/12/2006
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/09/1995 Pubblico ufficiale DOTT. MARCHETTI IL. Sede ASTI (AT) Repertorio n. 39639 - CUMPRAVENDITA Volturno n. 4321, 1/1995 in atti dal 21/09/1996			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ineditario fino al 04/09/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 04/09/1995

QUESITO 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.);

RISPOSTA

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Asti (AT), al terzo piano (quarto f.t) di un palazzo situato in Corso Gramsci n.55.

L'alloggio è stato meglio identificato dagli atti informatizzati che di fatto hanno permesso l'ubicazione e la classe:

- fabbricati con accesso da corso Gramsci, n.55
Abitazione di tipo civile A2, consistenza 4,5 vani, piano 3, (sez.urb. Foglio 77 mappale 6225 sub30)

L'immobile fa parte di una palazzo la cui epoca di costruzione risale agli anni '50, strutturalmente è composto di un piano terra dove sono ubicati alcuni spazi commerciali (negozi) oltre ad ulteriori quattro piani di alloggi.

Lo stabile presenta tre accessi ai relativi appartamenti tutti prospicienti il corso stesso e frontali alla Stazione Ferroviaria, la struttura si affianca in linea ad altri due palazzi di cui uno di recente costruzione.

La facciata si presenta con tamponature tipiche degli anni, un rivestimento in pietra scura bocciardata tipo luserna per tutta l'altezza del piano terra e fino all'intradosso dei balconi del piano primo, mentre i piani superiori alternano la medesima pietra a piastrelline formate da piccolissime tessere dai toni chiari, i serramenti sono in legno bianco latte mentre gli scuri sono formati da avvolgibili anche queste di colore chiaro.

Il palazzo nel suo insieme è in discreto stato anche se da un attento esame si evince la necessità di alcune opere di manutenzione soprattutto localizzate nel cornicione del tetto, il quale presenta porzioni di intonaco rovinato e distacchi mettendo in evidenza porzioni di ferro della struttura in conglomerato cementizio.

Ogni singolo ingresso ai piani degli appartamenti avviene mediante vano scala, non è però presente l'ascensore, e ogni piano è formato da due appartamenti, complessivamente i vani scala sono in normale stato manutentivo.

Dal vano scala è possibile accedere alle cantine ubicate ad un piano interrato oltre alla uscita al piano strada verso il cortile interno dove si trovano i box auto.

Un aspetto di rilevante importanza è anche l'ubicazione dei fabbricati sul tessuto urbano, ovvero le strutture ricadono da P.R.G.C. *"In Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione"*, con un vincolo quale fascia C del P.S.F.F.(art.10 N.T.A) e Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel P.R.G.C.Del 2000 (art.11 N.T.A)

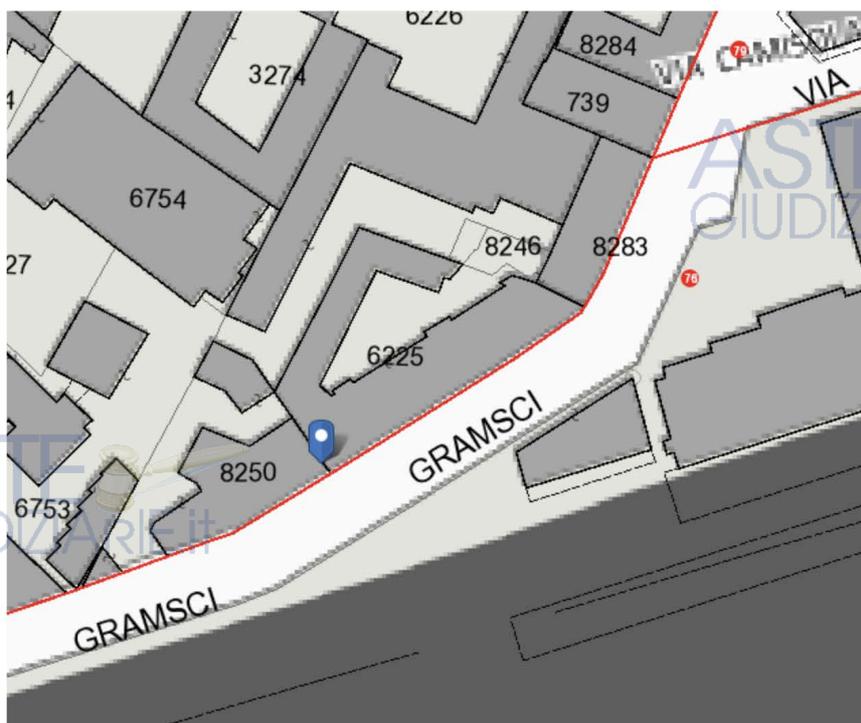
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 14

