

**TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 209/2022

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

**PERITO STIMATORE
Ing. Umberto VILLERO**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al n. A791

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Asti al n. 378 in data 15/06/2016

Studio in Asti, Via Petrarca 9A

tel 0141213440

e-mail: umberto.villero@studiotecnicovillero.com

P.E.C.: umberto.villero@ingpec.eu

Il sottoscritto Ing. Umberto Villero, nato a Torino il 14/09/1986, con studio in Asti, via Petrarca n. 9/a, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al n. A791, nonché all'Albo dei C.T.U. di Asti al n. 378 in data 15/06/2016, per nomina del 06/06/2023 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. P. Perfetti, dopo aver prestato giuramento di rito all'udienza in data 27/06/2023, si pregia di presentare relazione di consulenza tecnico - estimativa delle risultanze a conclusione del mandato ricevuto.

Dopo aver esaminato gli atti ed i documenti prodotti ed esperiti gli accertamenti necessari:

- di natura urbanistico-edilizia:

- presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bra in data 04/07/2023, per reperire pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di esecuzione, che ha ricevuto in copia dallo stesso Ufficio Tecnico in data 28/07/2023;
- con ricerca telematica in data 28/09/2023 sul sito del comune di Bra per reperire gli estratti delle tavole del PRGC vigente, con relative Norme di Attuazione;
- presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Santa Vittoria d'Alba in data 04/07/2023, per reperire pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di esecuzione, che ha ricevuto in copia dallo stesso Ufficio Tecnico in data 20/09/2023;
- con ricerca telematica in data 28/09/2023 sul sito del comune di Santa Vittoria d'Alba per reperire gli estratti delle tavole del PRGC vigente, con relative Norme di Attuazione.

- di natura catastale:

- in data 14/07/2023 con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio sistema "Sister";

- anagrafica:

- in data 05/07/2023 tramite mail presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bra per richiedere informazioni anagrafiche sugli esecutati;
- in data 05/07/2023 tramite PEC presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di XXXXXXXX al fine di reperire l'Estratto di Matrimonio degli esecutati;
- in data 27/09/2023 tramite mail presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bra per richiedere il certificato di morte dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ha eseguito quattro sopralluoghi in data 18/07/2023, 31/07/2023, 26/09/2023 e 05/10/2023, dettagliato nelle successive risposte ai quesiti, che hanno permesso di ispezionare tutti gli immobili del compendio pignorato, rilevando le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, oltre ad eseguire in modo completo il rilevamento fotografico sia ancora degli esterni ed anche degli interni, come da quesiti proposti dal giudice per poter esprimere una stima e porsi in condizione di redigere la seguente perizia tecnica e, con specifico riferimento all'incarico ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. di cui al verbale d'udienza del 06/06/2023 e di esporne le risultanze.

PREMESSE

Con proprio provvedimento, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, a seguito di istanza effettuata dall'Avv. Alessando Audino per Guber Banca S.p.A., convocava lo scrivente C.T.U. fissando l'udienza del 05/12/2023.

In tale occasione il G.E. concedeva termine come indicato nei quesiti posti per il deposito della perizia.

Il C.T.U. iniziava le operazioni peritali per rispondere al mandato conferitogli e, ad esaurimento delle indagini, rilievi, ispezioni, accessi può riferire quanto segue.

I quesiti proposti di seguito corrispondono all'attuale modulo di richiesta del Tribunale di Asti.

In ordine all'articolato 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 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) **indichichi** 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e art. 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, 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 a I.V.A.). 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° 191/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n° 31 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° 52:

- 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 quadri;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorparabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n° 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n° 431).

- **Predisponga l'attestato di certificazione 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.**

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, 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 **05.12.2023** 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 ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed **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 del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio peritale 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 previsti 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 personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008:**
- f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale 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.

In data 27/06/2023 lo scrivente accettava l'incarico e pronunciava il giuramento di rito, quindi al fine di espletare il suo mandato, ha provveduto ad esaminare i fascicoli allegati nel procedimento, ad eseguire le opportune ispezioni presso l' Agenzia delle Entrate, lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Bra, o Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Santa Vittoria d'Alba e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bra e di Mirabella Imbaccari, assumendo le necessarie informazioni ed effettuava la ricognizione del compendio immobiliare oggetto del pignoramento eseguendo i rilievi del caso, valutando le caratteristiche

costruttive e lo stato di conservazione e manutenzione dei beni, ad assumere informazioni circa i valori che il mercato riconosce in zona per immobili aventi caratteristiche simili.

Alla presente relazione sono allegate copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alla quale lo scrivente farà riferimento.

In possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G. E., il sottoscritto C.T.U. riferisce quanto segue:

QUESITO 1

- 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;

Risposta al quesito 1

Dopo attento studio degli atti processuali, il sottoscritto ha comunicato ed informato gli esecutati dell'avvio del processo di stima per il compendio pignorato, con comunicazione scritta a mezzo raccomandate A.R n. 20082597322-8 e 20082597323-9 del 04/07/2023, inviate dallo scrivente all'indirizzo in XXXXXX, via XXXXXXXXXXXX, residenza degli esecutati come da atto di pignoramento, mai ritirate dagli esecutati.

Nella lettera di comunicazione inviata (All. 1), in tempi congrui e corretti, agli esecutati, erano indicate: data, luogo e ora d'incontro per il sopralluogo da eseguirsi per il giorno 18 luglio 2023 alle ore 15,00.

Gli esecutati, in data ed ora prestabiliti in raccomandata non si sono presentati, ma come da verbale di accesso agli immobili (All. 2) è stato possibile effettuare un accesso parziale al compendio pignorato in quanto:

- l'immobile sito in Bra (CN), viale Risorgimento n. 16, è parzialmente locato (negoziato la piano terra) alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX, che ivi esercita la sua attività di vendita al dettaglio di ortofrutta e che ha permesso al sottoscritto l'accesso ai luoghi;
- l'immobile sito in Santa Vittoria d'Alba (CN), via Statale n. 10/A, censito al foglio 14, particella 68, subalterno 119, è locato al signore XXXXXXXXXXXX, che ivi esercita la sua attività di vendita al dettaglio di prodotti da forno e che ha permesso al sottoscritto l'accesso ai luoghi;

Il sottoscritto non ha tuttavia potuto accedere né all'immobile sito in Santa Vittoria d'Alba (CN), via Statale n. 10/A, censito al foglio 14, particella 68, subalterno 118, né alla cantina dell'immobile sito in Bra (CN), viale Risorgimento n. 16 censito al foglio 48, particella 60, subalterno 1.

Durante il primo sopralluogo del 18/07/2023 il sottoscritto ha reperito il contatto telefonico dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX e concordato verbalmente con lui la data del secondo sopralluogo per visionare la restante parte del compendio immobiliare.

Il sottoscritto ha pertanto dato atto della comunicazione ed informazione agli esecutati del secondo sopralluogo presso il compendio pignorato, con comunicazione scritta a mezzo raccomandate A.R n. 20074569929-3 e 20074569930-5 del 21/07/2023 (All. 3), inviate dallo scrivente all'indirizzo in XXXXXX, via XXXXXXXXXXXX (residenza degli esecutati come da atto di pignoramento, mai ritirate dagli esecutati) per il giorno 31 luglio 2023 alle ore 09,30.

Tuttavia in data 31/07/2023 alle 9,30 gli esecutati non si sono presentati (vedi secondo verbale di accesso agli immobili riportato in All. 4) e, data l'impossibilità di poter accedere all'interno dell'immobile, il C.T.U. richiedeva al G.E.I. l'autorizzazione all'accesso forzoso (All. 5) con Forza Pubblica al fine di espletare e rispettare il mandato conferitogli ed ha provveduto in data a contattare i Carabinieri di Bra al fine di richiedere la presenza di una pattuglia affinché la stessa sorvegliasse il regolare svolgimento delle operazioni; di comune accordo veniva fissato il sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni il giorno 19/09/2023 alle ore 15.00; nell'occasione il sottoscritto inviava successiva comunicazione a mezzo telegramma n. WG1E1FF57A400101110920230840 in data 11/09/2023, dove indicava la nuova data ed ora per eseguire il terzo sopralluogo (All. 6).

