

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGEI n° 254/2021



Creditore procedente: **LEVITICUS SPV S.R.L.**

Avv. Raffaella Greco - Avv. Carola Andrea Gallo



Contro

Debitore: *****(P.I.: *****)

Legale Rappresentante Sig. *****

Giudice esecutore: **Dott. Pasquale Perfetti**

BOZZA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Asti, 30/12/2022

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei

GEOMETRA
mt
STUDIO TECNICO
MARCO TOMMEI



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott. Pasquale Perfetti,
il sottoscritto Geometra Marco Tommei residente e con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento nell'udienza del 04 Luglio 2022 innanzi al G.E. Dott. Pasquale Perfetti che affidandogli l'incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a svolgere l'incarico sperando i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti da lei sottoposti le cui risultanze sono di seguito riportate.

1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il C.T.U. in data 19/10/2022, ha comunicato, mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore la data e l'ora di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare i rilievi in data 03/11/2022. **(Allegato 1)**

L'indirizzo della sede del debitore Sig. ***** reperito agli atti in *****- *****risultava corretto la raccomandata veniva ritirata in data 25/10/2022 e la visita dell'immobile pignorato, avveniva in data 03 Novembre 2022 senza ostacolo per lo scrivente C.T.U.

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 depositate, 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'art. 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.

- Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:
 - ✓ PROCURA SPECIALE redatta dal Notaio Sandra de Franchis del 04/082021 REPERTORIO N.16364 RACCOLTA N.7957 Registrato alla Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 4 Il 05



agosto 2021 al n. 29414 serie 1T, Leviticus SPV S.R.L. CONFERISCE procura speciale alla società SPECIAL GARDANT S.P.A.;

- ✓ PROCURA SPECIALE da parte del Dott. Carlo Vicarioli quale legale rappresentante della Maremar srl rinuncia facendosi sostituire dall'Avv. Nespola Emanuela.
- ✓ Comunicato Stampa CREDITO FONDIARIO: EFFICACE LA SCISSIONE, NASCE GARDANT, CREDITO FONDIARIO AL VIA COME BANCA FINTECH PER LA MEDIA IMPRESA;
- ✓ RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO da parte dell'Avv. Nespola Emanuela, quale difensore della Maremar srl ingiunge contro *****nella persona del Legale Rappresentante Sig. ***** in data 21 Luglio 2020 Decreto ingiuntivo n. 868 del 10 Agosto 2020 RG n. 1766/2020.
- ✓ CERTIFICAZIONE NOTARILE sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) in data 28 Gennaio 2022;
- ✓ NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (Verbale pignoramento immobili del 02/12/2021 rep. 3607) registro generale n. 723 registro particolare n. 580 presentazione n. 8 del 25 Gennaio 2022 contro la ***** piena proprietà per 1/1 immobili siti in Canelli;
- ✓ GAZZETTA UFFICIALE LEVITICUS SPV S.R.L. Iscritta al n. 8065 dell'Albo delle Banche tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'Articolo 13 del Testo Unico Bancario del 02 Gennaio 2019;
- ✓ RICORSO PER INTERVENTO per MAREMAR srl contro la *****in data 12 Marzo 2022;
- ✓ ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE e CONTESTUALE ISTANZA ASSEGNAZIONE SOMME EX ART. 41 TUB da parte di IOVIS AVVOCATI ASSOCIATI per LEVITICUS SPV S.R.L. contro la *****Istanza del 13 Gennaio 2021.
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in data 26/01/2022 prot. n. T143221 – Fg. 15 allegato A mappale 383 di Canelli;
- ✓ ATTO DI MUTUO FONDIARIO Notaio Andrea Battaglia del 15/12/2009 rep. n. 17380 racc. n. 7851 registrato presso la Conservatoria di Nizza Monferrato Sez. Canelli il 17/12/2009 n. 582 e trascritto il 18/12/2009 n. 12004/2290;
- ✓ ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare da parte da parte di IOVIS AVVOCATI ASSOCIATI per LEVITICUS SPV S.R.L. contro la *****del 14 Ottobre 2021 e PROCURA ALLE LITI del 14 Ottobre 2021;
- ✓ ATTO DI PRECETTO immobiliare da parte da parte di IOVIS AVVOCATI ASSOCIATI per LEVITICUS SPV S.R.L. contro la *****del 14 Maggio 2021 e PROCURA ALLE LITI del 14 Maggio 2021;

• Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1. A carico di COSTRUZIONI. RISTRUTTURAZIONI. ABITAZIONI. S.R.L.:

Conservatoria di Asti. Sono state reperite n. 105 elementi pregiudizievoli contro la persona giuridica. Vedasi allegato Ispezione n. T96065 del 09/12/2022 tra i quali:



- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare 2350 Registro Generale 2914 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 886/2018 del 08/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CANELLI(AT) Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 1038 del 01/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2021 - Registro Particolare 8160 Registro Generale 10444 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2856 del 18/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CANELLI(AT), MOASCA(AT)
- ✓ TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 580 Registro Generale 723 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3607 del 02/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. A carico degli immobili Fg 15 mappale 383 sub. 10-14:

- ✓ TRASCRIZIONE del 15/12/1993 - Registro Particolare 6686 Registro Generale 8705 Pubblico ufficiale TORELLO EUGENIO Repertorio 50097 del 02/12/1993 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- ✓ TRASCRIZIONE del 24/03/1994 - Registro Particolare 1625 Registro Generale 2204 Pubblico ufficiale TORELLO EUGENIO Repertorio 51217 del 10/03/1994 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ TRASCRIZIONE del 30/06/1998 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 4702 Pubblico ufficiale TORELLO EUGENIO Repertorio 71362 del 16/06/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ✓ ISCRIZIONE del 30/06/1998 - Registro Particolare 651 Registro Generale 4703 Pubblico ufficiale TORELLO EUGENIO Repertorio 71363 del 16/06/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ✓ TRASCRIZIONE del 12/02/2003 - Registro Particolare 952 Registro Generale 1424 Pubblico ufficiale TORELLO EUGENIO Repertorio 93877 del 28/01/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ✓ ISCRIZIONE del 16/10/2003 - Registro Particolare 2359 Registro Generale 11194 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 1310/2003 del 10/10/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 1545 del 29/11/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ✓ ISCRIZIONE del 18/12/2009 - Registro Particolare 2290 Registro Generale 12004 Pubblico ufficiale BATTAGLIA ANDREA Repertorio 17380 del 15/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 572 del 22/07/2016 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA)