Stralcio topografico dell'area di interesse (scala 1:2000)



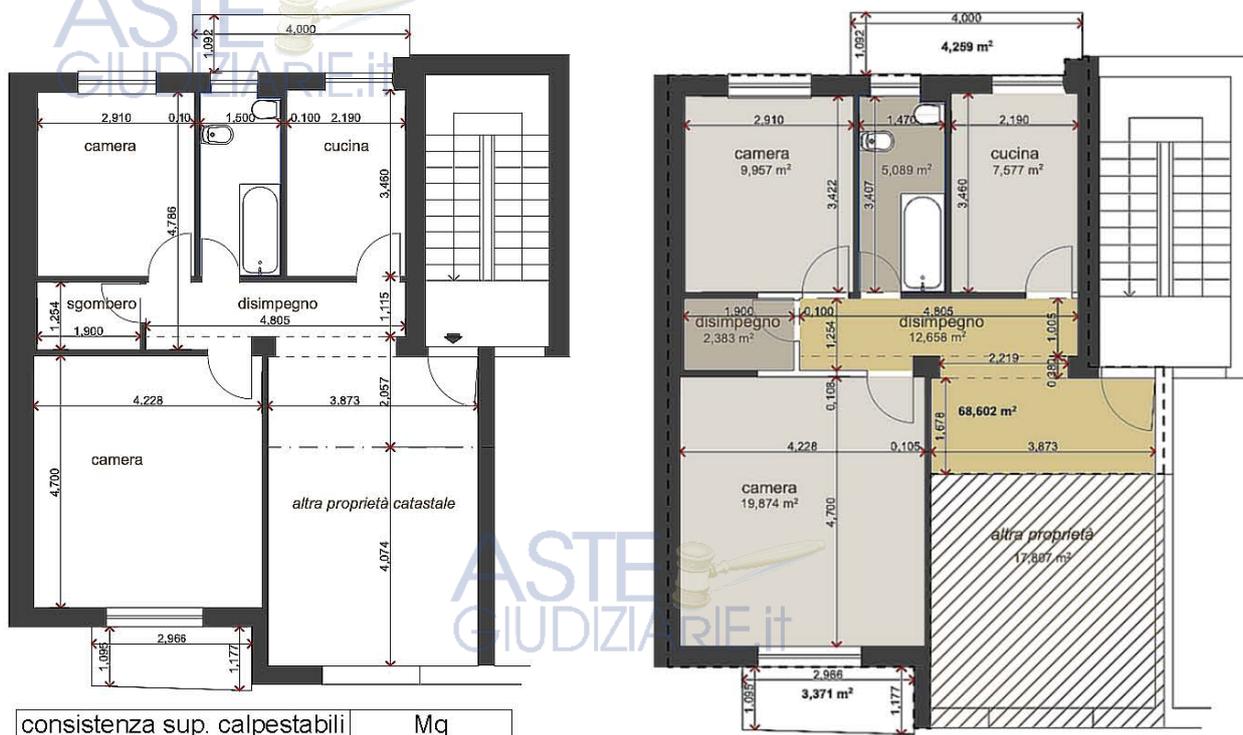
L'unità immobiliare identificata al foglio 77 mapp.6225 sub.30 è così caratterizzata:

