



TRIBUNALE DI ASTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 142/2020

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXX

CREDITORI INTERVENUTI:

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

DEBITORI:

XXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA



G.E.: dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U.: dott. ing. Christian BALDINI



PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Christian BALDINI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. G. AMOROSO, in data 25/06/2021 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 21/07/2021, riceveva 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 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, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 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 al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché gli eventuali spese condominiali insolute;

- 16) **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;
- 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 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 storico 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 scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quello 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:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del (data da definire in funzione della richiesta proroga del 11/04/2022), data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto 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;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi della DL n.90/2014 e secondo quanto disposto dal DM n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami delle 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



proceduta esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. a.47 del 25/02/08;

- f) alleggi 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);
- g) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale 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;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente C.T.U. ha avvertito il proprietario esecutato tramite l'invio delle seguenti raccomandate:

- a/r, (n.°05264880277-2 dell'28/07/2021), avvisa il Sig. XXXXXXXXX, con la quale ha fissato nel giorno 19.08.2021 alle ore 09.00, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.
La raccomandata non è stata ritirata.
- a/r, (n.°15377754901-8 dell'15/09/2021), avvisa il Sig. XXXXXXXXX, con la quale ha fissato nel giorno 28.10.2021 alle ore 09.30, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati avvisando che in caso di mancata presenza si sarebbe proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio di fabbro e forza pubblica. La raccomandata non è stata ritirata.
- Il giorno 28.10.2021 non è stato possibile accedere all'immobile a causa dell'indisponibilità della forza pubblica, si è pertanto proceduto a fissare un ulteriore sopralluogo, avvisando l'esecutato con la raccomandata di seguito riportata.
- a/r, (n.°05266174461-0 dell'25/03/2022), avvisa il Sig. XXXXXXXXX, con la quale ha fissato nel giorno 14.04.2022 alle ore 09.30, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati avvisando che in caso di mancata presenza si sarebbe proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio di fabbro e forza pubblica. Tale accesso non si è potuto eseguire causa impossibilità del fabbro. Si è proceduto quindi a nuovo avviso.
- a/r, (n.°05266302412-3 dell'11/04/2022), avvisa il Sig. XXXXXXXXX, con la quale ha fissato nel giorno 28.04.2022 alle ore 09.30, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati avvisando che in caso di mancata presenza si sarebbe proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio di fabbro e forza pubblica.

Il giorno 28.04.2021 alle ore 09.30, l'esecutato non era presente presso gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (CN), VIA CASTELLO 6 (il CTU rileva che il civico corrente è il 6/A); pertanto lo scrivente Perito, non avendo avuto libero accesso ha proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio di fabbro e forza pubblica, potendo iniziare le operazioni tecnico-peritali e redigere il Verbale di accesso (in Allegato A).



QUESITO 2.

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati: unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Santa Vittoria d'Alba – Fg. 9 particella 387 sub.3, Fg. 9 particella 387 sub.4, Fg. 9 particella 389, Fg. 9 particella 390, Fg. 9 particella 813

Di seguito è riportata la documentazione depositata.

Esecuzione immobiliare n. 142/2020 R.G.

- promossa da XXXXXXXX nei confronti del Sig. XXXXXXXX: atto di pignoramento immobiliare (depositato in data 15/10/2021 presso il Tribunale di Asti) con la relativa nota di trascrizione del 05/11/2020 registro generale n. 7575, registro particolare n. 5660 presentata in data 05/11/2020;

Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.:

- Certificazione notarile sostitutiva della documentazione storica ipotecaria e catastale ex articolo 567 del codice di procedura civile a firma del Notaio dottor Avv. XXXXXXXX, riportante:
 - Visure catastali storiche degli immobili pignorati, rilasciate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo in data 11/01/2021
 - Dati catastali attuali completi dell'immobile, comprensivi di estratto di mappa;
 - Certificato ipotecario speciale

Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrittore C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:

Verbale di accesso in data 28/04/2022 (ALLEGATO A).

Documentazione ipocatastale (ALLEGATO B):

- Visure catastali aggiornate rilasciate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 19/11/2021
- planimetrie catastali delle unità immobiliari F. 9 n. 387 sub. 3, F. 9 n. 387 sub. 4, sita nel Comune di Santa Vittoria d'Alba, rilasciate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 13/08/2021;
- ispezione ipotecaria presso Agenzia Entrate di Asti effettuata in data 26/11/2021;



Servizio fotografico (ALLEGATO C).

Lo Scrivente C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.



Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio di cui si riportano estratti dell'ispezione effettuata in data 26.11.2021:

- Iscrizione NN.1024/5869 del 23/07/2010

ISCRIZIONE del 23/07/2010 - Registro Particolare 1024 Registro Generale 5869
Pubblico ufficiale STUFFO MARIA LUISA Repertorio 11385/2824 del 16/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

- Iscrizione NN.2446/300 del 28/03/2019

ISCRIZIONE del 28/03/2019 - Registro Particolare 300 Registro Generale 2446
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 517/2019 del 26/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Iscrizione NN.3643/452 del 09/05/2019

ISCRIZIONE del 09/05/2019 - Registro Particolare 452 Registro Generale 3643
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 757/2019 del 08/05/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

- Iscrizione NN.5699/731 del 18/07/2019

ISCRIZIONE del 18/07/2019 - Registro Particolare 731 Registro Generale 5699
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CUNEO Repertorio 1095/2016 del 14/04/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

- Trascrizione NN.7575/5660 del 05/11/2020

TRASCRIZIONE del 05/11/2020 - Registro Particolare 5660 Registro Generale 7575
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ASTI Repertorio 2467/2020 del 15/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Nota disponibile in formato elettronico

Per il dettaglio delle trascrizioni si rimanda all'allegato B_Documentazione Ipotecatale



QUESITO 3.