- ✓ ISCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 974 Registro Generale 7494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 324 del 13/03/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 580 Registro Generale 723 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3607 del 02/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• **Documentazione acquisita dal CTU:**

- Ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09 Dicembre 2022 n. T65115 - T96065 - T98689 a nome *****e immobili; (Allegato 2.1)
- Planimetrie Catastali richiesta in data 14/10/2022 - n. T297584 - T297586 - T297587 presentate il 27/04/1998 n. E00077.1 – il 31/01/1994 e il 13/09/1994 prot. AT0007786; (Allegato 2.2)
- Elaborato planimetrico richiesto in data 14/10/2022 n. T297830 presentato il 31/01/1994; (Allegato 2.3)
- Visura storica per immobile Fg. 15 map. 383 sub. 10 del 18/10/2022 n. T112101; (Allegato 2.4)
- Visura storica per immobile Fg. 15 map. 383 sub. 14 del 18/10/2022 n. T115325; (Allegato 2.5)
- Visura camerale della Camera di Commercio di Asti Doc. n. T 491620291 del 14/10/2022; (Allegato 2.6)
- Acquisizione atto di acquisto ultraventennale Notaio Torello Eugenio del 16/06/1998 rep. n. 71362 rac. 6156 e registrato presso l'ufficio di Nizza Monferrato il 06/07/1998 e trascritto presso la Conservatoria di Asti il 30/06/1998 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 4702; (Allegato 2.7)
- Visura e planimetria catastale attuali a seguito della variazione del 28/12/2022 Pratica n. AT0053619. (Allegato 2.8)

Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un



soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l'acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III 26 maggio 2014 n. 11638* cita che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

La verifica della serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c nel caso dell'immobili oggetto di esecuzione forzata siti in *****e censiti attualmente al **NCEU Fg. 15 mappale 383 sub. 10-14 (ora sub. 26) col quale ha acquisito anche il sub. 24 non oggetto della presente stima, lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da:**

Atto notarile di compravendita Notaio Torello Eugenio del 28/01/2003 repertorio nn. 93877, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 12/02/2003 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 952, da potere *****codice fiscale: ***** che ha portato alla seguente intestazione immobiliare:

- *****Sede in ***** codice fiscale: *****Diritto di: Proprietà per 1/1

A *****per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al NCEU Fg. 15 mappale 383 sub. 10-14 col quale ha acquisito anche il sub. 24 non oggetto della presente stima, sono pervenuti con atto del Notaio Torello Eugenio del 16/06/1998 rep. n. 71362 rac. 6156 e registrato presso l'ufficio di Nizza Monferrato il 06/07/1998 e trascritto presso la Conservatoria di Asti il 30/06/1998 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 4702; da potere *****

. **(Allegato 2.7)**

L'atto ultraventennale col quale se ne certifica la continuità storica per tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risulta quindi essere quello sopra descritto del 1998.

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta negli atti di pignoramento



non si rileva alcuna incongruenza.

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, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili pignorati in data 03 Novembre 2022 senza la presenza fisica del debitore, il quale si è comunque messo in contatto telefonicamente con il sottoscritto lasciando libero accesso ai locali di proprietà senza avanzare alcuna contestazione in merito alle operazioni svolte e allo stato dei luoghi lasciato. Le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno con redazione di verbale controfirmato dalle parti. **(Allegato 3)**

Oggetto del pignoramento sono due complessi immobiliari distinti in:

LOTTO UNICO) Immobile con destinazione terziario-direzionale ovvero (sedi di enti e società pubblici e privati), attività di servizio alle imprese ed alle persone (studi professionali) e strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione), composto attualmente da n. 2 unità immobiliari censite come locali magazzino poste all'interno di complesso immobiliare costituito in condominio denominato "*****".

- Identificazione dei beni oggetto del pignoramento:

LOTTO UNICO
sito in Via Massimo D'Azeglio n. 31-33
Comune di CANELLI (Codice: B594) - Provincia di Asti

I dati catastali (attuali) sono relativi alla dichiarazione di presentazione per VARIAZIONE del 28/12/2022 Pratica n. AT0053619 in atti dal 28/12/2022 FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A UFFICIO (n.53619.1/2022); risultano essere i seguenti: **(Allegato 2.8-10)**

- **Foglio 15 Particella 383 Subalterno 26** Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 31-33 **Piano T**
Dati di classamento: Rendita: Euro 732,08 **Categoria A/10 (UFFICIO)**, Classe 1, Consistenza 4,5 vani e Superficie catastale di 122 mq.

Intestatari catastali attuali:

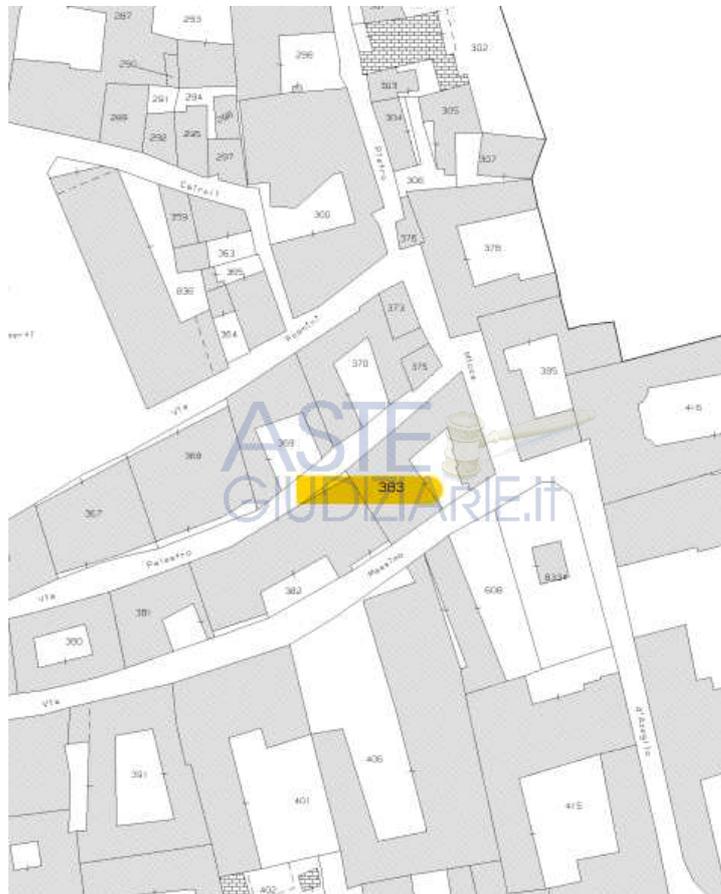
- *******Sede in *****codice fiscale: *****Diritto di: Proprietà per 1/1**
Derivanti da (ATTO PUBBLICO) Notaio Torello Eugenio del 28/01/2003 repertorio nn. 93877, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 12/02/2003 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 952