- L'ingresso alla **abitazione** situata a piano terzo del palazzo avviene dal civico 55 di corso Gramsci utilizzando una scala condominiale, ogni piano è costituito di due alloggi. L'ingresso all'appartamento avviene su un disimpegno che si immette in un corridoio dal quale è possibile accedere alle camere formate da una cucina, un servizio igienico e due camere da letto di cui una molto spaziosa oltre ad un piccolo ripostiglio a conclusione del corridoio/disimpegno stesso;
- I serramenti sono in legno con doppio vetro non di ultima generazione, il sistema oscurante avviene mediante tapparelle colore chiaro; le soglie e i davanzali in pietra tipo luserna fiammata;
- le porte interne sono a pannello pieno in legno chiaro;
- la pavimentazione è in piastrelle di grès posate in diagonale colore acqua marina dimensioni standard 30x30 cm, così come per il servizio igienico oltre ad avere le pareti rivestite con piastrelle per un'altezza di circa 180 cm
- le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro per quasi tutte le stanze tranne le due camere da letto, personalizzate con toni pastello, i soffitti tinteggiati al civile hanno un'altezza intradosso di 295 cm.

Si denotano nel solo servizio igienico, copiose macchie nere che possono essere fatte

risalire a infiltrazioni o probabilmente perdite del piano superiore che nel tempo, per la mancanza di una corretta aerazione e non immediato intervento di ripristino, ha generato l'insorgenza di muffe,

- il riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori in ghisa, il sistema termico è centralizzato con caldaia a condensazione di nuova installazione (da verifiche risulta sostituita nell'anno 2017),
- la sola cucina e la camera da letto matrimoniale hanno accesso ad un ampio balcone, entrambi piastrellati con materiale antigelivo, il balcone del locale cucina si affaccia verso il cortile interno mentre per la camera da letto l'affaccio avviene sul corso prospiciente la stazione ferroviaria.



consistenza sup. calpestabili	Mq
ingresso/disimp	= 12,66
cucina	= 7,58
bagno	= 5,09
camera letto	= 9,96
sgombero	= 2,38
camera letto	= 19,87
totale alloggio	= 57,54
totale lordi	= 68,60 mq

ingresso/disimp	=	12,66
cucina	=	7,58
bagno	=	5,09
camera letto	=	9,96
sgombero	=	2,38
camera letto	=	19,87
totale alloggio	=	57,54
totale lordi	=	68,60 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 16

QUESITO 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;

RISPOSTA

Dalle informazioni reperite presso il Comune di San Damiano d'Asti (AT) Uffici demografici, la sig.ra [REDACTED] e risulta coniugato con il sig. [REDACTED] con atto di matrimonio celebrato nel comune di Asti nell'anno 1993 gli sposi come da dichiarazione resa nell'atto sono in regime di separazione dei beni.



QUESITO 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

RISPOSTA

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione acquisita, presso gli uffici catastali del Comune di Asti (AT) la scrivente ha rilevato che i dati toponomastici corso Gramsci 15 indicati sono corretti; le coordinate catastali corrispondenti sono rispettivamente:

NCEU Foglio 77 mappale 6225 sub.30 *variazione modifica identificativo del 11/12/2006 pratica n.AT0114277 in atti dal 11/12/2006 variazione per modifica identificativo allineamento mappe n.24275.24/2006*

I dati indicati nell'atto di pignoramento e catastali hanno di fatto consentito l'identificazione dell'immobile, ul numero civico risulta il 55.



QUESITO 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.

RISPOSTA

L'immobile individuato dai servizi catastali indicati nel foglio 77 particella 6225, sub.30 è corretto ma gli interni allo stato dei luoghi risultano difformi rispetto alla planimetria catastale dall'impianto meccanografico di presentazione in data 05/02/1955 non risultano ad oggi aggiornamenti.

Per completezza alla risposta del quesito si rimanda alla domanda n.8.



QUESITO 7

Indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA

Gli immobili si collocano nell' AREA del P.R.G.C di Asti (AT) in zona **B1.3 "Aree residenziali consolidate e di consolidamento"** Art. 18 N.T.A

Le destinazioni d'uso ammesse (art.6 n.t.a) residenziale, commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale e di servizio, turistica e ricettiva, sportiva per l'impiego del tempo libero.