Descrizione catastale attuale.

N.C.E.U.

Immobile 1:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto fabbricati:

F. 9 n. 387, sub.3 – via Castello N. 6 piano: S1-T1 - Cat. A/7 cl. 1, consistenza vani 10 , R.C.
= € 542,28

1. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 2:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto fabbricati:

F. 9 n. 387, sub.4 – via Castello N. 6 piano: T - Cat. C/6 cl. 1, consistenza mq 31,
sup.catastale 37 mq R.C. = € 44,83

1. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 3:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 387 – ente urbano – 372 mq

1. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 4:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 389 – SEMINATIVO, classe 3 – 112 mq, reddito Dominicale 0,64 €, reddito Agrario
0,58 €

1. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 5:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 390 – SEMINATIVO, classe 3 – 1411 mq, reddito Dominicale 8,02 €, reddito Agrario
7,29 €

1. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 6:



Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 813 – VIGNETO, classe 3 – 152 mq, reddito Dominicale 1,57 €, reddito Agrario 0,82 €

1. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Descrizione degli immobili pignorati

Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati

Risultano essere oggetto del pignoramento:

IMMOBILE 1:

Immobile 1:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto fabbricati:

F. 9 n. 387, sub.3 – via Castello N. 6 piano: S1-T1 - Cat. A/7 cl. 1, consistenza vani 10 , R.C. = € 542,28

La zona in esame è inserita nel centro storico (così come definito da P.R.G.), in una zona residenziale a contesto agricolo con sporadiche cascine indipendenti a destinazione residenziale/agricola.

L'immobile risulta essere un corpo di fabbrica a “L” collegato su un lato ad altra proprietà, suddiviso come segue:

- Piano interrato: Cantina e Locale di sgombero
- Piano terra: Cucina, Bagno, Soggiorno, Camera e Terrazzo; Centrale Termica e Disimpegno di accesso all'immobile 2 nel corpo a “L” secondario.
- Piano primo: n.3 Camere, di cui una con Bagno privato, Bagno a servizio delle altre due camere, Disimpegno, Ripostiglio e Terrazzo.

L'accesso avviene mediante ingresso privato da un piccolo cortile di distribuzione a servizio di altre U.I.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

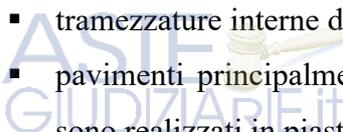
- strutture portanti verticali in muratura;
- solai principalmente in latero cemento, con presenza di voltini intonacati in alcune stanze;
- tetto a falde con manto di copertura in tegole;
- muri divisorii interni in muratura, intonacati e tinteggiati da ambo i lati;
- serramenti esterni in legno muniti di doppio vetro ed oscurabili con persiane;



- le facciate risultano interamente intonacate, con piccolo basamento in pietra, il tutto in ottimo stato di conservazione;
- portoncino di ingresso blindato

Le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti:

- pareti intonacati a civile e tinteggiati in ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- soffitti intonacati a civile e tinteggiati in ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- tramezzature interne divisorie in laterizio forato, intonacate da ambo i lati;
- pavimenti principalmente in legno, tranne in cucina, nei bagni e nei ripostigli dove sono realizzati in piastrelle di gres porcellanato;
- infissi interni in legno, in buono stato di manutenzione e conservazione;
- persiane in buono stato di manutenzione e conservazione;
- pareti della cucina piastrellate nella zona angolo cottura;
- pareti dei servizi igienici piastrellate e completi di tutti gli apparecchi sanitari.

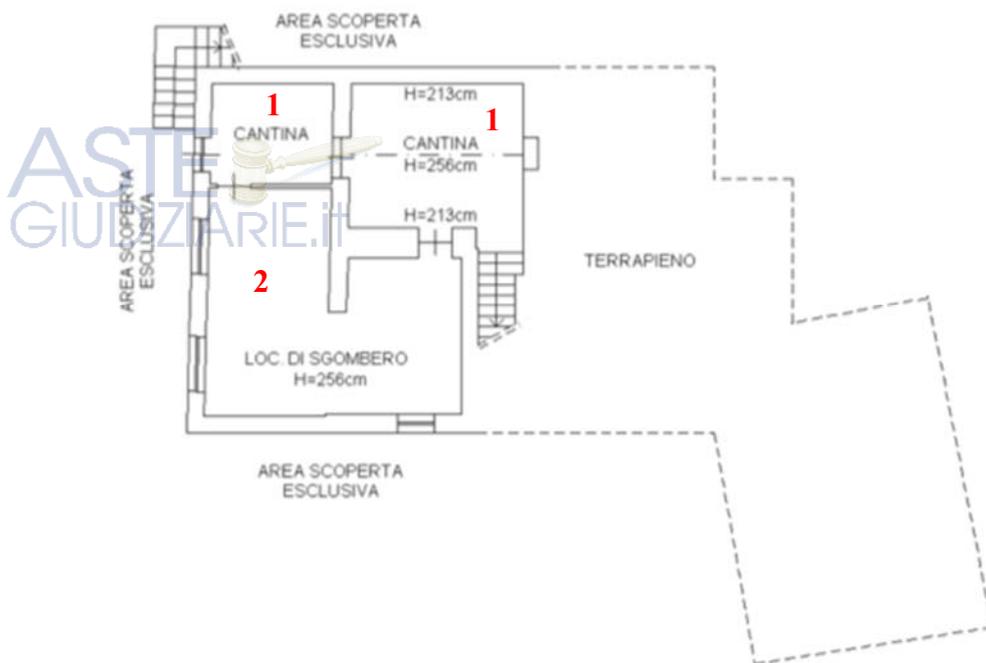


La distribuzione interna dei locali è la seguente:

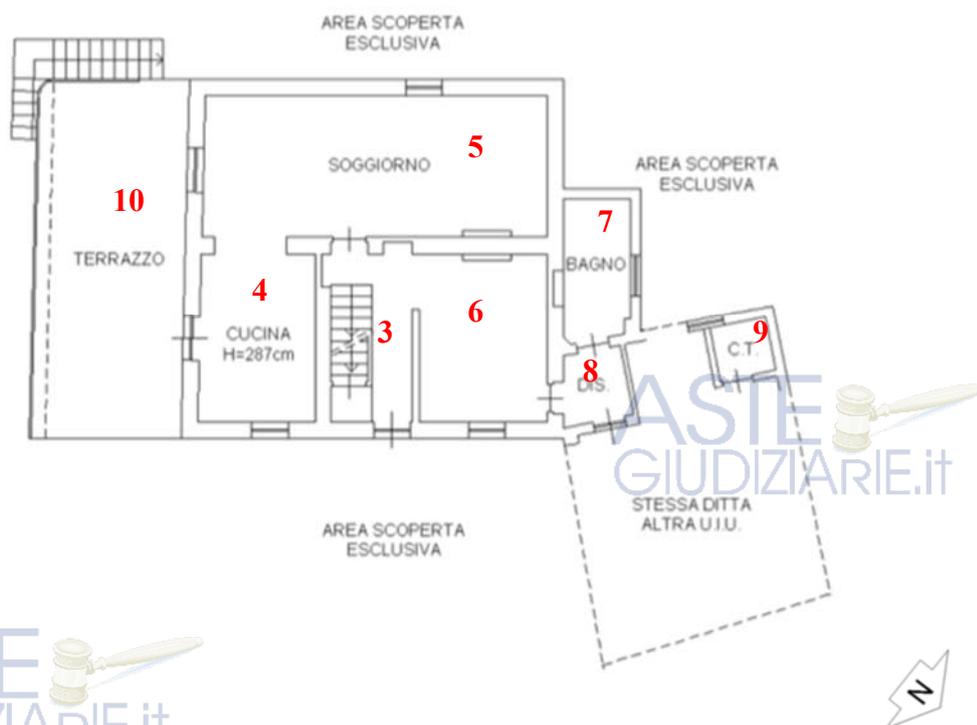
Comune di Santa Vittoria d'Alba- Foglio 9, particella n. 387, sub.3



PIANTA PIANO PRIMO SOTTERRANEO



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



- Locale 1 – Cantina (superficie calpestabile circa mq 23);
Altezza del locale min.2,30 – max 2,56 m
- Locale 2 – Sgombero (superficie calpestabile circa mq 28,5);
Altezza del locale 2,56 m
- Locale 3 – Disimpegno (superficie calpestabile circa mq 5,5);
Altezza del locale 2,87 m
- Locale 4 – Cucina (superficie calpestabile circa mq 12);
Altezza del locale 2,87 m
- Locale 5 – Soggiorno (superficie calpestabile circa mq 30);
Altezza del locale 2,87 m
- Locale 6 – Camera (superficie calpestabile circa mq 13);
Altezza del locale 2,87 m
- Locale 7 – Bagno (superficie calpestabile circa mq 6);
Altezza del locale 2,87 m
- Locale 8 – Disimpegno (superficie calpestabile circa mq 3);
Altezza del locale 2,87 m
- Locale 9 – Centrale termica (superficie calpestabile circa mq 2);



- Locale 10 – Terrazzo (superficie calpestabile circa mq 32)
- Locale 11 – Disimpegno (superficie calpestabile circa mq 4);
Altezza del locale 2,95 m
- Locale 12 – Camera (superficie calpestabile circa mq 13);
Altezza del locale 2,95 m
- Locale 13 – Antibagno + bagno (superficie calpestabile circa mq 4);
Altezza del locale 2,95 m
- Locale 14 – Camera (superficie calpestabile circa mq 9);
Altezza del locale 2,95 m
- Locale 15 – Camera (superficie calpestabile circa mq 27);
Altezza del locale 2,95 m
- Locale 16 – Bagno (superficie calpestabile circa mq 5,6);
Altezza del locale 2,95 m
- Locale 17 – Disimpegno (superficie calpestabile circa mq 8);
Altezza del locale 2,95 m
- Locale 18 – Ripostiglio (superficie calpestabile circa mq 8);
Altezza del locale min 2,25 m – max 3,00 m
- Locale 19 – Terrazzo (superficie calpestabile circa mq 13)

La superficie utile (o calpestabile) residenziale complessiva dell'unità immobiliare F. 9 n. 387 sub.3 è pari a circa mq 245.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, comprensivo di radiatori mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico
- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- impianto TV
- rete di scarico delle acque nere;

L'unità immobiliare si presenta, nel complesso, in ottimo stato di conservazione e manutenzione e pertanto non richiede interventi di manutenzione straordinaria.



- o Locale 1 – Autorimessa (superficie calpestabile circa mq 31);

Altezza del locale 2,40 m

La superficie utile (o calpestabile) complessiva dell'unità immobiliare F. 9 n. 387, sub.4 è pari a circa mq 31;

Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto elettrico e di illuminazione;

IMMOBILE 3:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 387 – ente urbano – 372 mq

Trattasi di terreno su cui insistono gli immobili (area pertinenziale).

IMMOBILE 4:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 389 – SEMINATIVO, classe 3 – 112 mq

Trattasi di terreno prospiciente all'immobile 1 e circondato dall'immobile 5 (il tutto come meglio specificato nell'estratto di seguito riportato).

Sul lotto è presente vegetazione spontanea boschiva.