I dati catastali (precedenti alla variazione del 2022) sono relativi alla dichiarazione di presentazione per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 da STUDIO PRIVATO a MAGAZZINO ARTIGIANALE (n. E00077.1/1998) con diritto su b.c.n.c. fg.15 mappale 383 sub 9; risultano essere i seguenti: (Allegato 2.2-2.4-2.5)

- **Foglio 15 Particella 383 Subalterno 10** Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 31 Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 202,42, **Categoria C/2 (Deposito-Magazzino)**, Classe 2, Consistenza 98 mq Dati di superficie: Totale: 127 mq
- **Foglio 15 Particella 383 Subalterno 14** Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 33 Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 30,99, **Categoria C/2 (Deposito-Magazzino)**, Classe 2, Consistenza 15 mq Dati di superficie: Totale: 16 mq

Mappa catastale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mappa satellite

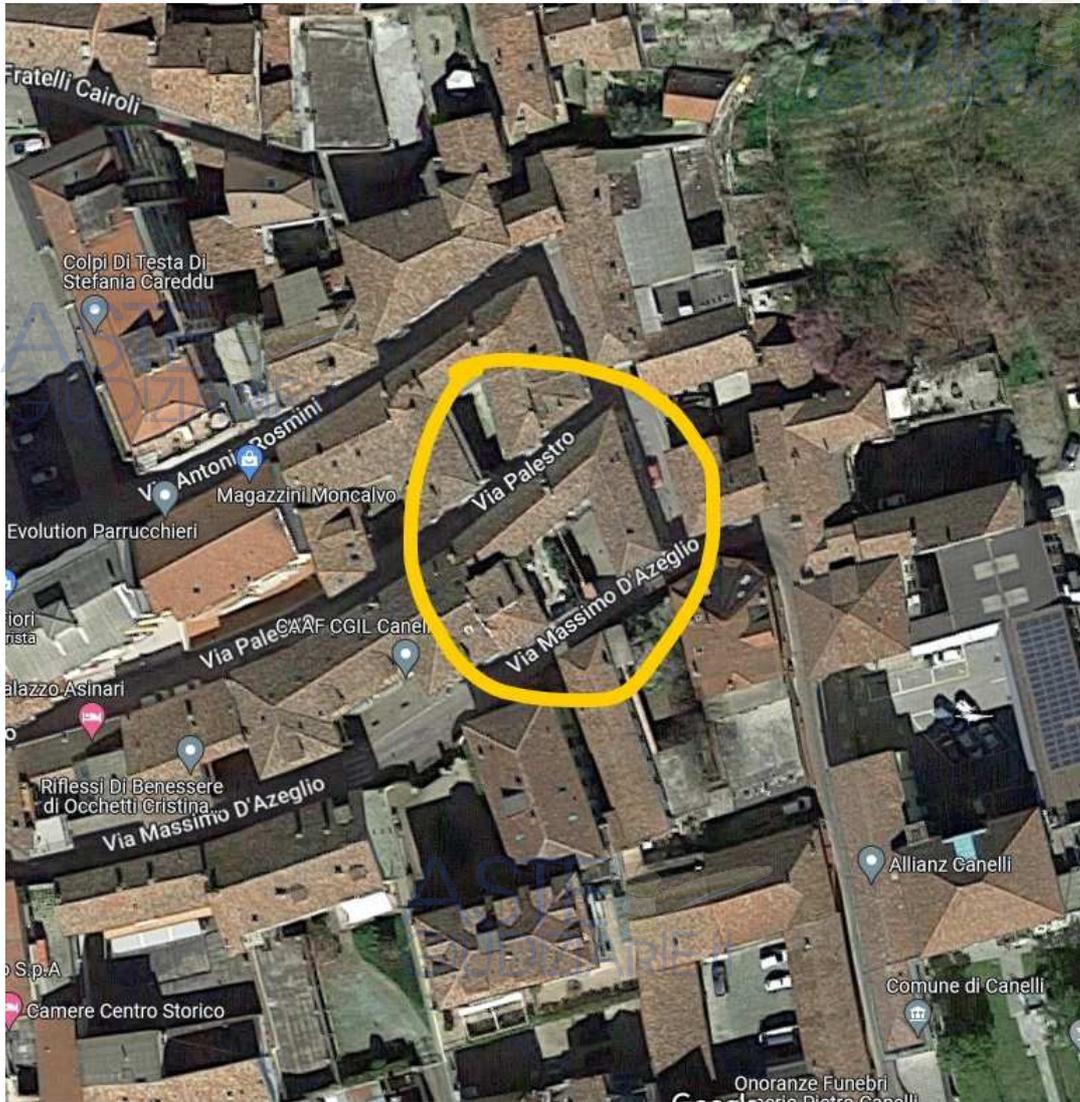
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



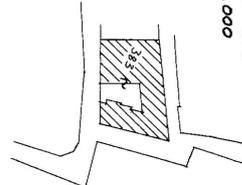
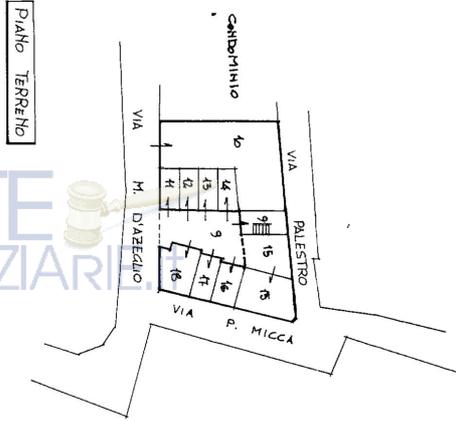
Elaborato planimetrico ANTECEDENTE alla variazione del 2022 (Allegato 2.3)

