



**TRIBUNALE DI ASTI**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 222/2015**



promossa da

**CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

**DEBITORI:**

[REDACTED]



Giudice Esecutore

**Dottor P. PERFETTI**

Consulente Tecnico d'Ufficio

**Architetto Patrizia BRIGNOLO**

Ordine degli Architetti della Provincia di Asti - Posizione n° 442

BRGPRZ7oC49A479I



architetto Patrizia Brignolo – Via Bistolfi n° 10 - 14100 Asti - tel – 3402234122 – e-mail: patriziabrignolo@hotmail.com

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia BRIGNOLO, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n.°442 di posizione, con ordinanza dell'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dottor P. PERFETTI, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata è comparsa innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 12/07/2016.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ☞ ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati;
- ☞ ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ☞ ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ☞ ad assumere informazioni circa i valori che il mercato segnala per immobili simili.

La scrivente, in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegare tavole esplicative e fotografie alle quali si farà riferimento.

**Quesito 1**

1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al 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)**

Il sopralluogo è avvenuto in data 17.10.2016, previo invio di avviso a mezzo raccomandata al debitore, rinviata su richiesta telefonica dell'esecutata.

Al giorno ed all'ora concordata hanno preso avvio le operazioni di accertamento peritale utili per fornire adeguata risposta al quesito posto dal G.E., senza ostacoli né azioni ostruzionistiche.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici, verifiche metriche dimensionali dell'immobile ed accertamenti circa lo stato di conservazione e manutenzione.

## 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)

Dall'esame del fascicolo della procedura, la scrivente ha verificato la corrispondenza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2° come riportato certificato notarile del Dottor ██████████ in Campobasso e nell'ispezione ipotecaria allegata al presente elaborato peritale.

L'estratto di mappa catastale risulta aggiornato mentre la planimetria catastale risulta non aggiornata.

### 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)

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel **Comune di Castell'Alfero (Provincia di Asti)**, consiste in un **autofficina** al piano terra in un edificio tutto intestato alla medesima proprietà (esecutati) composto da 3 piani, censito a **Catasto Fabbricati Foglio 17 mappale 288 subalterno 3 Cat. C/3 Classe 3 Consistenza (87 mq), Via Lasca n. 3.**

L'unità immobiliare è composta da un locale autofficina, un locale ponte mobile e un retro composto da ufficio e w.c.

L'altezza dei locali è di m 3,40.

L'attuale suddivisione interna non corrisponde a quella indicata negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia né, in conseguenza, a quella della planimetria catastale.

Le coerenze dell'immobile sono: cortile privato, sub 1 e sub 2 del medesimo mappale.

La pavimentazione è in battuto di cemento. I serramenti sono in alluminio con vetro singolo, il wc ha pavimento in gres ceramico e pareti piastrelate. Le porte interne sono di legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed il riscaldamento è inesistente.

L'immobile è intestato al [REDACTED] in regime di separazione dei beni e per la proprietà di per 1/2 in regime di separazione dei beni e alla signora [REDACTED]

#### **CONSISTENZE**

Immobile Foglio 17 mappale 288 subalterno 3

Superfici	Nette calpestabili	Commerciale
Autofficina	49,57 m <sup>2</sup>	
Ponte mobile	30,65 m <sup>2</sup>	
Retro/wc	6,78 m <sup>2</sup>	
Somme	87,00 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>
<b><u>Coefficiente di ragguaglio =1,00</u></b>		<b>87,00 m<sup>2</sup></b>

IL TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO risulta essere di circa **87,00 m<sup>2</sup>**.

#### 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)

Dalle risultanze della documentazione reperita presso l'ufficio anagrafe del comune di [REDACTED] il signor [REDACTED] risulta di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni e la [REDACTED] di stato civile libero.

#### 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)

In occasione del sopralluogo e dall'analisi della documentazione acquisita, la scrivente ha rilevato che il civico 30 di Via Lasca Frazione Callianetto in Castell'Alfero, risulta esatto.