Tuttavia in data 13/09/2023 il sottoscritto riceveva mail di disdetta da parte dei Carabinieri di Bra e pertanto procedeva ad avvisare gli esecutati per le vie brevi; successivamente, di comune accordo con i Carabinieri di Bra veniva fissato il nuovo sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni il giorno

26/09/2023 alle ore 15.00; nell'occasione il sottoscritto inviava successiva comunicazione a mezzo raccomandate n. 20081883821-8 e 20081883820-7 in data 21/09/2023, dove indicava la nuova data ed ora per eseguire il terzo sopralluogo (All. 7).

In tale data (26/09/2023) esperiva il terzo sopralluogo alla presenza della sopracitata Forza Pubblica nonché del fabbro XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX (CN); dopo un'ora dalla convocazione si presentava l'esecutato XXXXXXXXXXXX che si preoccupava di chiudere la serranda dell'immobile; tuttavia non è stato possibile visionare la cantina dell'immobile sito in Bra, viale Risorgimento 16 per le motivazioni riportate nel terzo verbale di accesso (All. 8). L'esecutato rendeva noto inoltre il decesso della moglie XXXXXXXXXXXX.

In data 05/10/2023, a seguito di convocazione dell'esecutato per le vie brevi, eseguiva quarto ed ultimo sopralluogo presso la cantina dell'immobile sito in Bra, viale Risorgimento 16, ottenendo l'accesso e la possibilità di eseguire rilevamento metrico e documentazione fotografica, con riportato nel quarto verbale di accesso (All. 9).

QUESITO 2

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;**

Risposta al quesito 2

Lo scrivente ha esaminato la documentazione agli atti prodotta dall'avv. Alessandro Audino in rappresentanza della parte creditrice, della quale si riportano le seguenti elencazioni:

Documenti depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti

1. Atto di pignoramento immobiliare, Tribunale di Asti, a favore di Guber Banca S.p.A., contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, entrambi residenti in Bra (CN), via Ascanio Sobrero n. 16
2. Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c. p. c. redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS) con storico catastale e ventennale del 28/12/2022.

Lo scrivente ha quindi verificato che la documentazione (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** iscritta ad Alba in data **03/06/2006 ai n.ri 5020/982** per la somma complessiva di € 243.500,00, di cui € 175.000,00 per capitale, € 21.792,75 per interessi ed € 46.707,25 per spese, contro i signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, a favore della "Banca di credito cooperativo di Cherasco – Società Cooperativa", con sede in Cherasco (CN), C.F: 00204710040, con domicilio ipotecario eletto in Cherasco (CN), frazione Roreto, via Bra n. 15, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare, a garanzia di mutuo fondiario in data 30/05/2006 n. 45.300/8.558 di repertorio Notaio Marina Zavattaro di Bra (CN), concesso ai medesimi datori di ipoteca;
- **Pignoramento** trascritto ad Alba in data **19/12/2022 ai n.ri 10638/8215** contro i signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, a favore della "Buonconsiglio 3 S.r.l.", con sede in Milano, C.F: 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare

Documenti acquisiti e/o prodotti dallo scrivente CTU ed allegati alla presente relazione peritale

1. Visura storica per immobile presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale Territorio in data 04/07/2023 relativa all'immobile in Bra, Catasto Fabbricati, Foglio n. 48, particella n. 60, sub. 1 (All. 10);
2. Visura storica per immobile presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale Territorio in data 27/09/2023 relativa all'immobile in Santa Vittoria d'Alba, Catasto Fabbricati, Foglio n. 14, particella n. 513, sub. 118 (All. 11);
3. Visura storica per immobile presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale Territorio in data 27/09/2023 relativa all'immobile in Santa Vittoria d'Alba, Catasto Fabbricati, Foglio n. 14, particella n. 513, sub. 119 (All. 12);

QUESITO 3

- 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 al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento sono:

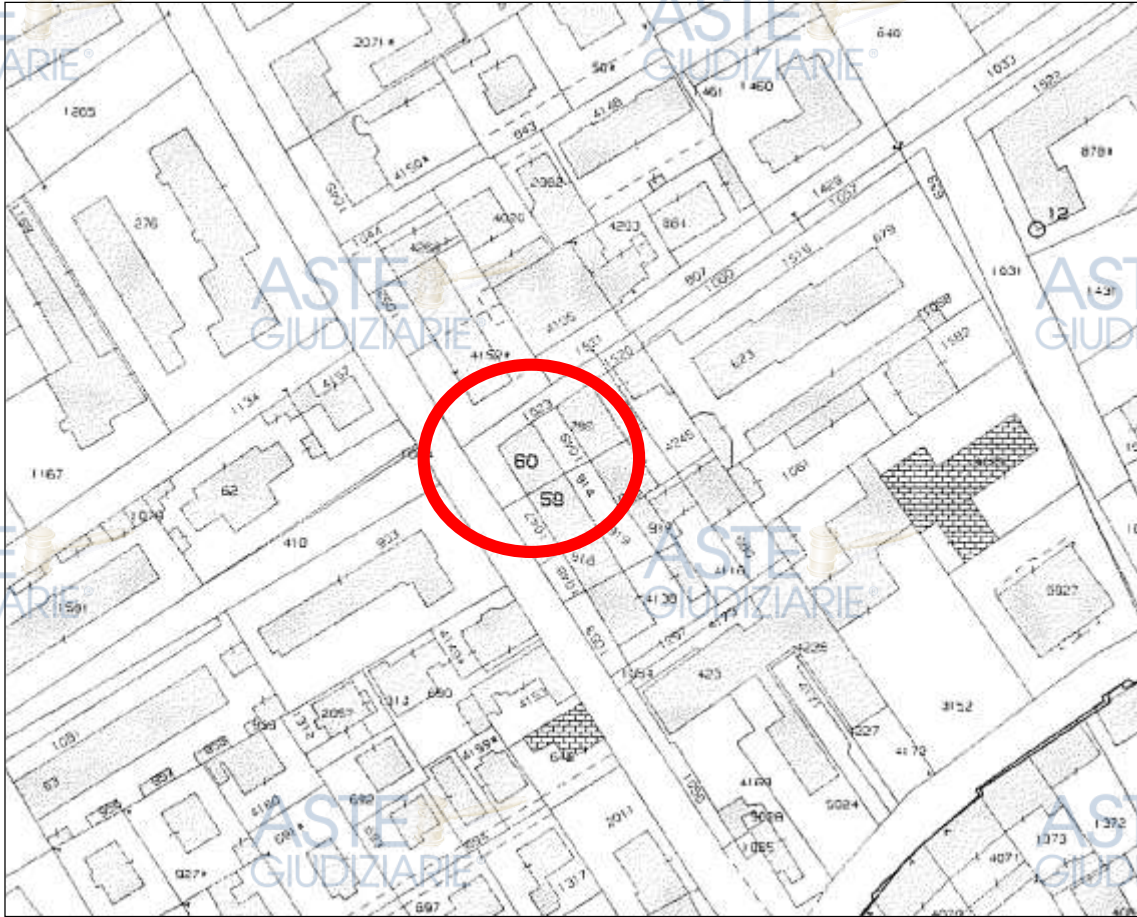
- A. Comune di Bra, viale Risorgimento n. 16. Locale commerciale al piano terra e cantina al primo piano sotterraneo, censiti al Catasto Fabbricati al fg. 48, part. 60, sub. 1
- B. Comune di Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A. Circolo ricreativo al primo piano sotterraneo con scala di accesso al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al fg. 14, part. 513, sub. 118
- C. Comune di Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A. Locale commerciale al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al fg. 14, part. 513, sub. 119

Ciascuno dei beni è identificato dettagliatamente nei paragrafi seguenti. Le fotografie dell'immobile A) sono riportate nel Fascicolo 2, le fotografie dell'immobile B) sono riportate nel Fascicolo 3, mentre fotografie dell'immobile C) sono riportate nel Fascicolo 4.