Data presentazione: 31/01/1994 - Data: 14/10/2022 - n. T297830 - Richiedente: Telematico

138



COMUNE DI CANELLI
ESTRATTO DI MAPPA
Fg. XV PART. 383
SCALA 1:2000



UFFICIO TECNICO ERARIALE DI ASTI
ELABORATO PLANIMETRICO - SCALA 1:500 -

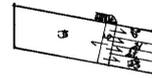
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2022 - Comune di CANELLI (8594) - < Foglio 15 Particella 383 >

SCALA 1/500

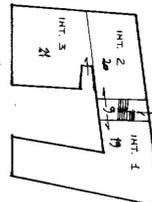
- sub. 9 BRN COMUNI NON CENSIBILI (scala, corti, e, corridoio cantine)
- sub.10 LOCALE AD USO MAGAZZINO P.T.
- sub.11-18 AUTOTRIMESSE P.T.
- sub.19 APPARTAMENTO INT.1 e CANTINA P.T.
- sub.20 " " INT.2 " "
- sub.21 " " INT.3 " "
- sub.22 " " INT.4 " "
- sub.23 " " INT.5 e SOTTOTETTO e CANF. P.T.



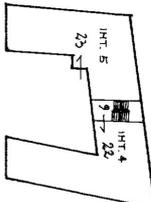
PIANO INTERRATO



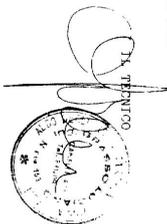
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTERRA



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/01/1994 - Data: 14/10/2022 - n. T297830 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

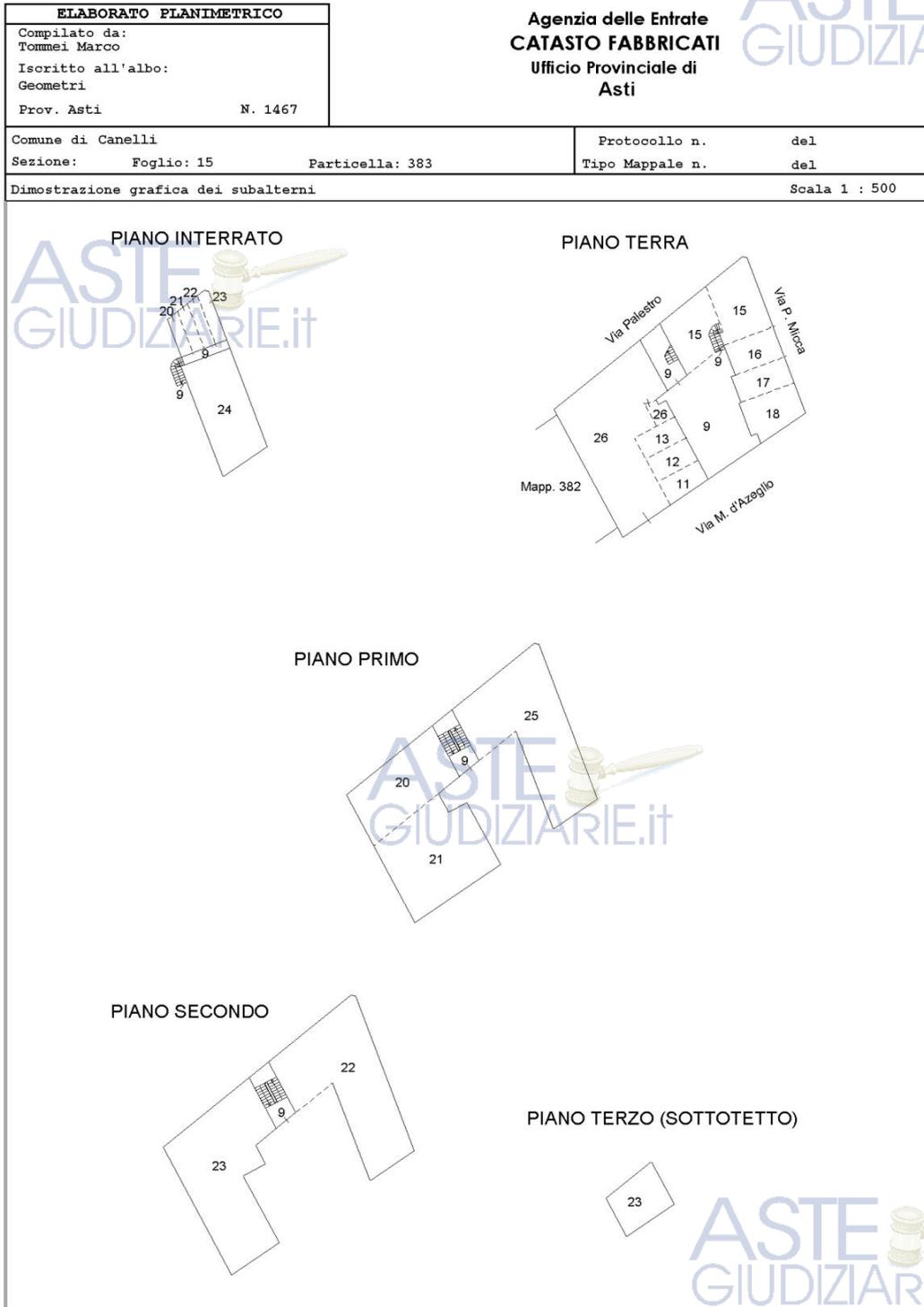
Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



Elaborato planimetrico SUCCESSIVO alla variazione del 2022

(Allegato 2.8)



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



- Caratteristiche esterne del fabbricato:

Gli immobili sono situati al piano terra di un edificio costituito in condominio di tipologia storica e vecchia costruzione, risalente ai primi del '700 sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, il tutto ubicato nella zona centrale della città di Canelli. I principali servizi di primo consumo sono poste nelle immediate vicinanze raggiungibili comodamente anche a piedi.