Il P.R.G. Individua e determina, anche in estensione, le fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità, i fabbricati di cui all'oggetto ricadono altresì nelle "fasce di rispetto e fasce fluviali del P.A.I." Art. 10 N.T.A

art.6. Nella fasce di rispetto delle ferrovie è data applicazione alle disposizioni di legge proprie del settore

E ancora in riferimento all'Art.11 quali "Aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica, paesistica, geomorfologica e boschive":

Classe III b1.1 -aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994classificate IIIa-IIIb nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1a-4): attualmente in condizioni di moderata pericolosità idrogeologica e di rischio, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena (potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici da acque a bassa energia e altezza), che non necessitano di opere di difesa sia perchè non necessarie alla luce dei recenti studi idraulici, sia perchè le opere sono già state eseguite.



QUESITO 8

Indichi, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al 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

RISPOSTA

A seguito di verifica effettuata presso gli uffici del settore Urbanistica, Edilizia Privata del Comune di Asti (AT) e Archivio storico di Asti, la sottoscritta ha accertato che, relativamente agli immobili in oggetto, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permessi di Costruire n.534 del 14/07/1952 – per *Costruzione di fabbricato condominiale di 5 piani fuori terra in corso Stazione 15*, e trattasi di costruzione in C.A. Con riempimento in laterizio, orizzontamenti in laterizio armato con facciata in parte in pietra e parte in intonaco tipo terranova;
- Agibilità edilizia - *dell'intero fabbricato n.384/prot.1954/n.7 del 14/01/1954*
- Autorizzazione edilizia n.897 del 01/10/1984 per - *manutenzione dello stabile: lavori di ripristino dei balconi lato cortile e fronte strada;*
- Autorizzazione Edilizia n.778 del 13/12/1979 - *per lavori di sostituzione copertura e rimozione di lastre in eternit usurate*
- Attività di edilizia libera prot.93013/2021 - *per rifacimento del cortile condominiale;*

Dal confronto tra gli elaborati grafici visionati e lo stato di fatto, rilevato in occasione del sopralluogo, la sottoscritta ha riscontrato alcune differenze di delimitazione degli spazi interni, ovvero un piccolo sgabuzzino (sgombero) ricavato al fondo del disimpegno tra le due camere da letto, mentre l'ingresso risulta più ampio non essendo presente il locale di sgombero indicato in planimetria e la tramezza che delimita la stanza/soggiorno.

Quest'ultima curiosamente appartiene catastalmente ad altra proprietà ovvero all'appartamento adiacente.

I signori confermano l'utilizzo della stanza ma che di fatto è configurata catastalmente appartenente all'appartamento adiacente, di proprietà della madre dell'esecutata.

Gli stessi si farebbero carico del ripristino della tramezza di divisione e quindi della corretta configurazione iniziale come indicato in planimetria con tratteggio.

Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali quanto in archivio storico non risultano però pratiche e/o comunicazioni relative alla diversa sistemazione degli interni, anche la proprietà non

ha memoria di autorizzazioni, pertanto si evince che le opere di fatto non sono state autorizzate anche se le stesse possono essere facilmente sanabili con una "SCIA in sanatoria" da presentare presso l'ufficio urbanistica.

Valutazione delle spese da sostenere per Scia in sanatoria sulle opere realizzate in assenza di permessi (a piano terzo)