A. Comune di Bra, viale Risorgimento n. 16. Locale commerciale al piano terra

Dall'esame della situazione catastale risulta che l'immobile, di cui fa parte il sub. 1 oggetto della seguente procedura, è stato inserito correttamente sulla mappa del Catasto Terreni (fg. 48, part. 60).

L'immobile, ubicato al piano terra del "Condominio Santa Francesca", confina a nord-est con il cortile condominiale, a sud-est con il vano scala condominiale, a sud-ovest con viale Risorgimento e a nord-ovest con via Crimea; è inoltre dotato di cantina al piano 1° sotterraneo.



Estratto di mappa C.T. attuale Fg. 48 mappale 60



Individuazione immobile oggetto di pignoramento



L'immobile fa parte di un condominio residenziale di fine anni '60, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in mattoni forati a cassa vuota. Le murature sono rivestite esternamente con pietra di Luserna. E' dotato di 4 accessi pedonali: uno dal cortile condominiale, uno da via Crimea (fotografia 2) e due da viale Risorgimento (fotografie 3 e 4).

Internamente è composto da: negozio aperto al pubblico, retro, bagno e antibagno, cantina al piano interrato.

Il compendio pignorato ha una superficie calpestabile di circa 59 m², dei quali 44 m² di superficie di vendita, 11 m² di retro negozio e 4 m² di bagno e antibagno.

Il locale di vendita ed il retro negozio (fotografie da 5 a 8) sono costituiti da pavimenti in marmo, pareti intonacate e tinteggiate di colore verde e bianco, solaio in laterocemento ribassato con controsoffitto dotato di plafoniere incassate. Il locale di vendita è dotato di n. 3 vetrine su strada in acciaio verniciato nero provviste di vetro singolo. Tutte le vetrine sono protette da serranda avvolgibile in acciaio verniciato nero e le due vetrine su viale Risorgimento sono inoltre provviste di tende parasole. Il retro negozio è dotato di portafinestra in legno a vetro singolo protetta da serranda avvolgibile in acciaio verniciato nero.

Il bagno e antibagno (fotografie da 9 a 11) sono costituiti da pavimenti piastrellati in gres colore azzurro-blu, pareti rivestite in gres colore grigio e azzurro fino ad altezza 2,0 m circa ed intonacate superiormente, solaio piano in laterocemento.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario per bagno e antibagno allacciato alla rete fognaria;
- impianto elettrico con frutti e schermature di qualità media;
- scaldabagno elettrico per ACS;
- impianto di raffrescamento estivo nel locale di vendita, a soffitto (fotografia 7).

Non è presente impianto di riscaldamento.

Il compendio oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risulta affittato dal medesimo conduttore dal 01/10/2011 che ha provveduto a sue spese, come riferito al sottoscritto, alla realizzazione del controsoffitto e dell'impianto di raffrescamento, oltre che alla manutenzione ordinaria di pareti e serramenti. Il tutto risulta in buono stato di conservazione.

La cantina (fotografie 12 e 13), avente superficie calpestabile di 12 m², è costituita da un locale dotato di pavimento in battuto di cemento, solaio piano in laterocemento, pareti in mattoni intonacati, porta di accesso in lamiera d'acciaio ondulata e una bocca di lupo.

Dalle indagini effettuate non è stata rilevata l'evidenza di accessori e millesimi di parti comuni (quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria).

Nel corso della visita di accertamento e da un accurato esame di tutti gli aspetti architettonico-edilizi, non sono stati registrati difetti ascrivibili a cattiva manutenzione ed abbandono tali da condizionare la valutazione del prezzo di mercato del bene.

B. Comune di Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A. Circolo ricreativo interrato.

Dall'esame della situazione catastale risulta che l'immobile, di cui fa parte il sub. 118 oggetto della seguente procedura, è stato inserito correttamente sulla mappa del Catasto Terreni (fg. 14, part. 513).

L'immobile, ubicato al piano terreno ed al primo piano sotterraneo del "Condominio Le Case", confina:

- al piano terreno:
 - a nord con il cortile condominiale;
 - a est con il passo carraio condominiale;
 - a sud con il subalterno 119;
 - a ovest con il subalterno 119;
- al piano seminterrato:
 - a nord controterra;
 - a est con altra ditta;
 - a sud con il corridoio condominiale;
 - a ovest con il subalterno 15.



Estratto di mappa C.T. attuale Fig. 14 mappale 513



Individuazione immobile oggetto di pignoramento

L'immobile fa parte di un condominio residenziale degli anni '60-'70, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in mattoni paramano. E' dotato di un accesso pedonale dal piano terra (fotografie 1 e 2).



Internamente è composto da scala di collegamento tra piano terra e piano interrato, e locale ad uso circolo ricreativo al piano interrato.

Il compendio pignorato ha una superficie calpestabile di circa 177 m², dei quali:

- 5 m² di pianerottolo al piano terreno (fotografia 2);
- 7 m² di scala (fotografie 3-4-5);
- 3 m² di dispensa (fotografia 11);
- 13 m² di bagni e antibagno (fotografie da 12 a 15);
- 145 m² di circolo (fotografie da 6 a 10);
- 4 m² di guardaroba.

Il pianerottolo al piano terreno è costituito da pavimento in gres, pareti verso l'esterno in mattoni forati intonacate e tinteggiate di colore bianco, pareti divisorie con il locale commerciale censito al sub. 119 in cartongesso tinteggiato di colore bianco, parapetto della scala in legno massiccio con altezza fino a soffitto, solaio piano in laterocemento; la porta a vetri di ingresso è in alluminio anodizzato colore oro, facente parte di vetrina a vetro singolo, provvista di serranda avvolgibile.

La scala è realizzata in muratura, pavimentata con piastrelle di cotto, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, soffitto in parte piano in laterocemento ed in parte rivestito in perline di legno.

La dispensa è dotata di pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, soffitto in piano in laterocemento.

I bagni e l'antibagno sono dotati di pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, soffitto in piano in laterocemento; l'antibagno è accessibile mediante rampa di accesso per disabili ed è equipaggiato con lavabo a pedale; il primo wc è dotato di turca, scaldabagno elettrico e aspirazione forzata; il secondo wc è dotato di tazza e aspirazione forzata.

Il circolo è dotato di pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con effetto spatolato color salmone, soffitto in piano in laterocemento tinteggiato colore bianco e ribassamenti per ventilazione forzata tinteggiati colore verde, porta verso magazzino condominiale interrato dotata di maniglione antipánico, porte interne in parte in legno massiccio ed in parte in legno tamburato, n.4 bocche di lupo.

Il locale è inoltre dotato di bancone in muratura piastrellato, rivestimento del muro retrostante in mattonelle di gres porcellanato, lavandino in acciaio inox, portabottiglie da soffitto e decorazioni murarie a soffitto.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario per bagno e antibagno allacciato alla rete fognaria;
- impianto elettrico con frutti e schermature di qualità media;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore e n. 2 split;
- impianto di ACS con scaldabagno elettrico;
- impianto di ventilazione meccanica.

Il compendio oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta non utilizzato da diverso tempo, in linea di massima in discreto stato di conservazione, eccetto che per lievi porzioni scrostate e muffe, specialmente nella zona servizi igienici.

Dalle indagini effettuate non è stata rilevata l'evidenza di accessori e millesimi di parti comuni (quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria).

Nel corso della visita di accertamento e da un accurato esame di tutti gli aspetti architettonico-edilizi, sono stati registrati lievi difetti (porzioni scrostate e muffe) ascrivibili a cattiva manutenzione ed abbandono tali da condizionare, anche se in minima parte, la valutazione del prezzo di mercato del bene.

C. Comune di Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A. Locale commerciale al piano terra

Dall'esame della situazione catastale risulta che l'immobile, di cui fa parte il sub. 119 oggetto della seguente procedura, è stato inserito correttamente sulla mappa del Catasto Terreni (fg. 14, part. 513).