Ad una osservazione esterna su lato strada la facciata risulta essere di mediocre fattura parzialmente in mattoni a vista e intonacata, con alcuni ornamenti decorativi ma complessivamente in condizioni di manutenzione scarse, stessa situazione per quelle della corte interna. I serramenti delle unità immobiliari abitative sono in legno con oscuramenti a gelosie, i parapetti dei balconi in ferro piatto e tubolare e i ballatoi che affacciano sul cortile interno sono costituiti da solai in pietra appoggiati su modiglioni con parapetto in ferro tubolare. L'unità adibita urbanisticamente a destinazione direzionale possiede ingresso indipendente in ferro con alcuni serramenti esterni in legno di cui uno che ha accesso al cortile comune ed uno al vano scala.

Il condominio risulta sprovvisto di impianto ascensore, le parti comuni interne, vano scala e androne d'ingresso, presentano finiture di bassa fattura con alcune porzioni di intonaco soggette ad umidità superficiale.

Il portoncino di ingresso è interamente in legno e permette l'ingresso al vano scala condominiale mentre il cortile condominiale risulta totalmente aperto e direttamente accessibile dalla via principale, di accesso ai box auto privati, di modeste dimensioni comune alle abitazioni, ai locali commerciali/artigianali ed alle cantine.

La copertura del fabbricato presenta struttura portante in legno e manto in coppi di laterizio, ad una prima osservazione esterna pare in buone condizioni.

- Caratteristiche interne degli immobili oggetto di stima:

All'immobile abitativo distribuito su due piani fuori terra si accede da portafinestra in legno, l'immobile risulta con destinazione d'uso urbanistica direzionale, nello specifico si compone di:

- **Piano terra: zona con caratteristiche ufficio** suddivisa in **un ingresso/bussola** dalla via principale, **n. due locali ufficio** (Altezze interne a volta mt. 3,00-3,10 e mt. 2,75-2,80) **n. 1 ripostiglio** (Altezze interne a volta mt. 2,75-2,80), **n. 1 bagno** (Altezze interne piana mt. 3,00), **n. 1 disimpegno** oltre a **locale tecnico caldaia** all'interno del locale ufficio e **n. 1 spazio aperto esclusivo su cortile comune**.

La ristrutturazione complessiva che ha portato all'immobile attuale risulta iniziata nei primi anni '90 e proseguita sino al 03 Settembre 2003 dove la porzione oggetto di stima è stata adibita a insediamento degli uffici comunali del Centro per l'Impiego.

Ad oggi l'unità immobiliare risulta vuota e con evidenti problematiche di umidità di risalita che rendono i locali insalubri con presenza di intonaci ammalorati e parzialmente distaccati, i pavimenti sono tutti in ceramica klinker.



Il bagno con rivestimento fino all'altezza di circa mt. 2,00 in piastrelle di ceramica monocottura si compone di vaso e lavabo con rubinetterie recenti, strutture di tamponatura blocchi di cls intonacati, quelle orizzontali in latero cemento intonacati.

I serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono anch'essi in legno spessore 50 mm con specchiatura a vetro doppio, per ciò che riguarda l'ombreggiamento non sono presenti ne gelosie ne tendaggi interni.

Le strutture portanti verticali e di tamponatura sono in mattoni pieni, quelle orizzontali in voltine di mattoni pieni a vista e profilati in ferro.

Le tramezze interne sono in mattoni forati intonacati e tinteggiati.

Per ciò che attiene alle dotazioni tecnologiche, l'immobile appare regolarmente dotato di acqua potabile, energia elettrica e impianto telefonico, impianto idro-sanitario, ed impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano Riello, di vecchia generazione, collegata a radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche ma con termostato ambiente per piano oltre a split per aria condizionata marca Argo nel locale ufficio 1.

Non sono presenti miglioramenti riguardanti la coibentazione e il risparmio energetico ad eccezione dei vetri doppi sostituiti nella prima decade del 2000 e non sono presenti fonti rinnovabili.

Nel complesso l'unità immobiliare appare in scarse condizioni manutentive e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per renderlo totalmente fruibile. **(Allegato**

4)

- Superficie calpestabile degli immobili oggetto di stima:

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, la superficie calpestabile è pari a:

- Piano terra → Ingresso/bussola = 3,00 mq, Ufficio 1 = 59,45 mq, Ufficio 2 = 14,35 mq, Bagno = 5,25 mq, Disimpegno = 3,85 mq, Ripostiglio = 8,30 mq, Locale tecnico = 2,95 mq e cortile spazio aperto = 4,25 mq → **Totale mq 101,40**

- Quote di proprietà millesimali:

Come desunto dalla documentazione condominiale e dai riparti forniti dall'amministratore protempore del condominio "*****" la quota di proprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato ammonta a 183/1000.

Confini delle unità immobiliari oggetto di stima:

A Nord con strada comunale Via Palestro, a Est con cortile comune condominiale mappale 383 e porzione fabbricato di altra proprietà sempre ricadente sul mappale 383, a Sud con strada comunale Via Massimo d'Azeglio porzione fabbricato di altra proprietà sempre ricadente sul mappale 383, a Ovest porzione fabbricato altra proprietà mappale 382.

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.



Il C.T.U. ha provveduto a richiedere al Comune di *****ove risiede agli atti, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe, il certificato di stato civile ed estratto di matrimonio del legale rappresentate della società *****.

Allo scrivente C.T.U. in data 19/10/2022 dal comune di *****poteva accertare che:

- ***** è nato a *****il *****, (Atto Originale n. 3 P. 1 S. A del comune di Asti) e residente in *****- *****, esso risulta di Stato Civile non comunicato dal comune.

(Allegato 5)

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere alla Camera di Commercio di Alessandria-Asti in data 14/10/2022 Voltura Camerale della società *****partita iva e codice fiscale n. *****la quale risulta essere iscritta e attiva dal 08/04/1986 esercente attività di acquisto, vendita, permuta, locazione, costruzione e ricostruzione ed amministrazione di immobili civili, industriali, rurali con sede in *****.

Codice Ateco 68.1 unico rappresentazione legale individuato nella figura del sig. ***** n. REA AT – 67417, capitale sociale € 10.400,00. (Allegato 2.6)

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.

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento non si rilevano difformità.

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.