IMMOBILE 5:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 390 – SEMINATIVO, classe 3 – 1411 mq.

Trattasi di terreno a sud dell'immobile 3, al cui interno è inserito l'immobile 4.

Sul lotto è presente vegetazione spontanea boschiva.

IMMOBILE 6:

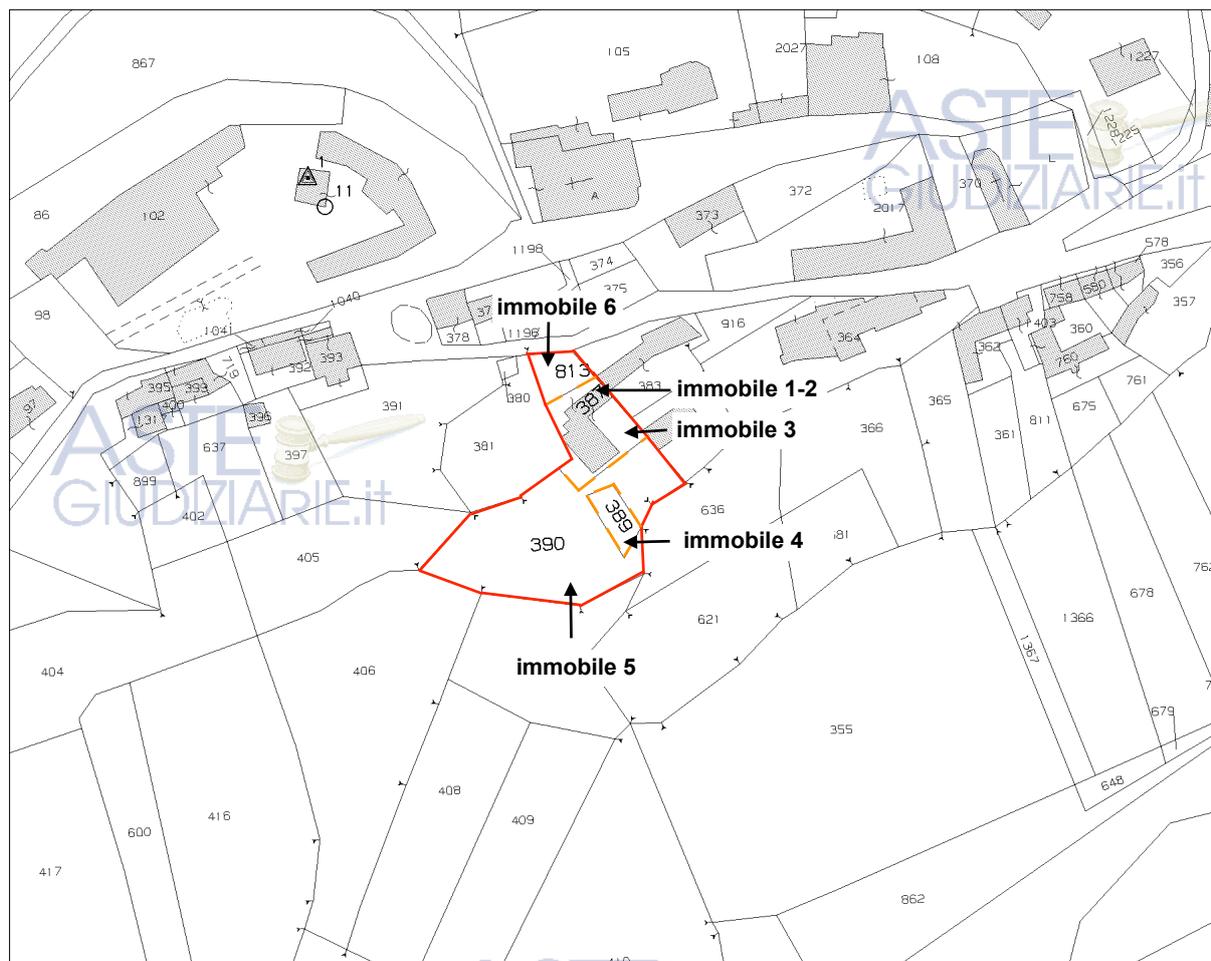
Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 813 – VIGNETO, classe 3 – 152 mq.

Trattasi di terreno incolto a nord dell'immobile 3.

Sul lotto è presente vegetazione spontanea boschiva.





QUESITO 4

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

Il Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 risulta celibe. (cfr. estratto di matrimonio allegato D).

QUESITO 5

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati, nonché dalle visure storiche acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Santa Vittoria d'Alba, ha riscontrato che gli identificativi catastali, nonché i dati censuari dei fabbricati, presenti negli archivi informatici catastali attuali, sono quelli indicati negli atti di pignoramento ad esclusione del numero civico che risulta essere il 6/A e non il numero 6.



QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata e dal sopralluogo effettuato in data 04/03/2022 presso gli immobili pignorati, lo Scrivente C.T.U. non ha riscontrato divergenze fra le planimetrie depositate in Catasto e lo stato di fatto riscontrato nei luoghi.

QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili insistono nelle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale di Santa Vittoria d'Alba come:

- Centro Storico Villa e Borgo: Area di tipo residenziale con riferimento all'art. 27 delle N.T.A. ed alla scheda tecnica n.1 della "Variante Parziale N.7/2016 " del P.R.G.C. (cfr. pagina seguente)

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato E per il dettaglio e per la verifica dei Vincoli e della Classe P.A.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA di CUNEO
COMUNE di SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE N° 7/2016
(L.R. 05/12/1977 n.56 e az. i., art.17, 5° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

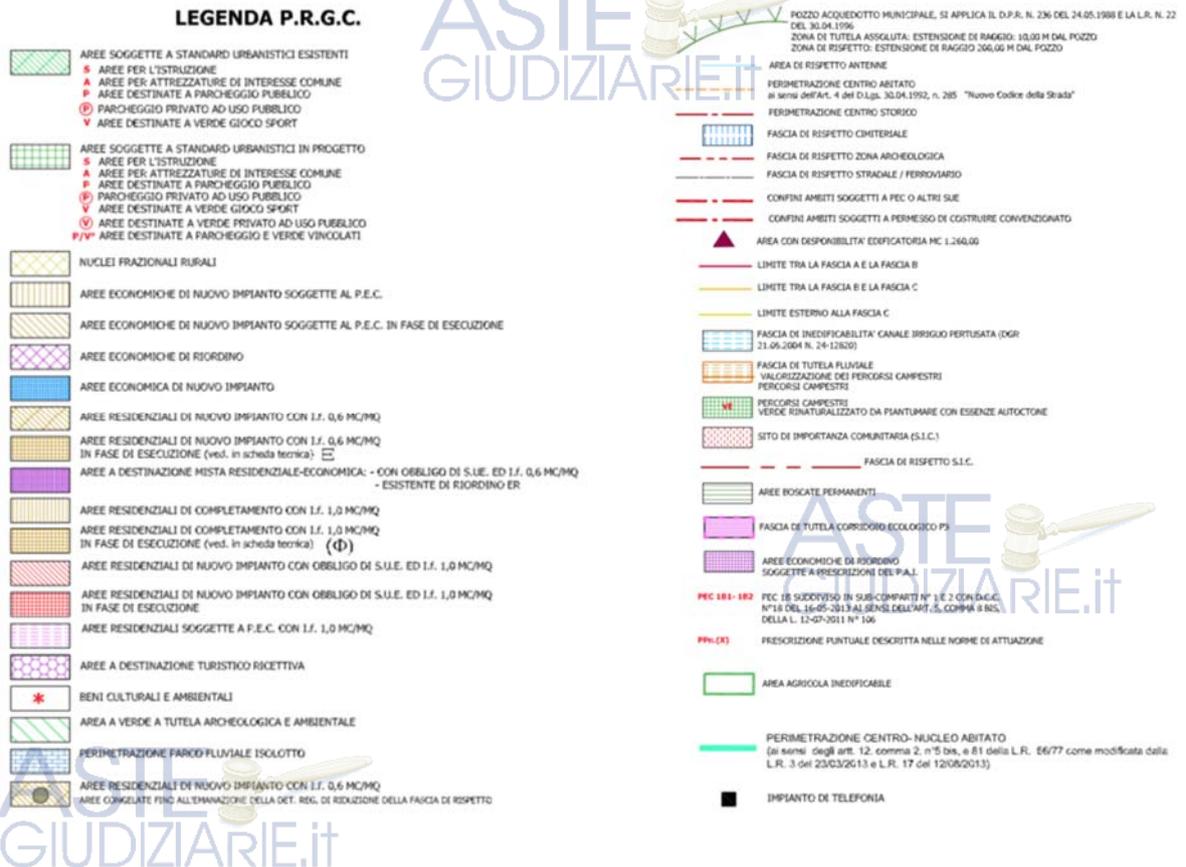
PROGETTO		Tav. 2	Scala 1:2000		
dat. orato: ZONIZZAZIONE			Data		
committente: COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA		-spaziosema territoriale REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO A.S.L. 02			
progettista: dot. Giorgio Senziva - Urbanista Via Mauri s. 2 - 12073 Ceva (CN)					
aggiornamento cartografico	dat. costitutivo	n. delibera	data	spaziosema	pubblicazione
n. 2544	prospetto preliminare				
	conoscenza				
	progetto definitivo				

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Comune di Santa Vittoria d'Alba - Estratto PRGC – tavola 2 “zonizzazione” – cfr. allegato E



ASTE
 GIUDIZIARIE.it

REGIONE PIEMONTE
 PROVINCIA di CUNEO
 COMUNE di SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
 VARIANTE PARZIALE N° 7/2016

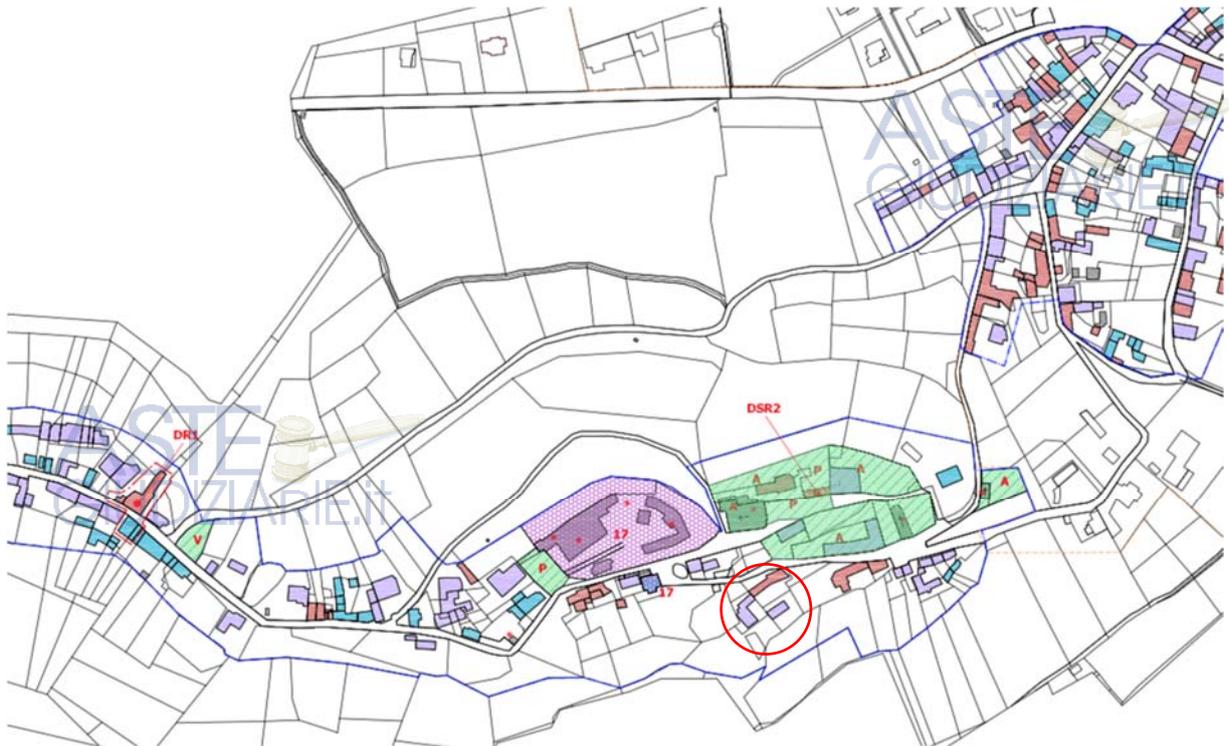
(L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i., art.17, 5° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