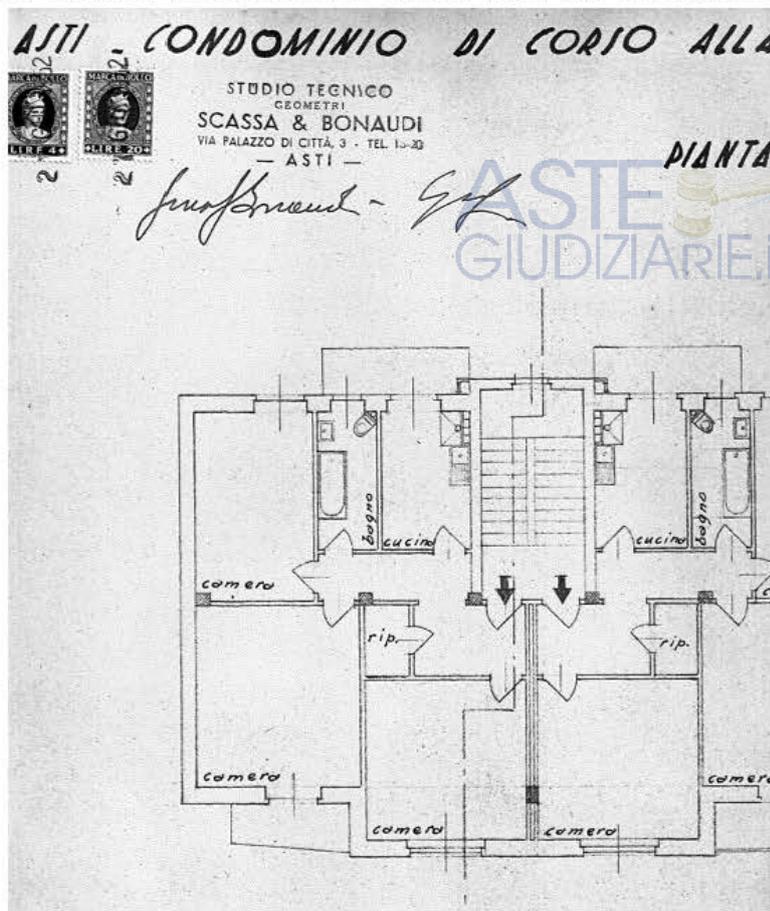
In caso di domanda in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del T.U dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001

- *Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

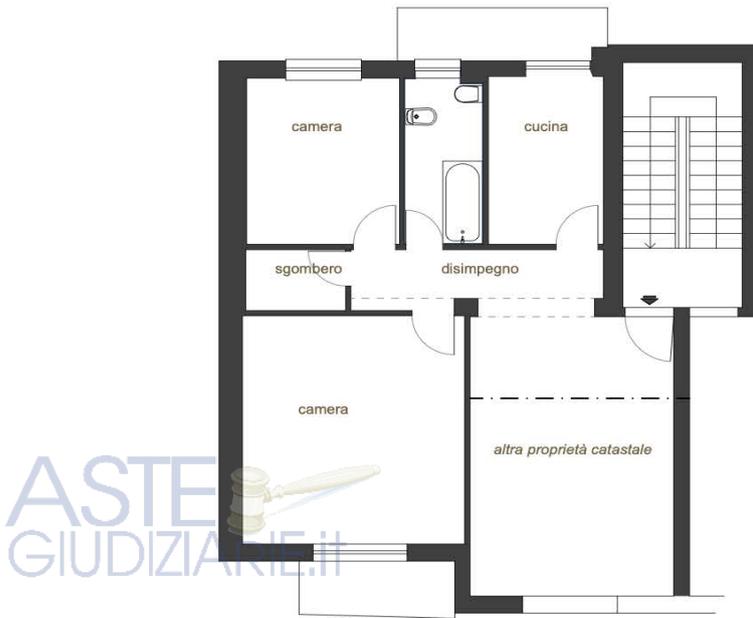
La regolarizzazione delle opere deve essere eseguita da tecnico abilitato il quale applicherà un onorario a "discrezione" o "forfait" relative alle prestazioni professionali mediante indagini e ricerca catastale, sopralluoghi dello stato di fatto, rilievi oltre al totale delle proprie competenze (spese vive, bolli, copie).

Alla luce di quanto esposto, la sottoscritta avendo preso visione dello stato dei luoghi e di quanto necessario per regolarizzare le opere svolte, è possibile dare una stima professionale di circa € 1.000,00 per l'espletamento dell'incarico oltre al valore della sanzione che si può stimare a € 516 per un totale di **€ 1.516,00**