Durante tale sopralluogo e rilevamenti del caso confrontando le planimetrie degli immobili reperite in catasto datate al 14/10/2022 - n. T297584 - T297586 presentate il 27/04/1998 prot. n. E00077.1 con quelle di rilievo lo scrivente C.T.U. ha verificato quanto segue:

- **Foglio 15 Particella 383 Subalterno 10 - Categoria C/2 (Deposito-Magazzino).** La sostanziale difformità con lo stato di fatto dell'immobile consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella diversa destinazione d'uso dei locali aventi caratteristiche di finiture ed impiantistica riconducibili ad ufficio con accesso indipendente dalla strada Via Massimo d'Azeglio.

Trattasi di difformità che variano la consistenza immobiliare espressa in vani (futura categoria A/10) nonché la conformità catastale e la destinazione d'uso (da equiparare



alla destinazione autorizzata con pratica edilizia del 2003), lo scrivente CTU ritiene opportuno eseguire la **variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, cambio destinazione d'uso e fusione, la quale è stata approvata il del 28/12/2022 Pratica n. AT0053619 in atti dal 28/12/2022 (n.53619.1/2022).**

ATTUALE Foglio 15 Particella 383 Subalterno 26 Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 31-33 Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 732,08 Categoria A/10 (UFFICIO).

(Allegato 10)

- **Foglio 15 Particella 383 Subalterno 14 - Categoria C/2 (Deposito-Magazzino).** La sostanziale difformità con lo stato di fatto dell'immobile consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella diversa destinazione d'uso dei locali aventi caratteristiche di finiture ed impiantistica riconducibili ad accessori dell'ufficio ovvero servizio igienico e cortile esclusivo.

Trattasi di difformità che variano la consistenza immobiliare espressa in vani (futura categoria A/10) nonché la conformità catastale e la destinazione d'uso (da equiparare alla destinazione autorizzata con pratica edilizia del 2003), lo scrivente CTU ritiene opportuno eseguire la **variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, cambio destinazione d'uso e fusione, la quale è stata approvata il del 28/12/2022 Pratica n. AT0053619 in atti dal 28/12/2022 (n.53619.1/2022).**

ATTUALE Foglio 15 Particella 383 Subalterno 26 Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 31-33 Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 732,08 Categoria A/10 (UFFICIO).

(Allegato 10)

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Canelli**, VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE COMUNALE Adottata in via definitiva con DCC n. 64 del 7/11/2001, Approvata con DGR n. 11-5789 del 15/04/2002, pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 24/04/2002 come rettificata con DGR n. 51-6234 3/06/2002, pubblicata sul B.U.R. n. 24 del 13/06/2002 Testo coordinato con le modifiche ed integrazioni introdotte con Approvazione variante parziale n. 13 (art. 17, comma 7, LR 56/1977) Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 28/03/2013 **colloca gli immobili siti in Via Massimo d'Azeglio in zona A2 - Zona urbanistica "A2.1/R6" - Art.30, Tab.A2-1-R6** che comprende il nucleo centrale del centro urbano destinata ad interventi di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Gli immobili ricadono in zona vincolata alle norme art. 24 LR 56_77 - Aree e immobili soggetti alla tutela in base all'art. 24 L.R. 56 - Art.42bis Aree ed immobili costituenti beni ambientali da salvaguardare CORE ZONE - Area di Core Zone 5: Canelli e l'Asti spumante - Art.42ter Aree sottoposte alla tutela UNESCO.



La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite presso il sito internet del comune di Canelli. **(Allegato 6.1)**

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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Canelli il sottoscritto C.T.U. ha constatato che l'immobile sito in Via Massimo d'Azeglio n. 31-33 ricade interamente in area in zona A2 - Zona urbanistica "A2.1/R6" che comprende il nucleo centrale del centro urbano.

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato di vecchio impianto risalente ai primi del 700, (antecedente al 1 Settembre 1967 e ante 1942) dall'esame dei documenti originali depositati presso il Comune di Canelli - Ufficio Tecnico eseguito il 24 Ottobre 2022, sono state reperite le seguenti autorizzazioni in capo alla società *****: **(Allegato 6.2)**

- **Concessione edilizia n. 2981 del 09/09/1993 (Piano di recupero)** inerenti la ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare di civile abitazione e pertinenze. Lavori ultimati con denuncia di ultimazione lavori del 14/02/1994 e annessa **Domanda di ottenimento abitabilità del 14/02/1994 rilasciata il 24/02/1994 prot. n. 5159.**
- **Concessione edilizia n. 3126 del 22/12/1994** inerenti il cambio di destinazione d'uso da locali magazzino ad ambulatorio per servizi infermieristici sanitari (locali ufficio). Lavori ultimati con denuncia di ultimazione lavori del 09/05/1995 e annessa **Domanda di ottenimento agibilità del 9/05/1995 rilasciata il 12/05/1995 prot. n. 5304.**

Sono state reperite le seguenti autorizzazioni in capo alla società *****: **(Allegato 6.3)**

- **Concessione edilizia n. 4012 del 27/05/2003** inerenti la fusione alla porzione già adibita ad uffici e il cambio di destinazione d'uso da locali magazzino (sub. 14) a locali direzionali/ufficio per insediamento degli uffici del Centro per L'impiego di Canelli. **Immobile con destinazione terziario-direzionale.** Lavori iniziati il 04/07/2003 e ultimati con denuncia di ultimazione lavori del 03/09/2003 e annessa **Domanda di ottenimento abitabilità del 14/02/1994 rilasciata il 24/02/1994 prot. n. 5159. Sono presenti allegati alla concessione il parere favorevole igienico sanitario n. 9645 del 08/04/2003 oltre al Provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 10 prot. 10999 del 30/06/2003 parere rilasciato dalla Struttura unica associata per le attività produttive.**

Sono state reperite le seguenti autorizzazioni in capo al Condominio "*****": **(Allegato 6.4)**



- **Comunicazione di inizio lavori asseverata CILA n. 7320 del 02/05/2012** inerenti la ripassatura della copertura e la sostituzione delle grondaie. Lavori ultimati con comunicazione di ultimazione lavori del 23/08/2012.