PROGETTO		Tav. 4	Scala 1:1000		
elaborato: PLANIMETRIA DETTAGLIATA CENTRO E NUCLEO STORICO			Dnr		
committente: COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA		inquadramento territoriale REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO A.S.L. CN2			
progettista: dott. Giorgio Suzzano - Urbanista Via Masone s. 2 - 12071 Cuneo (CN)					
aggiornamento cartografia	util. operatività	es. edilizio	realizzazione	autorizz.	partecipazione
Settimanale 2016	progetto preliminare				
	controllo autorizz.				
	progetto definitivo				





Comune di Santa Vittoria d'Alba - Estratto PRGC – tavola 4 “planimetria dettagliata centro e nucleo storico” – cfr. allegato E

LEGENDA P.R.G.C.

-  INTERVENTI AMMESSI: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
-  INTERVENTI AMMESSI: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
-  INTERVENTI EFFETTUATI RECENTEMENTE (AMMESSA MANUTENZIONE STRAORDINARIA)
-  INTERVENTI AMMESSI: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
-  BENI CULTURALI E AMBIENTALI
-  CONFINI AMBITI SOGGETTI A PEC O ALTRI SUE
-  AREE SOGGETTE A STANDARD URBANISTICI ESISTENTI
AREE PER L'ISTRUZIONE
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO
PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO
AREE DESTINATE A VERDE GIOCO SPORT
-  AREE SOGGETTE A STANDARD URBANISTICI IN PROGETTO
AREE PER L'ISTRUZIONE
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO
PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO
AREE DESTINATE A VERDE GIOCO SPORT
AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO
AREE DESTINATE A PARCHEGGIO E VERDE VINCOLATI
-  PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO
-  PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO



QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici e dalle planimetrie acquisite si è constatata una divergenza tra le planimetrie presenti in atti e quanto rilevato durante il sopralluogo.

In particolare, dall'accesso agli atti sono state esaminate le seguenti pratiche:

- Concessione gratuita per opere edilizie n.prot 4 del 1983
- Concessione gratuita per opere edilizie n.prot 43 del 1983
- Abitabilità n.prot 3506 del 03/12/1985
- Concessione Edilizia n. prot 591 del 07/02/1991
- Concessione urbanistica n.prot 28 del 28/07/1992
- DIA n. prot. 4897 del 18/11/1996
- DIA n. prot. 3946 del 02/08/2005

Da queste ultime, che si riportano in Allegato G, sono emerse numerose non conformità, alcune sanabili e altre non sanabili, per le quali dovrà essere fatto un ripristino (ad esempio sostituzione della copertura del pergolato).

La pratica di sanatoria dovrà inoltre comprendere tutte le attività tecniche-professionistiche necessarie per l'ottenimento di "nuova agibilità del fabbricato".

Allo stato attuale, non potendo definire compiutamente i costi in mancanza di indagini strutturali, impiantistiche, etc., lo scrivente stima i seguenti costi:

- oneri professionali: 20.000,00 €
- costi di costruzione/demolizione/indagini: 30.000,00 €

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

Lo Scrivente C.T.U. precisa quanto segue:

in considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati, insistente nel Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) ritiene che vi possa essere un'importante appetibilità commerciale solo se venduti come unico lotto.

Ritiene di formare, per la vendita all'asta, un UNICO LOTTO, per l'intera quota di proprietà dell'esecutato che è pari a 1/1 per gli immobili F. 9 n. 387 sub.3 (c.fabbricati), F. 9 n. 387,



sub.4 (c.fabbricati), F. 9 n. 387 (c.terreni) F. 9 n. 389 (c.terreni), F. 9 n. 390 (c.terreni), F. 9 n. 813 (c.terreni), così costituito:

UNICO LOTTO



N.C.E.U.