L'immobile, ubicato al piano terreno del "Condominio Le Case", confina a nord con il cortile condominiale, a est con in parte con il subalterno 118 ed in parte con il passo carraio condominiale, a sud con il cortile condominiale, a ovest con il subalterno 17.



Estratto di mappa C.T. attuale Fig. 14 mappale 513



Individuazione immobile oggetto di pignoramento

L'immobile fa parte di un condominio residenziale degli anni '60-'70, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in mattoni paramano. E' dotato di un accesso pedonale dal piano terra (fotografia 1).

Internamente è composto da negozio ad uso panetteria, dispensa, cucina, bagno e spogliatoio; è dotato di 2 affacci, uno verso via Statale e l'altro verso il cortile condominiale interno.

Il compendio pignorato ha una superficie calpestabile di 68,3 m², dei quali:

- 46,9 m² di negozio ad uso panetteria (fotografie da 3 a 8);
- 5,1 m² di dispensa (fotografie 9-10);
 - 10,4 m² di cucina (fotografie 11-12);
 - 2,0 m² di spogliatoio (fotografia 13);
 - 3,9 m² di bagno (fotografie 14-15).

Il negozio ad uso panetteria è costituito da pavimento in gres, pareti intonacate e tinte colorate colore bianco e grigio, solaio piano in laterocemento in parte a vista nella zona di ingresso ed in parte ribassato con controsoffitto a quadrotti con illuminazione incorporata. E' dotato di n. 2 vetrine a vetro singolo in alluminio anodizzato dorato, delle quali una è provvista di porta di ingresso a vetri; entrambe hanno chiusura a serranda avvolgibile in acciaio.

La dispensa è costituita da pavimento in gres, pareti in cartongesso tinte colorate colore bianco e grigio, solaio piano in laterocemento, porta a soffietto.

La cucina è costituita da pavimento in gres, pareti intonacate e tinte colorate colore bianco e grigio, solaio piano in laterocemento ribassato con controsoffitto a quadrotti, porta interna a soffietto, portafinestra verso cortile condominiale in alluminio anodizzato dorato a vetro singolo.

Lo spogliatoio è costituito da pavimento in gres, pareti intonacate e tinte colorate colore bianco e grigio, solaio piano in laterocemento, porta a battente in legno tamburato.

Il bagno è costituito da pavimento in gres, pareti in parte rivestite in gres ed in parte intonacate e tinte colorate colore bianco, solaio piano in laterocemento, porta a battente in legno tamburato, finestra verso il cortile condominiale in legno con vetro doppio (fotografia 17) e dotata di inferriata (fotografia 16), davanzale in marmo e sistema oscurante con tapparella avvolgibile in PVC.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario per bagno e cucina allacciato alla rete fognaria;
- impianto elettrico con frutti di qualità media (fotografia 18), plafoniere integrate nel controsoffitto;
- impianto di aspirazione fumi con canna fumaria per forno;
- impianto di ACS con scaldabagno elettrico.

L'immobile non è dotato di riscaldamento.

Il compendio oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risulta affittato dal 01/07/2022 che ha provveduto a sue spese, come riferito al sottoscritto, alla realizzazione di tutte le modifiche interne finalizzate alla realizzazione di una nuova panetteria (spostamento tramezzi, rimozione forno a gas, realizzazione controsoffitto, opere di manutenzione ordinaria sugli impianti, tinteggiatura delle pareti). Il tutto risulta in ottimo stato di conservazione.

Dalle indagini effettuate non è stata rilevata l'evidenza di accessori e millesimi di parti comuni (quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria).

Nel corso della visita di accertamento e da un accurato esame di tutti gli aspetti architettonico-edilizi, non sono stati registrati difetti ascrivibili a cattiva manutenzione ed abbandono tali da condizionare la valutazione del prezzo di mercato del bene.

QUESITO 4

- 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 al quesito 4

All'atto della ricerca del regime patrimoniale dei debitori c/o il Comune di Bra (CN), Settore Ripartizione Demografica, Studi e Innovazione - Servizi Demografici, in data 05/07/2023 è stato riferito che "XXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è coniugato con XXXXXXXXXXXX. Il matrimonio è stato celebrato a XXXXXXXXXXXX il 05/04/1978".

Si è pertanto reperito, su richiesta effettuata via PEC all'Ufficio Stato Civile del comune di XXXXXXXXXXXX in data 05/07/2023, l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di XXXXXXXXXXXX in data 14/07/2023, che lo scrivente produce in copia e allega come riportato (All. 13), da cui sono emerse le seguenti informazioni:

- dall'atto n. 12 Parte II Serie A anno 1978 risulta che il signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, ha contratto matrimonio nel comune di XXXXXXXXXXX alla data del XXXXXXXX con la signora XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXX.
- annotazione marginale: “con ricorso presentato in data XXXXX dal sig. XXXXXXXX ha chiesto a questo Trib/le di Alba che venga pronunciata la separazione del matrimonio con XXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX contratto a XXXXXX il XXXX”.

Da successiva richiesta presso l'Ufficio di Stato Civile del comune di Bra è emerso il decesso della signora XXXXXX in data 02/08/2023: a tal proposito si allega certificato di morte (All. 14).

QUESITO 5

- 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 al quesito 5

Dall'analisi della documentazione acquisita dagli atti di pignoramento risulta che i dati di cui sopra consentono l'individuazione esatta del compendio pignorato. Si conferma pertanto la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 6

- 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;

Risposta al quesito 6

Sugli immobili sono stati eseguiti rilevamenti atti a verificarne la consistenza e le dimensioni; si rilevano le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali acquisite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate:

- Compendio A (locale commerciale ubicato in Bra, viale Risorgimento n. 16). Il retro negozio è indicato con altezza 3,83 m, a fronte di un'altezza misurata in loco di 3,07 m, al pari del vano adibito a negozio, in quanto in entrambi i vani è presente un controsoffitto;
- Compendio B (circolo ricreativo ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A). La planimetria catastale riporta:
 - un vano adiacente il blocco servizi non esistente;
 - un serramento verso il magazzino accatastato come altra u.i.u. che in realtà è stato tamponato mediante parete in cartongesso;
- Compendio C (locale commerciale ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A). La planimetria agli atti è antecedente gli ultimi lavori eseguiti con CILA 49/2022 del 26/07/2022.

E' stato pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale dei tre immobili oggetto di pignoramento, avvenuto mediante:

- Compendio A Avvenuta Denuncia di Variazione del 10/10/2023 AGE.AGEDP-CN.REGISTRO UFFICIALE.0154169.10-10-2023.U (All. 15);
- Compendio B. Avvenuta Denuncia di Variazione del 03/10/2023 AGE.AGEDP-CN.REGISTRO UFFICIALE.0150479.03-10-2023.U (All. 16);
- Compendio C. Avvenuta Denuncia di Variazione del 03/10/2023 AGE.AGEDP-CN.REGISTRO UFFICIALE.0150484.03-10-2023.U (All. 17).

QUESITO 7

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

Risposta al quesito 7

Immobilie ubicato in Bra, via Risorgimento n. 16, censito al fg. 48, part. 60

Il sottoscritto prendeva visione, sul geoportale del comune di Bra, della cartografia e delle NTA relative al vigente PRGC, in dettaglio la variante parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 13 del 27/03/2023, L'immobile oggetto di pignoramento ricade in area T4 - Tessuto urbano con case in linea (edifici isolati e plurifamiliari con più di 3 p.f.t.) di cui all'art. 29 delle NTA. Le destinazioni d'uso ammesse in tali area sono: residenziale, artigianato di servizio alla residenza, commercio al dettaglio, direzionale, turistico-ricettiva di livello elevato e di livello locale, attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, scolastici, collegi, convitti, connesse e conseguenti le esigenze universitarie e dei suoi fruitori, cinematografi, teatri, auditorium e simili.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, l'immobile in questione ricade in Classe II-3p.

La destinazione d'uso dell'immobile in esame è quindi coerente con il PRGC.