Dall'atto notarile di compravendita del 1998 si evince inoltre che sull'immobile è presente Convenzione Urbanistica di cui a rogito Notaio Torello del 02/12/1993, rep. 50.097/3933, registrata a Nizza Monferrato il 21/12/1993 al n. 557 stipulata tra il Comune di Canelli e la società ***** avente in oggetto il piano di recupero a scopo urbanistico ed edilizio del fabbricato. (Allegato 2.7)

Nello specifico si è riscontrata in primo luogo un incongruenza tra lo stato di progetto presente nella Concessione edilizia n. 3126 del 22/12/1994 e lo stato iniziale della Concessione edilizia n. 4012 del 27/05/2003 che dovrebbero corrispondere ma che nella rappresentazione grafica delle tavole allegate è completamente difforme. (Allegato 6.5)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere chiarimenti via e-mail all'ufficio tecnico del Comune di Canelli, in data 13 Dicembre 2022 riferisce che, a parere loro, essendo stata rilasciata la concessione del 2003 è da ritenersi valida anche se la partenza dello stato di iniziale è diversa da quanto dichiarato nello stato finale della concessione del 1994.

Rispetto all'ultima pratica edilizia riguardante l'unità oggetto di stima ovvero la **Concessione edilizia n. 4012 del 27/05/2003** si riscontrano difformità rispetto alla situazione rilevata, consistenti nella parziale diversa distribuzione degli spazi interni oltre a lievi variazioni di dimensionamento e spostamento di porte di comunicazione tra i locali interni. Quest'ultime difformità **NON costituirebbero irregolarità edilizie sanzionabili e non sarebbero configurabili come abusi edilizi come da art. 34 bis del d.p.r. 380/2001** introdotto dalla L. 120/2020 di cui si cita la norma, assimilabile alle tolleranze di cui all'art. 6 bis della L.R. 19/1999 oltre alla **Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 (Regione Piemonte).**

"1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove



istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

L'immobile nel suo complesso ricade in zona a Vincolo Paesaggistico (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), per le opere prettamente interne non sarebbe sottoposto ad autorizzazione paesaggistica, la nuova normativa sulle tolleranze esecutive non è chiara in tal senso e si esprime solo genericamente come specificato al comma 2. Il sottoscritto CTU, in via precauzionale, ritiene di dover applicare il criterio più restrittivo considerando non applicabile la norma sopra specificata.

Di tutto ciò elencato, da indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica di Asti, con i dati in possesso dello scrivente, non risulta alcuna pratica edilizia e/o comunicazione edilizia al riguardo.

Rispetto al progetto approvato si sono rilevate modeste imperfezioni di dimensionamento della muratura portante inferiori al 2% che non modifica il dimensionamento minimo richiesto dalla normativa.

Le ulteriori OPERE INTERNE di diversa distribuzione non sono soggette alla tutela paesaggistica decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. A parere dello scrivente tale difformità costituisce comunque, irregolarità edilizia sanzionabile, secondo il citato comma 2 dell'art. 34 bis del d.p.r. 380/2001 che non devono comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia tra i quali è possibili annoverare le norme igienico-sanitarie, in materia sismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, le norme relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) i requisiti previsti ai fini dell'ottenimento dell'agibilità. Le tolleranze esecutive, sono relative al progetto allegato al titolo edilizio e non possono essere dichiarate in assenza del titolo medesimo.

Il fatto secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di Canelli si configura come un abuso edilizio per il quale è necessario richiedere sanatoria presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica pratica edilizia a sanatoria denominata "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA" a sanatoria ai sensi dell'art. 6, comma 2 lettera a) e comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il costo può essere quantificato sommando la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/01) ai diritti di presentazione pari a € 65,00 per un totale di € 1.065,00 che saranno detratte dal valore di stima dell'immobile. (Allegato 6.5)

L'agibilità tecnica igienico-sanitaria dell'immobile ad uso ufficio a seguito della Concessione edilizia del 2003 non è mai stata richiesta e quindi mai rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. Ad oggi tale mancanza non è



comunque ostantiva alla commerciabilità dell'immobile.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere presentate** nel 1993 e successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottoposti. **Nel caso fosse mancata sarebbe necessaria la redazione da parte di Ingegnere della denuncia strutturale che ad oggi prevederebbe la presentazione di nuova denuncia tardiva.** Ad oggi tale mancanza non è comunque ostantiva alla commerciabilità dell'immobile.

Totale complessivo stimato per precauzione in € 1.300 che saranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

Lo scrivente informa che per la presentazione delle pratiche la proprietà degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative che riguardano lo scrivente e che viene quantificato in circa € 700,00 comprendenti la pratica edilizia in sanatoria. Tale costo NON viene detratto dal valore di stima in quanto molto soggettivo non essendo più in vigore alcun tariffario professionale.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001



n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato lo scrivente C.T.U. ritiene di dover formare un unico lotto di vendita così formato:

 <p style="text-align: center;">LOTTO UNICO Immobile sito in Via Massimo d'Azeglio n. 31-33 Comune di CANELLI (Codice B594) - Provincia di Asti</p>

Catasto Terreni: (ENTE URBANO foglio 15 mappale 383 di 410 mq)

I dati catastali (attuali) sono relativi alla dichiarazione di presentazione per VARIAZIONE del 28/12/2022 Pratica n. AT0053619 in atti dal 28/12/2022 FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A UFFICIO (n.53619.1/2022); risultano essere i seguenti: (Allegato 2.8-10)

- **Foglio 15 Particella 383 Subalterno 26** Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 31-33 **Piano T**
Dati di classamento: Rendita: Euro 732,08 **Categoria A/10 (UFFICIO)**, Classe 1, Consistenza 4,5 vani e Superficie catastale di 122 mq.

Intestatari catastali attuali:

- *****Sede in *****codice fiscale: *****Diritto di: Proprietà per 1/1

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, 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile con quote e diritti di proprietà spettanti è pignorato per l'intero in capo alla società debitrice. Il bene è già composto di fatto di un unico locale ufficio con servizi e porzione area corlizia attualmente ancora diviso in due distinti subalterni che saranno fusi essendo totalmente comunicanti e pertinenti.



Si provvederà quindi alla stima dell'intero compendio.