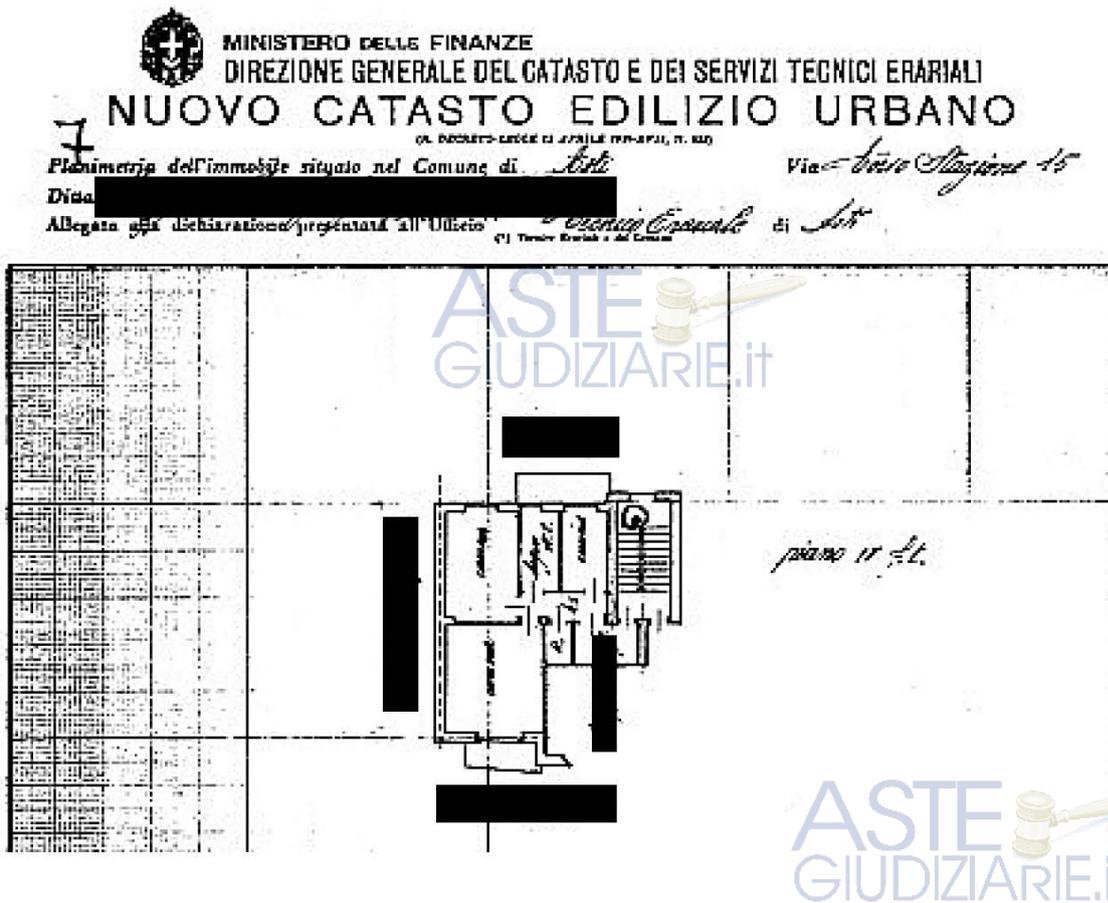
Alla somma si aggiunge la variazione catastale da presentare contestualmente alla pratica in sanatoria e che indicativamente può essere quantificata per un valore di circa € 300 oltre le spese fisse dei diritti che ammontano a circa € 100 per un totale complessivo stimato in **€ 400,00**



Planimetria tipo degli alloggi autorizzati con Permesso di Costruire n.534 del 14/07/1952



Planimetria dello stato dei luoghi



Stralcio della planimetria catastale come da impianto meccanografico aggiornato ad oggi

QUESITO 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.

RISPOSTA

Il bene pignorato e oggetto del presente procedimento così come descritto è costituito da una unità abitativa, e un locale cantina.

L'appartamento, ad uso residenziale, è costituito (catastalmente) da 3 vani, disimpegno 1 bagno e 1 ripostiglio, la cantina annessa all'appartamento di circa 4 mq.

La dimensione e la suddivisione interna degli spazi non permettono la divisione in più lotti, quindi si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

QUESITO 10

dica, se l'immobile è pignorato solo proquota, 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

RISPOSTA

Gli immobili pignorati come dalla situazione degli atti informatizzati, Territorio Servizi Catastali , e come riportato nell'atto di pignoramento redatto dall'Avv. [REDACTED] risultano in proprietà piena per la quota intera alla Sig.ra [REDACTED]

QUESITO 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.