Immobile 1:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto fabbricati:

F. 9 n. 387, sub.3 – via Castello N. 6 piano: S1-T1 - Cat. A/7 cl. 1, consistenza vani 10 , R.C.
= € 542,28

2. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 2:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto fabbricati:

F. 9 n. 387, sub.4 – via Castello N. 6 piano: T - Cat. C/6 cl. 1, consistenza mq 31,
sup.catastale 37 mq R.C. = € 44,83

2. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 3:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 387 – ente urbano – 372 mq

2. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 4:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 389 – SEMINATIVO, classe 3 – 112 mq, reddito Dominicale 0,64 €, reddito Agrario
0,58 €

2. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

Immobile 5:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 390 – SEMINATIVO, classe 3 – 1411 mq, reddito Dominicale 8,02 €, reddito Agrario
7,29 €

2. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1



Immobile 6:

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (Codice: I316) – catasto terreni:

F. 9 n. 813 – VIGNETO, classe 3 – 152 mq, reddito Dominicale 1,57 €, reddito Agrario 0,82 €

2. Sig. XXXXXXXXX nato ad ALBA il 20/07/1975 - Proprietà per 1/1

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Tutti gli immobili sono pignorati per l'intero.

QUESITO 11

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

I beni sopra descritti sono pervenuti per la totalità al Sig. XXXXXXXXX, nato il 20/07/1975 ad Alba (CN), C.F.: XXXXXXXXX mediante:

Atto tra vivi - COMPRAVENDITA N.4261, repertorio n.11384/2823 del 16/07/2010.

Trascrizione del 23/07/2010, registro particolare 4261, registro generale 5868

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio del registro non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (cfr. allegato F).

QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo. Durante il sopralluogo l'immobile risultava disabitato.



QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata sono emersi i seguenti vincoli:

- Classe P.A.I.: Classe IIC: Settori di versante a media acclività, interessati da problematiche di tipo geotecnico, geologico, geomorfologico ed idrogeologico. (Foglio 9 mappali nn.389 in parte, 390 in parte, 813)
- Classe P.A.I.: Classe IIIA – 1C : Porzioni di territorio caratterizzato da condizioni morfologiche con grado di pericolosità molto elevato derivante dalla dinamica dei versanti. Frane attive. (Foglio 9 mappali nn.389 in parte, 390 in parte)
- Vincoli aree boscate da riqualificare (Foglio 9 mappale n.390)
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (Foglio 9 mappali 389,390,813)

Non sono presenti: Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici.

QUESITO 14

Spese di gestione o manutenzione o straordinarie Condominiali deliberate.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

L'esame del mercato immobiliare rilevato risulta che nel 2021, dopo le buone performance registrate nella seconda parte del 2020, il settore continua a mostrare trend di crescita. Si rileva una elevata propensione all'acquisto dell'abitazione da parte delle famiglie italiane, accompagnata da un atteggiamento alquanto espansivo e accomodante delle banche, tanto che le transazioni immobiliari, nel settore residenziale, già da quest'anno torneranno ai livelli previsti in periodo pre-Covid. Lo scenario macroeconomico, fondamentale per comprendere il quadro entro cui si muove il mercato immobiliare del Paese, restituisce un'immagine di forte ottimismo. Il miglioramento delle prospettive sta infatti influenzando le decisioni di consumo e d'investimento delle famiglie, aumentando la propensione all'acquisto immobiliare. Le intenzioni d'acquisto (si tratta, in particolare, di acquisto della prima casa o sostituzione della stessa) hanno subito un'impennata: si è passati da 2,4 milioni a 3,3 milioni di famiglie propense a investire nel settore immobiliare nell'ultimo anno. Gli indicatori di performance



del residenziale, sono positivi. Diversa, invece, è la situazione sul mercato non residenziale – dunque le piccole unità immobiliari di impresa – nel quale gli indicatori sono ancora negativi. In relazione alla compravendita delle abitazioni, nel primo trimestre del 2021 c'è stato un aumento del 38,6% rispetto al primo trimestre del 2020. Salgono del 51,3% i segmenti terziario e commerciale, del 61,6% i depositi e le autorimesse.

Interessante notare come la spinta maggiore sia partita dai mercati secondari, dunque i territori diversi dai capoluoghi di provincia. Lo scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato, da mettere a base d'asta, mediante il metodo di stima con il procedimento sintetico-comparativo, col criterio della ricerca del valore di mercato, analizzando l'incontro fra la domanda e l'offerta di beni analoghi posti sul mercato, nell'ipotesi di un importante intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperiti sul mercato su cui s'inserisce il bene da stimare e confrontarli con le caratteristiche possedute dal bene in questione. Quanto più numerosi e attendibili sono questi dati riguardanti sia le caratteristiche dei beni economici, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati. Per reperire i prezzi di mercato è necessario non solo conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni economici, ma determinare in quale tipo di mercato si inserisce la trattativa ed individuare la connotazione dei soggetti interessati a quella tipologia di immobile immesso nel mercato.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione della tipologia degli immobili da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di fabbricati analoghi, ma anche a quei fabbricati aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione sia per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili sarà determinato il valore venale dell'immobile in oggetto.

Indagini di mercato

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, a destinazione residenziale, ubicata nel Comune di Santa Vittoria d'Alba, sono state eseguite opportune



indagini di mercato riguardo al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone limitrofe in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare, ai dati desunti dalle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale, e ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari o relativi a transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

IMMOBILE 1:

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

F. 9 n. 387, sub.3

Agenzia delle entrate

Provincia: CUNEO

Comune: SANTA VITTORIA D'ALBA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min.	Max.
Ville e Villini	Normale	950	1400

Borsino immobiliare

Provincia: CUNEO

Comune: SANTA VITTORIA D'ALBA

Tipologia	Valore di mercato €/mq		
	Minimo	Medio	Max.
Ville e Villini	832	1094	1356

Immobiliare.it

Provincia: ASTI

Comune: SANTA VITTORIA D'ALBA



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	900	1.000

Ricerca / Indagine di mercato

Si riporta di seguito il prezzo medio di immobili simili trattati dalle principali agenzie immobiliari in zone adiacenti all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Provincia: ASTI

Comune: SANTA VITTORIA D'ALBA

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq
		Medio
Casale	Normale	1424

In conclusione, lo Scrivente C.T.U. ritiene che immobili con le stesse caratteristiche estrinseche di quelle del fabbricato in esame, nella fase attuale di stagnazione del mercato immobiliare sopra evidenziata, e considerato il relativo **stato di manutenzione** dell'immobile, possa assumere un valore medio di mercato pari a 1.100 €/mq.