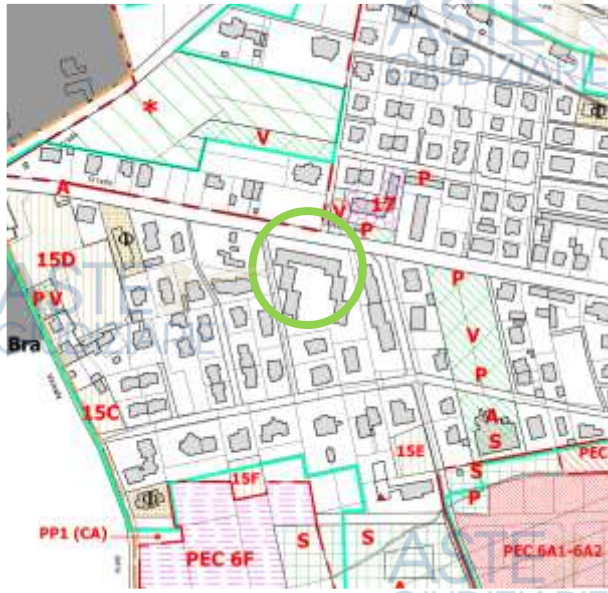
Estratto del vigente PRGC del comune di Bra con individuazione dell'immobile

Immobilie ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A, censiti al fg. 14, part. 513

Il sottoscritto prendeva visione, sul sito del comune di Santa Vittoria d'Alba, della cartografia e delle NTA relative al vigente PRGC, in dettaglio la variante parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 32 del 28/12/2022, L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della perimetrazione di Centro Abitato (Cinzano e Borgo) di cui all'art. 28 delle NTA. La destinazione ammessa prevalente è quella abitativa, ma possono essere inserite in quantità consone, attività ad essa compatibili quali commerciali (in riferimento a quanto previsto dalla normativa commercio), artigianali, terziari, servizio non nocive, né moleste. Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, l'immobile in questione ricade in Classe II-2p.

La destinazione d'uso dell'immobile in esame è quindi coerente con il PRGC.





Estratto del vigente PRGC del comune di Bra con individuazione dell'immobile

QUESITO 8

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

Risposta al quesito 8

Compendio A. (locale commerciale ubicato in Bra, viale Risorgimento n. 16)

Da indagini e verifiche effettuate in data 04/07/2023 e successiva integrazione della richiesta in data 24/07/2023 eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bra e consultando le copie rilasciate dallo stesso ufficio tecnico in data 25/07/2023, al fine di verificare la legittimità del fabbricato è emerso che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 1506 del 18/12/1967 con la quale venne edificato il lotto A del Condominio di cui l'immobile in esame fa parte su istanza presentata dall'ing. Osvaldo Fissore domiciliato in Bra, via Cuneo 54;
- dichiarazione di abitabilità del 17/09/1969 su domanda effettuata in data 26/05/1969 effettuata dall'ing. Osvaldo Fissore domiciliato in Bra, via Cuneo 54 (All. 18);
- autorizzazione edilizia n. 58/1998 prot. 1998/03053 del 20/02/1998 su domanda della sig.ra XXXXX per installazione insegna bifacciale in tubo neon a vista con dicitura "Pizza Blitz";
- DIA n. 966/1998 prot. 1998/09535 del 12/06/1998 su domanda della sig.ra XXXXXXXX per installazione di canna fumaria in acciaio inox.

Con riferimento alla documentazione agli atti si riscontrano i seguenti abusi:

- l'ultima planimetria in atti (All. 19) contenuta nella DIA n. 966/1998 riporta uno stato di fatto differente da quello licenziato con licenza edilizia n. 1506 del 18/12/1967; nell'intervallo temporale non sono state trovate agli atti pratiche con demolizioni e nuove costruzioni di tramezzi;
- la DIA n. 966/1998 riporta una distribuzione degli spazi interni leggermente diversa da quella attuale, precisamente il muro divisorio tra negozio e laboratorio, e non riporta la presenza di una porta di accesso su viale Risorgimento.

Gli illeciti non sono stati sanati, ma sono facilmente sanabili mediante SCIA in sanatoria.

Compendio B. (circolo ricreativo ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A)

Da indagini e verifiche effettuate in data 04/07/2023 e successiva integrazione della richiesta in data 05/07/2023 eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Vittoria d'Alba e consultando le copie rilasciate dallo stesso ufficio tecnico in data 20/09/2023, al fine di verificare la legittimità del fabbricato è emerso che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n. 4562 del 13/09/2006 con la quale si richiedeva la sanatoria relativa a lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo per modifiche interne di locale ad uso commerciale, su istanza presentata dai sigg. XXXXXXX e XXXXXXXXX;
- Certificato di agibilità n. 2007/3 del 05/04/2007 (All. 20) su domanda presentata in data 10/01/2007 dal sig. XXXXXXXXX;
- DIA n. 49 del 19/06/2007 con la quale si prevedeva la demolizione e nuova costruzione della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato su istanza presentata dai sigg. XXXXXXX e XXXXXXXXX;
- DIA n. 627 del 04/02/2009 con la quale si prevedeva il cambio di destinazione d'uso del locale interrato da magazzino a circolo ricreativo con relative opere edilizie e divisione con il locale al piano terra su istanza presentata dai sigg. XXXXXXX e XXXXXXXXX;
- Certificato di agibilità n. 01/2010 del 16/03/2010 (All. 21) su domanda presentata in data 05/02/2010 dai sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXX, successivamente sospesa in data 18/02/2011 prot n. 886 e ripristinata in data 30/03/2011 prot. n. 1685.

Con riferimento alla documentazione agli atti si riscontrano i seguenti abusi: l'ultima planimetria in atti (All. 22) contenuta nella DIA n. 627/2009 riporta uno stato di progetto leggermente differente da quello attuale; più precisamente non è stato realizzato il locale spogliatoio adiacente il blocco servizi ed è stata tamponata mediante muro in cartongesso l'apertura presente tra il balcone ed il blocco servizi. Dal momento che non risultano fine lavori parziali o varianti alla DIA, come riportato nel certificato di agibilità n. 01/2010, si può affermare che gli abusi non sono stati sanati, ma sono facilmente sanabili mediante CILA in sanatoria.

Compendio C. (locale commerciale ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A)

Da indagini e verifiche effettuate in data 04/07/2023 e successiva integrazione della richiesta in data 05/07/2023 eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Vittoria d'Alba e consultando le copie rilasciate dallo stesso ufficio tecnico in data 20/09/2023, al fine di verificare la legittimità del fabbricato è emerso che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n. 4562 del 13/09/2006 con la quale si richiedeva la sanatoria relativa a lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo per modifiche interne di locale ad uso commerciale, su istanza presentata dai sigg. XXXXXXX e XXXXXXX;
- Certificato di agibilità n. 2007/3 del 05/04/2007 (All. 20) su domanda presentata in data 10/01/2007 dal sig. XXXXXXXXX;
- DIA n. 49 del 19/06/2007 con la quale si prevedeva la demolizione e nuova costruzione della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato su istanza presentata dai sigg. XXXXXXX e XXXXXXXXX;
- DIA n. 627 del 04/02/2009 con la quale si prevedeva il cambio di destinazione d'uso del locale interrato da magazzino a circolo ricreativo con relative opere edilizie e divisione con il locale al piano terra su istanza presentata dai sigg. XXXXXXX e XXXXXXX;
- CILA n. 17 del 22/05/2012 per diversa distribuzione degli spazi interni su istanza presentata dal sig. XXXXXXX residente in strada XXXXXXX, Novellara (RE) in qualità di locatario dell'immobile;
- SCIA n. 11/2014 del 12/02/2014 per cambio d'uso dei locali in pizza da asporto;
- SCIA n. 57 del 01/12/2017 per sanatoria rispetto a quanto autorizzato con SCIA n. 11/2014 relativamente a modifiche alle tramezzature interne e rivestimento canna fumaria su istanza presentata dal sig. XXXXXXX;

- CILA n. 49 del 21/06/2022 per modifiche interne finalizzate a realizzazione di nuova panetteria su istanza presentata dal sig. XXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXX, Alba (CN), in qualità di locatario dell'immobile.