RISPOSTA

In sede di accesso all'immobile di corso Gramsci,55 è risultato abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia, risulta completamente arredato.

Non è presente alcun contratto di locazione.



QUESITO 12

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

RISPOSTA

Ad oggi l'immobile pignorato è abitato, non sussistono le alternative di cui al quesito sopra esposto.

QUESITO 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;

RISPOSTA

Allo specifico (vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici) da opportune verifiche presso il Comune di Asti (AT) non sono emersi vincoli artistici, storici e alberghieri.

L'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto ha delle prescrizioni di natura urbanistica di cui all'art. 18 delle N.T.A. – e di natura idrogeologica come in risposta al Quesito n.7

QUESITO 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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



RISPOSTA

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento facente parte di un complesso condominiale quindi, soggetto a spese ordinarie di gestione (necessarie per la gestione dei servizi comuni) e spese straordinarie (relative a interventi occasionali).

Dalla documentazione visionata e verificata dall'Amministratore del condominio il bilancio consuntivo 2022 ripartito per millesimi, evidenzia per l'appartamento in oggetto un importo di spese pari a 2.700,00 €.

Attualmente non sussistono procedimenti su eventuali spese non pagate negli anni antecedenti la seguente perizia.



QUESITO 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 alla 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 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 non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

RISPOSTA

Per le unità immobiliari identificate al foglio77 mapp.6225 sub.30

Al fine di determinare i parametri del valore unitario, la scrivente ha considerato sia le indicazioni fornite dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (provincia di Asti, Comune Asti fascia: D2/SUD-EST Periferica, destinazione: residenziale, per il secondo semestre 2022, sia le indagini di mercato (borsino immobiliare).

Le consistenze sono state calcolate tramite rilievo metrico durante il sopralluogo. Discreto lo stato conservativo del fabbricato nel suo complesso:

1) Il prezzo indicato dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*,



Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 24

- per le abitazioni civili con destinazione **RESIDENZIALE** varia da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00.

Per le caratteristiche sopra descritte degli immobili si ritiene corretto utilizzare un valore stabilito considerando i coefficienti correttivi di merito o demerito normalmente indicati per le stime di compravendita e così riassumibili:

- fabbricato da ristrutturare (opere di manutenzione straordinaria necessarie) -8%
- servizi e accessori dell'immobile (no ascensore) -5%
- anzianità > 40 anni -5%

Valore medio : € 1.200,00 – 18% coefficiente correttivo (arrotondato) = € 985,00

tipologia	MQ	coefficiente utilizzato	€/MQ	STIMA
residenziale	68,60	100,00%	€ 985,00	€ 67.571,00
balconi e terrazzi	7,63	40,00%	€ 394,00	€ 3.006,22
cantina	4,00	40,00%	€ 394,00	€ 1.576,00
totale residenziale				€ 72.153,22

2) Il valore riportato dal **Borsino Immobiliare** (il quale stima il Valore di mercato in stabili di fascia media di zona)

- per le abitazioni civili con destinazione **RESIDENZIALE** varia da un minimo di €/mq 593,00 ad un massimo di €/mq 985,00.

Valore medio : €/mq 985 – 18% coefficiente correttivo (arrotondato) = € 810,00

tipologia	MQ	coefficiente utilizzato	€/MQ	STIMA
residenziale	68,60	100,00%	€ 810,00	€ 55.566,00
balconi e terrazzi	7,63	40,00%	€ 324,00	€ 2.472,12
cantina	4,00	40,00%	€ 324,00	€ 1.296,00
totale residenziale				€ 59.334,12

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi ed eseguendo una media aritmetica dei valori, si giunge al seguente valore totale in Euro:

valore capitale medio appartamento = (€ 72.153,22 + € 59.334,12) / 2 = € 65.743,67

valore (applicando le spese in sanatoria): € 65.743,67 - € 1.916,00 = € 63.827,67

TOTALE COMPLESSIVO € 64.000,00

Andamento Mercato Immobiliare Asti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni:

Dopo un 2021 di timida ripresa nel mercato immobiliare, il 2022 è l'anno dell'incertezza e delle contraddizioni, la crescente inflazione che nel mese di novembre ha sfiorato il 12,5% ha ridotto notevolmente la capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese ridimensionando in maniera significativa anche il mercato dei beni immobili .