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 50 % Cantine, Soffitte e Locali accessori comunicanti con i vani principali e/o accessori, 25% non comunicanti;
- 30 % fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente, per quanto riguarda balconi terrazzi e similari comunicanti con i vani principali
- 10 % dell'area cortilizia, fino alla superficie residenziale e 2% per la superficie eccedente.

Le consistenze, verificate durante il sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate (cfr. Allegato B).



SUPERFICI COMMERCIALI DEL LOTTO

- Locali principali = 227,2 mq.
- Accessori diretti = 69 mq. x 0,50 = 34,5 mq.
- Accessori indiretti = 25 mq. x 0,30 + 14 x 0,1 = 8,9 mq.

Totale superficie commerciale ragguagliata: 270,60 mq.

- **Valore dell'unità immobiliare n. 1 F. 9 n. 387, sub.3**

- **mq 270,60 x 1.100,00 €/mq = € 297.660,00**

IMMOBILE 2:

F. 9 n. 387, sub.4 (trattasi di accessori indiretti del sub. 3)

- Accessori indiretti = 37 mq. x 0,25 = 9,25 mq.

Totale superficie commerciale ragguagliata: 9,25 mq.

Valore di stima = 1.100,00 €/mq (cfr. stima immobile 1)

- **Valore dell'unità immobiliare n. 2 F. 9 n. 387, sub.4**

- **mq 9,25 x 1.100 €/mq = € 10.175,00**

IMMOBILE 3:

F. 9 n. 387 (area pertinenziale)

- Area cortilizia = 372 mq. x 0,1 = 37,2 mq.

Totale superficie commerciale ragguagliata: 37,2 mq.

Valore di stima = 1.400,00 €/mq (cfr. stima immobile 1)

- **Valore dell'unità immobiliare n. 3 F. 9 n.387**

- **mq 37,2 x 1.100 €/mq = € 40.920,00**

Immobile 4:

F. 9 n. 389 - Seminativo, sup. 112,00 mq

Valore di stima - coltura seminativo = 13.353,00 €/Ha (cfr. allegato H)

Valore dell'unità immobiliare F. 9 n. 389

ha 0,0112 x 13.353,00 €/mq = € 149,55

Immobile 5:

F. 9 n. 390 - Seminativo, sup. 1411,00 mq

Valore di stima - coltura bosco ceduo = 3.163,00 €/Ha (cfr. allegato H)

Lo scrivente CTU ritiene, visto il vincolo previsto da CDU, di applicare il valore conforme al vincolo stesso e non alla categoria catastale.

Valore dell'unità immobiliare F. 9 n. 389

ha 0,1411 x 3.163,00 €/mq = € 446,30

Immobile 6:

F. 9 n. 813 - Vigneto, sup. 152,00 mq

Valore di stima – coltura vigneto = 46.499,00 €/Ha (cfr. allegato H)

Valore dell'unità immobiliare F. 9 n. 389

ha 0,0152 x 46.499,00 €/mq = € 706,78

VALORE COMMERCIALI LOTTO 1

IMMOBILE 1 +2 + 3 + 4 + 5 + 6 =

= € 297.660,00 + € 10.175,00 + € 40.920,00 + € 149,55 + € 446,30 + € 706,78 = € 350.057,63

DEDUZIONI

Costo per conseguimento del titolo in sanatoria (CFR. RISPOSTA QUESITO N. 8)

A. Oneri professionali = 20.000,00 € (circa)

B. Costi di costruzione/demolizione/indagini = 30.000,00 € (circa)

Pertanto il costo totale per il conseguimento della sanatoria è pari a 50.000,00 €

IMPORTO COMPLESSIVO DEDUZIONI = 50.000,00 €

VALORE COMMERCIALI LOTTO 1

IMMOBILE 1 +2 + 3 + 4 + 5 + 6 =

= 300.057,63 €

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI= € 445.172,63-IMPORTO COMPLESSIVO DEDUZ.=50.000,00 €

In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni del fabbricato, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è pari a **300.057,63 €** (diconsi: TRECENTOMILACINQUANTASETTE/63 EURO).



QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta a imposta di registro in misura proporzionale non soggetto.

QUESITO 17

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto, che non rientra fra le categorie previste dal Decreto Legislativo vigente, è sprovvista dell'attestato di Certificazione Energetica e pertanto lo scrivente C.T.U., non essendo abilitato, ha incaricato l'Ing. XXXXXXXXX alla redazione dello stesso (cfr. Allegato I)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A_ VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO B_ DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO C_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO D_ CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI MATRIMONIO

ALLEGATO E_ CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO F_ VERIFICA VINCOLI LOCATIVI

ALLEGATO G_ PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO H_ ESTRATTO VALORI AGRICOLI MEDI – ANNUALITA' 2021

ALLEGATO I_ APE



ALLEGATO A_ VERBALE DI ACCESSO



ALLEGATO B_DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE



ALLEGATO C_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO D_CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI MATRIMONIO



**ALLEGATO E_ CERTIFICATO DESTINAZIONE
URBANISTICA**



ALLEGATO F_VERIFICA VINCOLI LOCATIVI



ALLEGATO G_PRATICHE EDILIZIE



**ALLEGATO H ESTRATTO VALORI AGRICOLI
MEDI – ANNUALITA' 2021**



ALLEGATO I_APE





ULTIMA PAGINA

(VUOTA)