Con riferimento alla documentazione agli atti non si riscontrano abusi. In All. 23 si riporta l'ultima planimetria in atti, corrispondente alla CILA n. 49 del 21/06/2022.

QUESITO 9

- 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 al quesito 9

A seguito di verifica della situazione dei luoghi, della distribuzione interna dei locali, degli accessi all'edificio, della situazione urbanistico-edilizia nonché della conformazione edilizia e della situazione di accessorietà degli immobili, lo scrivente ritiene di poter affermare che i beni pignorati debbano essere venduti in tre lotti, uno per ciascun immobile accatastato con relativo subalterno.

In particolare possono essere venduti nei seguenti lotti:

- Compendio A (locale commerciale ubicato in Bra, viale Risorgimento n. 16), censito al Catasto Fabbricati al fg. 40, part. 60, sub. 1
- Compendio B (circolo ricreativo ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A), censito al Catasto Fabbricati al fg. 14, part. 513, sub. 118
- Compendio C (locale commerciale ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A), censito al Catasto Fabbricati al fg. 14, part. 513, sub. 119

Per la vendita dei beni come sopra descritto, essendo già accatastati come subalterni separati, non è necessaria la redazione di alcun frazionamento e quindi tipo mappale.

QUESITO 10

- 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;

Risposta al quesito 10

Come da visura storica gli immobili pignorati sono interamente di proprietà degli esecutati XXXXXXX e XXXXXXX, tutti in proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Come si evince dal certificato di morte riportato in All. 14, la sig.ra XXXXXXX è deceduta in data 02/08/2023 e pertanto l'attuale stato civile del sig. XXXXXXX è di vedovo.

Il sig. XXXXXXX non risulta residente in nessuno degli immobili, che non sono divisibili in natura e sono pignorati nella totalità con atto di pignoramento notificato in data 28/11/2022.

QUESITO 11

- 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;

Risposta al quesito 11

Compendio A. (locale commerciale ubicato in Bra, viale Risorgimento n. 16)

L'immobile, come risulta dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 18/07/2023, risulta locato alla sig.ra XXXXXXX in forza del contratto di locazione registrato presso l'ex UT di Bra in data 22/09/2011 al n. 2327 – serie 3 (All.24), prorogato sino al 30/09/2023, per un corrispettivo pari a 750,00 €/mese salvo aggiornamenti in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT. In data 10/10/2023 è stata effettuata nuova richiesta al Team Gestione e Controllo Atti dell'Agenzia delle

Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba, da cui emerge che non è ancora stato registrato un nuovo contratto. Al momento della stesura del presente elaborato non risulta quindi che il contratto sia stato rinnovato, tuttavia anche se lo fosse, l'immobile risulterebbe occupato in base a contratto concluso successivamente al pignoramento e dunque non opponibile.

L'immobile è in possesso del signor XXXXXX in forza di Atto di compravendita in data 22/12/1197 N. 121390 di rep. a rogito notaio Gianluigi Borro (Voltura n. 978.1/1998 in atti dal 20/11/1998).

L'atto anzidetto, legittimante il possesso, ha data anteriore a quella del pignoramento.

Compendio B. (circolo ricreativo ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A)

L'immobile, come risulta dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 29/09/2023, è vuoto e libero da vincoli locativi.

L'immobile è in possesso del signor XXXXXXXX in forza di Atto di compravendita in data 30/05/2006 N. 45299 di rep. a rogito notaio Marina Zavattaro (Nota presentata con Modello Unico n. 3523.1/2006 Reparto PI di ALBA in atti dal 05/06/2006).

L'atto anzidetto, legittimante il possesso, ha data anteriore a quella del pignoramento.

Compendio C. (locale commerciale ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A)

L'immobile, come risulta dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 18/07/2023, risulta attualmente locato al sig. XXXXXXXX in forza del contratto di locazione registrato presso l'UT di Alba in data 20/06/2022 al n. 3447 – serie 3T (All. 25), per un corrispettivo pari a 500,00 €/mese salvo aggiornamenti in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT, oltre a 50,00 €/mese a titolo di spese condominiali. La locazione è stata registrata in data anteriore al pignoramento e quindi opponibile alla procedura esecutiva.

L'immobile è in possesso del signor XXXXXXXX in forza di Atto di compravendita in data 30/05/2006 N. 45299 di rep. a rogito notaio Marina Zavattaro (Nota presentata con Modello Unico n. 3523.1/2006 Reparto PI di ALBA in atti dal 05/06/2006).

L'atto anzidetto, legittimante il possesso, ha data anteriore a quella del pignoramento.

QUESITO 12

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

Risposta al quesito 12

Gli immobili sono in proprietà del sig. XXXXXXXX, vedovo.

QUESITO 13

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 al quesito 13

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito opportune ricerche presso i comuni di Bra e Santa Vittoria d'Alba, a seguito delle quali è emerso che gli immobili pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non sono gravati da diritti demaniali o usi civici, né tantomeno di natura condominiale.

QUESITO 14

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;*

In All. 26 è riportato il risultato dell'interlocuzione con l'Amministratore del Condominio Santa Francesca 14/16 del quale fa parte il locale commerciale di cui al compendio A. Ne consegue un debito di spese condominiali per l'esecutato pari a: 2.217,00 € + 184,95 € = 2.401,95 €.

In data 05/10/2023 è stato contattato telefonicamente lo studio del geom. XXXXXXXX, Amministratore del Condominio "Le Case", di cui fanno parte i locali commerciali ubicati a Santa Vittoria d'Alba di cui ai compendi B e C. Sempre in tale data è stata inviata mail all'indirizzo fornito (XXXXXX@libero.it) per richiesta informazioni; in data 12/10/2023 il sottoscritto ha parlato telefonicamente con il geom. XXXXXXXX che si è detto disponibile a fornire riscontro; in data 16/10/2023 è stato inviato ulteriore sollecito via mail. Al momento della stesura della risposta al presente quesito (30/10/2023) non è stato tuttavia fornito alcun riscontro, pertanto il sottoscritto non è in grado di relazionare.

QUESITO 15

- 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, 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);

Risposta al quesito 15

CRITERIO DI STIMA

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovverosia quello statisticamente più probabile. Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche agli eventuali vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali.

La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato. Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

1. attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
2. prodotto dei coefficienti di merito;
3. moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/m²);
4. prodotto del valore unitario per la consistenza dell'immobile.

Inoltre si terrà conto delle caratteristiche tecnico - economiche che sono causa di variazione dei prezzi che si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
- Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita: livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto anche conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Compendio A. (locale commerciale ubicato in Bra, viale Risorgimento n. 16)

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per il calcolo della consistenza si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente.

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO LOCALE COMMERCIALE	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
Negozi	44
Retro negozio	11
Bagno e antibagno	4
TOTALE	59

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO LOCALI ACCESSORI	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
Cantina	12
TOTALE	12

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
TOTALE COMMERCIALE	59
TOTALE LOCALI ACCESSORI	12
TOTALE	71

Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportata al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso); la superficie dei balconi e delle terrazze conteggiata al 50% fino alla larghezza di m. 1,20 e al 30% per la larghezza eccedente; la superficie dei locali di sgombero al 50%; in particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e dall' "Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" e viene riportata come segue:

COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALI			
Vano	Superficie utile commerciale [m ²]	Coefficiente riduzione/ponderazione	Superficie commerciale [m ²]
Negozi	51	1	51
Retro negozio	13	1	13
Bagno e antibagno	5	0,5	2,5
Cantina	14	0,25	3,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			70

Al fine di determinare i parametri del valore unitario il sottoscritto ha considerato:

- le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI (di seguito si riporta uno schema estratto dal Sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2022);
- le quotazioni medie indicate sul sito www.borsinoimmobiliare.it (di cui si riporta schema per l'area di interesse);
- le indagini di mercato effettuate comparativamente a transazioni e riscontri avuti per compravendite di immobili consimili nella stessa località.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Semicentrale/TRA VIA INDUSTRIA E VIA RISORGIMENTO

Codice di zona: CT

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	380	570	L	1,9	2,9	L
Negozi	NORMALE	1050	1550	L	5,2	7,9	L

Quotazioni Osservatorio Immobiliare – 2 semestre 2022

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro 879

Valore medio

Euro 1.169

Valore massimo

Euro 1.458

Valuta questo immobile

Quotazioni Borsino Immobiliare

A fronte delle suddette risultanze il sottoscritto perito estimatore ritiene che si possa determinare il più probabile valore di mercato del bene quale valore mediato tra i valori OMI, i valori del Borsino immobiliare ed i prezzi di mercato desunti da un confronto con operatori locali, nel modo seguente.