Nel contesto attuale caratterizzato da alta inflazione e una vigorosa stretta monetaria, l'edilizia inizia a mostrare alcuni segnali di cedimento, si denota un primo calo tendenziale dal 2021 (-0,1%) che si amplia il mese successivo (-3,4% a marzo 2023).

QUESITO 16

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.

RISPOSTA

Gli immobili pignorati sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] in forza di Atto notarile pubblico, compravendita in data 04/09/1995 n.rep.39639, reg.gen.6140, reg.particolare. 4556, Notaio Bruno Marchetti.

Gli immobili sono assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità intestate a persone fisiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 26

QUESITO 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 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 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 scorponabili 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 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.431).

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

RISPOSTA

La scrivente ha accertato che l'immobile in questione **non appartiene** ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a.b.c. del decreto legislativo n.192/2005 [a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136, comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 22/01/04 n.42 recante il codice dei beni culturali e del paesaggio; b) i fabbricati industriali, artigianali ed agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati], come modificato in G.U. N.158 del 10/07/09 allegato A numero 2 e che non appartiene 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 – 07/08/09) 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 dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d.e.f. [d) al comma 3, dopo la parola "edifici" sono inserite le seguenti: "e di impianti"; e) al comma 3), lettera a) dopo le parole: "recante il codice dei beni culturali e del paesaggio" sono aggiunte, in fine, le seguenti: "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"; f) al comma 3, dopo la lettera c) è aggiunta la seguente: "c-bis) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile".] e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli 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 di processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) fabbricati isolati con una superficie utile totale non 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 all'effetto dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture 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 e 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'articolo 6, comma 3 del decreto legislativo n.192/2005 stabilisce che *"Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autentica"*.

L'articolo 2 comma 2 lettera c) del decreto legislativo 26/11/06 n.311 apporta la seguente modifica all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192 *"... a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso"*.

L'articolo 2 comma 3 della Legge Regionale del Piemonte 28 maggio 2007, n.13 recita: *" Agli edifici di nuova costruzione, a tutti quelli oggetto di ristrutturazione, di qualunque superficie utile, nonché in tutti i casi di compravendita o locazione degli edifici, si applica la certificazione energetica"*.

In virtù di quanto sopra esposto, poiché la scrivente non ha l'abilitazione al rilascio di attestati di certificazione energetica, ha provveduto ad incaricare altro tecnico qualificato e regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte per il rilascio dei medesimi.

Si premette che gli attestati sono stati redatti sulla base delle informazioni rilevate in loco e soprattutto fanno riferimento allo stato attuale dei luoghi

A tale proposito si riportano i termini di Legge:

D.Lgs 192/05 Art. 6 comma 5: *"L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di*

ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Nello specifico il DM 26/06/2009 Linee Guida Art. 6 comma 4 dice che l'APE viene aggiornato:

- a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;*
- b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;*
- c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio.*

Si conclude specificando che l'edificio in questione risulta essere:

- Alloggio al piano terzo (quarto fuori terra) in Corso Gramsci, 55, in classe energetica D



Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 29

DOCUMENTI

Documento 1: Atto di Pignoramento dell'Immobile

Documento 2: Verbale di accettazione incarico;

ALLEGATI

La sottoscritta al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

Allegato 1: Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata

Allegato 2: ispezione ipotecaria e catastale ex art. 567 C.P.C

Allegato 3: Estratti Servizi demografici

Allegato 4: Visure catastali

Allegato 5: Stralcio P.R.G.C.

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 30

La presente relazione è costituita da n. 28 pagine e viene consegnata in udienza unitamente agli allegati in originale.

Copia della suddetta documentazione viene inviata alle Parti tramite raccomandata.

Quanto sopra esposto in espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito.

Asti, 20 ottobre 2023



in fede
Architetto Valeria Gaggioli



Esecuzione Immobiliare n.87/2021

pagina 31