L'immobile, come descritto negli atti, **Catasto Fabbricati Foglio 17 mappale 288 subalterno 3 Cat. C/3 Classe 1 Consistenza 87 mq** risulta coerente con quanto riportato nelle visure catastali.

I dati indicati nell'atto di pignoramento hanno consentito l'univoca identificazione degli immobili.

### Quesito 6

6) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

#### RISPOSTA AL QUESITO 6)

L'immobile censito al NCEU Foglio 17 mappale 288 subalterno 3 Cat. C/3 Classe 1 Consistenza 87 mq risulta difforme da quanto riportato nella planimetria catastale allegata alla pratica presentata dall'ing. Basso Franco in data 10/08/1998.

La mappa catastale risulta aggiornata.

La sottoscritta ha rilevato l'assenza di pratiche autorizzative comunali relativamente allo stato attuale del luogo, né è stato possibile per l'ufficio tecnico comunale affermare in quali modalità possano essere sanate le difformità.

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene necessario dover chiarire, in via preliminare, le mancanze relative alle pratiche urbanistico-edilizie e concludere le medesime al fine di aggiornare, nel modo corretto, la planimetria catastale.

### Quesito 7

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

#### RISPOSTA AL QUESITO 7)

L'immobile si colloca in AREA RESIDENZIALE B.3 di PRGC a capacità insediativa esaurita.

## 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

### RISPOSTA AL QUESITO 8)

A seguito di una richiesta effettuata presso il Settore Urbanistica del Comune di Castell'Alfero, il tecnico incaricato ha dato in visione alla CTU ed estratto le opportune copie delle seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto:

- Autorizzazione edilizia n 184 del 10/01/1985 rilasciata dal comune di [REDACTED] per rifacimento solette, copertura terrazzo e consolidamento struttura di fabbricato artigianale – variante in corso d'opera con elaborato planimetrico allegato difforme dallo stato di fatto.
- Autorizzazione edilizia n 597 del 06/08/1992 rilasciata dal comune di [REDACTED] per costruzione servizio igienico in locale artigianale e porticato, decaduta con ordinanza n. 27/95 per mancata ultimazione dei lavori entro i termini assegnati.

In data 12/06/1999 è stata rilasciata dal comune di [REDACTED] al signor [REDACTED] l'autorizzazione all'abitabilità/usabilità n. 428/99 relativamente all'intervento di trasformazione parziale di locali a destinazione artigianale in locali ad uso civile abitazione realizzato in forza della Concessione n. 543/95 del 27/07/1995 non mostrata alla CTU dal tecnico comunale incaricato, in quanto la pratica non è stata trovata in archivio.

Né è stato possibile definire presso l'ufficio tecnico comunale se le difformità rilevate siano sanabili o meno.

A seguito delle opere realizzate in assenza di pratiche autorizzative, non risulta alcuna agibilità.



### 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

### RISPOSTA AL QUESITO 9)

La tipologia e la suddivisione interna degli spazi degli immobile, a parere della scrivente, non rendono opportuna alcuna divisione in lotti.

### 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 Provinciale del Territorio) 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 d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

### RISPOSTA AL QUESITO 10)

L'immobile è intestato al Signor [REDACTED] per la nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e per la proprietà di per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e alla signora [REDACTED]

Ai fini della vendita si ritiene corretta la formazione di un unico lotto.

### 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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)

All'atto dell'accesso negli immobili, i medesimi sono risultati occupati dalla famiglia del

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti.

L'autorità di Pubblica Sicurezza del Comune di Castell'Alfero ha comunicato medesimo risultato.

### 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 pignorati non risultano ricadere in questa condizione.

**Quesito 13**

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità; **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)**

Allo specifico la CTU rileva l'assenza di vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità e di diritti demaniali o usi civici.

Dalle risultanze degli accertamenti della CTU non esistono oneri di natura condominiale.

### Quesito 14

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

### **RISPOSTA AL QUESITO 14)**

La sottoscritta ha reperito le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo Semestre 2016 ed i risultati delle indagini di mercato.