Valore locale commerciale di cui al compendio A

Media valori OMI $(1.050 + 1.550)/2 = 1.300 \text{ €/m}^2$
 Media valori Borsino Immobiliare 1.169 €/m^2
 Media valori di mercato 1.200 €/m^2

Valutazione $(1.300+1.169+1.200)/3= 1.223 \text{ €/m}^2$

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, il valore commerciale da applicare è di $1.223 \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = 85.610,00 \text{ €}$. Tale valore è da adeguare in base alle seguenti considerazioni

Valore medio di mercato	85.610,00 €
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15% di 85.610,00 €)	- 12.841,50 €
Stima oneri di regolarizzazione urbanistica (SCIA in sanatoria), comprensivi di diritti di segreteria comunali, sanzione amministrativa e prestazione professionale del tecnico incaricato	- 2.000,00 €
Stato d'uso e manutenzione: nella media	
Stato di possesso (immobile occupato sebbene l'eventuale contratto di locazione sia non opponibile)	
Vincoli e oneri non eliminabili	
Riscaldamento assente (5% di 85.610,00 €)	- 4.280,50 €
Spese condominiali insolute	-2.401,95 €
VALORE DELL'IMMOBILE	64.086,05 €

Sulla base delle stime sopra esposte il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato della proprietà esecutata commercializzabile in un lotto unico (fg. 48, particella n. 60, sub. 1) nello stato di fatto in cui si trova, sia pari a **€. 64.086,05.**

Compendio B. (circolo ricreativo ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A)

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per il calcolo della consistenza si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente.

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO LOCALE COMMERCIALE	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
Pianerottolo	5
Scala	7
Bagni e antibagno	13
Circolo	145
TOTALE	170

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO LOCALI ACCESSORI	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
Dispensa	3
Guardaroba	4
TOTALE	7

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
TOTALE COMMERCIALE	170
TOTALE LOCALI ACCESSORI	7
TOTALE	177

Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportata al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso); la superficie dei balconi e delle terrazze conteggiata al 50% fino alla larghezza di m. 1,20 e al 30% per la larghezza eccedente; la superficie dei locali di sgombero al 50%; in particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e dall' "Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" e viene riportata come segue:

COMPUTO SUPERFICI COMMERCIALI			
Vano	Superficie utile commerciale [m ²]	Coefficiente riduzione/ponderazione	Superficie commerciale [m ²]
Pianerottolo	7	0,5	3,5
Scala	10	1	10
Bagni e antibagno	16	0,5	8
Circolo	156	1	156
Dispensa	5	0,5	2,5
Guardaroba	6	0,5	3
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			183

Al fine di determinare i parametri del valore unitario il sottoscritto ha considerato:

- le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI (di seguito si riporta uno schema estratto dal Sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2022);
- le quotazioni medie indicate sul sito www.borsinoimmobiliare.it (di cui si riporta schema per l'area di interesse);
- le indagini di mercato effettuate comparativamente a transazioni e riscontri avuti per compravendite di immobili consimili nella stessa località.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CUNEO
 Comune: SANTA VITTORIA D'ALBA
 Fascia/zona: Suburbana/CINZANO
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1300	L	5	7,5	L

Quotazioni Osservatorio Immobiliare – 2 semestre 2022

Negozi
 Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 740	Valore medio Euro 945	Valore massimo Euro 1.150	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Quotazioni Borsino Immobiliare

A fronte delle suddette risultanze il sottoscritto perito estimatore ritiene che si possa determinare il più probabile valore di mercato del bene quale valore mediato tra i valori OMI, i valori del Borsino immobiliare ed i prezzi di mercato desunti da un confronto con operatori locali, nel modo seguente.

Valore locale commerciale di cui al compendio B

Media valori OMI (900 + 1.300)/2 = 1.100 €/m²
 Media valori Borsino Immobiliare 945 €/m²
 Media valori di mercato 1.000 €/m²

Valutazione (1.100+945+1.000)/3= 1.015 €/m²

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, il valore commerciale da applicare è di 1.015 €/m² x 183 m² = 185.745,00 €. Tale valore è da adeguare in base alle seguenti considerazioni

Valore medio di mercato	185.745,00 €
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15% di 185.745,00 €)	- 27.861,75 €
Stima oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria), comprensivi di diritti di segreteria comunali, sanzione amministrativa e prestazione professionale del tecnico incaricato	- 2.000,00 €
Stato d'uso e manutenzione: limitata presenza di intonaco scrostato e muffe	- 3.000,00 €
Stato di possesso (immobile libero)	
Vincoli e oneri non eliminabili	



Maggior parte dell'immobile ubicata al piano interrato e limitata dimensione della vetrina in relazione alla superficie totale (30% di 185.745,00 €)	- 55.723,50 €
Spese condominiali insolute (non reperibili)	
VALORE DELL'IMMOBILE	97.159,75 €

Sulla base delle stime sopra esposte il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato della proprietà esecutata commercializzabile in un lotto unico (fg. 14, particella n. 513, sub. 118) nello stato di fatto in cui si trova, sia pari a €. 97.159,75.

Compendio C. (locale commerciale ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A)

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per il calcolo della consistenza si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente.

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO LOCALE COMMERCIALE	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
Negoziò	46,9
Cucina	10,4
Spogliatoio	2,0
Bagno	3,9
TOTALE	63,2

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO LOCALI ACCESSORI	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
Dispensa	5,1
TOTALE	5,1

RIEPILOGO COMPUTO SUPERFICI DI CALPESTIO	
Vano	Superficie utile netta [m ²]
TOTALE COMMERCIALE	63,2
TOTALE LOCALI ACCESSORI	5,1
TOTALE	68,3

Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportata al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso); la superficie dei balconi e delle terrazze conteggiata al 50% fino alla larghezza di m. 1,20 e al 30% per la larghezza eccedente; la superficie dei locali di sgombero al 50%; in particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e dall' "Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" e viene riportata come segue:

COMPUTO SUPERFICI COMMERCIALI			
Vano	Superficie utile commerciale [m ²]	Coefficiente riduzione/ponderazione	Superficie commerciale [m ²]
Negoziò	53,4	1	53,4
Cucina	11,4	1	11,4
Spogliatoio	2,4	0,5	1,2

Bagno	5,4	0,5	2,7
Dispensa	8,2	0,5	4,1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			72,8

Al fine di determinare i parametri del valore unitario il sottoscritto ha considerato:

- le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI (di seguito si riporta uno schema estratto dal Sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2022);
- le quotazioni medie indicate sul sito www.borsinoimmobiliare.it (di cui si riporta schema per l'area di interesse);
- le indagini di mercato effettuate comparativamente a transazioni e riscontri avuti per compravendite di immobili consimili nella stessa località.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: SANTA VITTORIA D'ALBA

Fascia/zona: Suburbana/CINZANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1300	L	5	7,5	L

Quotazioni Osservatorio Immobiliare – 2 semestre 2022

Negozi			
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 740	Euro 945	Euro 1.150	

Quotazioni Borsino Immobiliare

A fronte delle suddette risultanze il sottoscritto perito estimatore ritiene che si possa determinare il più probabile valore di mercato del bene quale valore mediato tra i valori OMI, i valori del Borsino immobiliare ed i prezzi di mercato desunti da un confronto con operatori locali, nel modo seguente.

Valore locale commerciale di cui al compendio C

Media valori OMI	$(900 + 1.300)/2$	=	1.100 €/m ²
Media valori Borsino Immobiliare			945 €/m ²
Media valori di mercato			1.000 €/m ²

Valutazione $(1.100+945+1.000)/3=$ **1.015 €/m²**

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, il valore commerciale da applicare è di 1.015 €/m² x 72,8 m² = 73.892,00 €. Tale valore è da adeguare in base alle seguenti considerazioni

Valore medio di mercato	73.892,00 €
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15% di 73.892,00 €)	- 11.083,80 €
Stima oneri di regolarizzazione urbanistica	
Stato d'uso e manutenzione: ben conservato	
Stato di possesso: immobile locato con contratto opponibile alla procedura esecutiva (20% di 73.892,00 €)	- 14.778,40 €
Vincoli e oneri non eliminabili	
Riscaldamento assente (5% di 73.892,00 €)	- 3.694,60 €
Spese condominiali insolute (non reperibili)	
VALORE DELL'IMMOBILE	44.335,20 €

Sulla base delle stime sopra esposte il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato della proprietà esecutata commercializzabile in un lotto unico (fg. 14, particella n. 513, sub. 119) nello stato di fatto in cui si trova, sia pari a €. 44.335,20

QUESITO 16

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

Risposta al quesito 16

A seguito delle verifiche condotte risulta che la vendita giudiziaria degli immobili pignorati non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A., ma è soggetta al pagamento dell'imposta proporzionale di registro, essendo la proprietà persona fisica, e costituisce bene personale acquistato dall'esecutato, oltre ad essere soggetto ad imposta ipotecaria e catastale.

QUESITO 17

16) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n° 191/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n° 31 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:

- 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;
- 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;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadri;
- 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;
- 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);
- edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o comenzionato (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 certificazione 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.

Risposta al quesito 17

Lo scrivente ha accertato che gli immobili pignorati non appartengono a nessuna delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del D. Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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_2009) allegato A numero 2 e quindi 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 del 07_08_2009) allegato A n. 5.2. Pertanto gli immobili sono soggetti alla Certificazione energetica così come previsto dalla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13 e s.m.i.

Compendio A. (locale commerciale ubicato in Bra, viale Risorgimento n. 16)

In adempimento al mandato si allega (All. 27) il documento di Attestato di Certificazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU, regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte dei Certificatori energetici al n. 109434. Codice identificativo A.P.E.: 2023 109434 0001

Compendio B. (circolo ricreativo ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A)

In adempimento al mandato si allega (All. 28) il documento di Attestato di Certificazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU, regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte dei Certificatori energetici al n. 109434. Codice identificativo A.P.E.: 2023 109434 0003

Compendio C. (locale commerciale ubicato in Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A)

In adempimento al mandato si allega (All. 29) il documento di Attestato di Certificazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU, regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte dei Certificatori energetici al n. 109434. Codice identificativo A.P.E.: 2023 109434 0002

ELENCO ALLEGATI IN APPENDICE E CONCLUSIONI

Alla presente viene allegata la seguente documentazione in appendice.

ALLEGATI AL QUESITO 1

- Lettera di comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo inviata con copia ricevuta di spedizione (Allegato 1)
- Verbale di accesso agli immobili (Allegato 2)
- Comunicazione data del secondo sopralluogo inviata con copia ricevuta di spedizione (allegato 3)
- Secondo verbale di accesso agli immobili (Allegato 4)
- Richiesta accesso forzoso con forza pubblica (Allegato 5)
- Telegramma di comunicazione per terzo sopralluogo inviato con ricevuta di spedizione (Allegato 6)
- Comunicazione accesso forzoso inviato con copia ricevuta di spedizione (Allegato 7)
- Terzo verbale di accesso agli immobili (Allegato 8)
- Quarto verbale di accesso agli immobili (Allegato 9)

ALLEGATI AL QUESITO 2

- Visura storica catastale immobile Bra, Foglio 48, particella 60, subalterno 1 (Allegato 10)
- Visura storica catastale immobile Santa Vittoria d'Alba Foglio 14, particella 513, subalterno 118 (Allegato 11)
- Visura storica catastale immobile Santa Vittoria d'Alba Foglio 14, particella 513, subalterno 119 (Allegato 12)

ALLEGATI AL QUESITO 4

- Estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio (Allegato 13)
- Certificato di morte (Allegato 14)

ALLEGATI AL QUESITO 6

- Avvenuta Denuncia di Variazione del 10/10/2023 per immobile sito in Bra, fg. 48, part. 60, sub. 1 AGE.AGEDP-CN.REGISTRO UFFICIALE.0154169.10-10-2023.U (Allegato 15);
- Avvenuta Denuncia di Variazione del 03/10/2023 per immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 118 AGE.AGEDP-CN.REGISTRO UFFICIALE.0150479.03-10-2023.U (Allegato 16);
- Avvenuta Denuncia di Variazione del 03/10/2023 per immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 119 AGE.AGEDP-CN.REGISTRO UFFICIALE.0150484.03-10-2023.U (Allegato 17).

ALLEGATI AL QUESITO 8

- Dichiarazione di abitabilità immobile sito in Bra, fg. 48, part. 60, sub. 1 (Allegato 18)
- Ultima planimetria in atti immobile sito in Bra, fg. 48, part. 60, sub. 1 (Allegato 19)
- Certificato di agibilità immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 119 (Allegato 20)
- Certificato di agibilità immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 118 (Allegato 21)
- Ultima planimetria in atti immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 118 (Allegato 22)
- Ultima planimetria in atti immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 119 (Allegato 23)

ALLEGATI AL QUESITO 11

- Contratto di locazione immobile sito in Bra, fg. 48, part. 60, sub. 1 (Allegato 24)
- Contratto di locazione immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 119 (Allegato 25)

ALLEGATI AL QUESITO 14

- Spese condominiali insolute immobile sito in Bra, fg. 48, part. 60, sub. 1 (Allegato 26)

ALLEGATI AL QUESITO 17

- Attestato di Prestazione Energetica immobile sito in Bra, fg. 48, part. 60, sub. 1 (Allegato 27)
- Attestato di Prestazione Energetica immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 118 (Allegato 28)
- Attestato di Prestazione Energetica immobile sito in Santa Vittoria d'Alba, fg. 14, part. 513, sub. 119 (Allegato 29)

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non sono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI:

- Porciani G., "Stima e gestione dei beni rustici ed urbani", Il Sole 24 Ore Edagricole, 2001;
- Porciani G., Pratica estimativa, Edagricole, 1980;
- Micheli I.– Danese M., Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Caruso di Spaccaforno, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.
- Grizzelloni M. - Grittani G., "Estimo-Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi", Bologna, Calderini, 1994;
- Famularo N., Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Igino Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983.

FONTI DOCUMENTALI:

- Google maps
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI 2° semestre 2022;
- Borsino immobiliare.
- Norma UNI 10750
- Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"

In conclusione, il sottoscritto deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti la presente **RELAZIONE PERITALE** che si compone di n. 31 pagine dattiloscritte oltre testalino, ed allegati quattro fascicoli così distinti:

- **FASCICOLO 1 - ALLEGATI:** 1 fascicolo contenente n. 29 allegati;
- **FASCICOLO 2 – FOTOGRAFIE IMMOBILE A):** fascicolo di reperto con n. 13 fotogrammi degli esterni ed interni distribuiti in n. 7 pagine oltre testalino;



- **FASCICOLO 3 – FOTOGRAFIE IMMOBILE B):** fascicolo di reperto con n. 22 fotogrammi degli esterni ed interni distribuiti in n. 11 pagine oltre testalino;
- **FASCICOLO 4 – FOTOGRAFIE IMMOBILE C):** fascicolo di reperto con n. 18 fotogrammi degli esterni ed interni distribuiti in n. 9 pagine oltre testalino;

In foglio a parte, così come esplicitamente richiesto dall' Ill.mo G.E. viene inoltre prodotta dettagliata descrizione del bene con indicazione dei dati catastali.

Asti, 30 ottobre 2023



Il Perito Estimatore
(Ing. Umberto Villero)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d. lgs. 82/2005