Il prezzo indicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativa alla zona più affine a quella di interesse (Suburbana/FRAZIONE CALLIANETTO), per laboratori in normale stato conservativo varia da 315,00 €/m<sup>2</sup> a 425,00 €/m<sup>2</sup>.

Gli studi condotti dagli osservatori e dal borsino immobiliare disponibili indicano che nella zona di interesse del Comune di Caatell'Alfero per immobili simili, ad oggi non risultano proposte economiche di compravendita.

Anche dall'analisi degli annunci economici presenti sui più comuni mezzi di divulgazione (internet, pubblicazioni e riviste del settore immobiliare), si rileva l'assenza sul mercato di immobili con pari caratteristiche nella zona.

La sottoscritta, nella composizione del prezzo unitario ha tenuto conto della posizione dell'immobile nel contesto di un fabbricato interamente di proprietà degli esecutari, con accesso carraio e pedonale e cortile in comune con gli altri subalterni adibiti a civile abitazione.

Si rileva un buono stato conservativo dell'immobile, ed una situazione di difformità con le pratiche edilizie come descritto al precedente punto 8.

L'unità immobiliare risulta priva di impianto di riscaldamento pertanto non è possibile attribuire alcun livello energetico.

E' necessario, infine, sottolineare il delicato momento che sta attraversando il mercato immobiliare, caratterizzato da una marcata stagnazione delle compravendite, quindi caratterizzato anche dalla scarsità di valori cui riferirsi per stimare gli immobili; pertanto la sottoscritta ha deciso di adottare valori prudenziali, che considerano anche



l'esistenza di una situazione autorizzativa inconclusa con l'apporto di eventuali oneri e/o sanzioni ad oggi non noti alla CTU.

In base alle considerazioni sopra indicate si determina il seguente valore unitario, pari a:

**310,00 €/m<sup>2</sup>**

**Stima delle proprietà**

Le consistenze sono state calcolate tramite rilievo metrico, durante il sopralluogo effettuato in data 17/10/2015.



**FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA UNICO**

**Unità immobiliare**

Comune di Castell'Alfero Foglio 17 mappale 288 subalterno 3

Tipologia	Sup. lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente usato	Superficie Commerc. m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Stima
PIANO TERRA			<b>87,00</b>		
<u>Totale</u>			<b>87,00</b>	310,00	26.970,00

Il valore totale del lotto di vendita è:

**26.970,00 €.**



architetto Patrizia Brignolo – Via Bistolfi n° 10 - 14100 Asti - tel – 3402234122 – e-mail: patriziabrignolo@hotmail.com

Quesito 15

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

**RISPOSTA AL QUESITO 15)**

Gli immobili pignorati sono pervenuti all'atto di acquisto tra privati.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro e/o a IVA, se dovuta in base alla normativa vigente, a seconda dell'acquirente (persona fisica o persona giuridica), non definibile ad oggi.

## Quesito 16

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

- a. immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b. fabbricati industriali, a
- c. artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze di processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- d. fabbricati isolati con una superficie utile totale non inferiore a 50 metri quadrati;
- e. 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, purchè scorporabili all'effetto dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- f. edifici dichiarati inagibili; si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- g. edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

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

### RISPOSTA AL QUESITO 16)

L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento.

**ALLEGATI**

**Allegato 1**

Lettera di comunicazione inizio attività peritali

**Allegato 2**

Copia di Ispezione Ipotecaria effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio

**Allegato 3**

Copia documentazione catastale

**Allegato 4**

Elaborato planimetrico di rilievo

**Allegato 5**

Documentazione fotografica

**Allegato 6**

Copia della documentazione reperita presso il Settore Edilizia ed Urbanistica, del Comune di Castell'Alfero

**Allegato 7**

Copia della documentazione reperita presso l'anagrafe

**Allegato 8**

Copia dell'atto di provenienza dell'immobile

**Allegato 9**

Documentazione relativa alla cessione dell'immobile

Quanto sopra esposto in espletamento dell'incarico ricevuto.  
Con osservanza

Asti, 10 novembre 2016

Architetto Patrizia Brignolo