▪ **Valore del LOTTO UNICO**

Con riferimento ai criteri, alla metodologia di stima e ai calcoli descritti al successivo punto 15, si esprime sinteticamente il valore del singolo lotto di vendita:

NCEU al foglio 15 mappale 383 sub. 26 (ex 10-14)

- **LOTTO UNICO = € 54.000,00 (diconsi cinquantaquattromila /00 euro).**

11) Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultino 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.

Gli immobili indicati nel LOTTO UNICO risultavano al momento del sopralluogo non utilizzati e privi degli arredi.

Nel caso dell'immobili oggetto di esecuzione forzata indicati del LOTTO UNICO lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da:

Atto notarile di compravendita Notaio Torello Eugenio del 28/01/2003 repertorio nn. 93877, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 12/02/2003 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 952, da potere *****codice fiscale: ***** che ha portato alla seguente intestazione immobiliare:

- *****Sede in ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà per 1/1

Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 63893 del 19.10.2022 all'Agenzia delle Entrate – **Ufficio del Registro di Asti** alla data del 19/10/2022 non risultano in corso contratti di locazione e comodato. **(Allegato 7.1)**

Da verifiche presso le autorità di **Pubblica sicurezza – Questura di Asti** in data 18/10/2022 non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato. **(Allegato 7.2)**

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

Il caso di specie non ricorre in quanto l'immobile risulta non occupato.

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.



- Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

- Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

Per ciò che attiene alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio "*****", il CTU poteva accertare dalla documentazione fornitami dall'amministratore pro-tempore Studio Data Consult in data 24 Ottobre 2022 la somma di denaro che il debitore deve corrispondere al Condominio, il tutto alla data dell'ultimo consuntivo 2021 (la gestione va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno). Si precisa che alla data di invio della bozza peritale lo scrivente, ha ricevuto dall'amministratore pro-tempore, la seguente documentazione:

- Consuntivo 2021 = debito di € 1.566,15
- Preventivo 2022 = € 440,00
- Ripartizione spese straordinarie deliberate in data 24 Febbraio 2022 di € 1.566,15 corrispondente alla copertura della morosità condominiale riferita alla società *****.
- Dall'ultimo conguaglio 2021 consegnatomi si evince quindi, che il debitore (*****) ha un debito a saldo risultante pari a **1.566,15 €**
- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

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

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:

La gestione ordinaria condominiale va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre di ogni anno, dal preventivo 2022 a disposizione dello scrivente C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € **440,00** diviso in due rate annuali da € 220,00 con ultima rata prevista in data 20/09/2022.

- Importo spese straordinarie già deliberate:

Sono state deliberate unicamente le rate per la copertura della morosità della società ***** ripartite tra i condòmini come specificato in risposta al punto 13. **Non sono previste al momento opere di manutenzione straordinaria deliberate.**

- Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Dal consuntivo 2021 (la gestione va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno) la cifra a debito ammonta a **1.566,15 €** (comprehensive delle spese di proprietà sulle parti comuni, spese generali, spese acqua e spese personali) e dal precedente consuntivo 2020 era già presente un debito di € 975,65.

- Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:



Il C.T.U., da chiarimenti avuti con l'amministratore pro-tempore, prende atto che ad oggi non risultata presentato all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare alcun decreto ingiuntivo, non vi sono quindi procedimenti giudiziari nei confronti della Condòmino moroso *****

L'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie indica che "Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

Se è pur vero quanto sopra scritto è altresì vero che per la determinazione dei medesimi, è necessario fare riferimento al momento dell'aggiudicazione e non a quello della redazione della perizia di stima stante il fatto che i due momenti non coincidono e, anzi possono decorrere anni tra l'uno e l'altro. Ne consegue che alla data del 10/12/2022 lo scrivente C.T.U. non può determinare con veridicità l'ammontare delle spese opponibili al nuovo acquirente.

Le spese condominiali precedenti al periodo sopracitato sono perse anche se successive al pignoramento, a meno che il condominio non si munisca di titolo esecutivo ed intervenga nella procedura (art. 565 c.p.c.). Esse non sono da considerarsi spese in prededuzione ma trattasi di credito chirografario.

Nel caso oggetto di esecuzione, non è presente alcun titolo esecutivo a favore del Condominio "*****".

15) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



STIMA DELL'IMMOBILE

• Metodologia estimativa adottata

La valutazione dell'unità immobiliare anzi descritta è richiesta per acquisirne la conoscenza del valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Non avendo reperito dati di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, cui appartiene quello da valutare (l'ultima compravendita non attinente con le tipologie costruttive degli immobili eseguiti) si ritiene di non poter utilizzare in modo veritiero il **metodo Market Comparison Approach (MCA)**.

La metodologia utilizzata è quella **sintetico - comparativa** per i primi due lotti e per la stima dei terreni agricoli, secondo la quale il valore venale dell'immobile viene a determinarsi per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello da stimare determinando un valore medio, ovvero quello statisticamente più probabile, viene desunto prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadro delle compravendite di immobili effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, (fonti indirette) come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, oppure tramite indagini dirette svolte presso primarie agenzie immobiliari.

Al valore medio verranno applicati dei coefficienti di correzione, in riduzione o in incremento, in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile moltiplicato per la superficie commerciale.

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene ricavata:

- a) dall'area dell' edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell' edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
 - balconi (con vista) 30%; balcone scoperto = 25% della superficie sino al contorno esterno;



- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a mt. 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a mt. 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- locali accessori, cantine, sgomberi con caratteristiche non civili ma direttamente comunicanti con i vani principali, 35%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (interni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 30%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile;
- Corti e cortili di case indipendenti 10% fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2%.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, possono subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.



Secondo il manuale "COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI" edito da Gruppo 24 ore tecnici 24, Marina Tamborrino XIII edizione 2014, Il sole 24 ore i coefficienti per gli uffici si suddividono in due categorie:

- Compresi in edifici residenziali. Coeff. 1 per i centri storici e in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali; Coeff. 0,97 per i semicentri di elevato interesse terziario; Coeff. Da 0,90 a 0,80 negli altri casi. Se si tratta di uffici al piano seminterrato, applicare l'ulteriore coeff. 0,95;
- Edifici destinati solo a uffici: Coeff. 1

Nello specifico dai rilievi svolti dallo scrivente la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima rilevate con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

LOTTO UNICO

Immobile sito in Via Massimo d'Azeglio n. 31-33

Comune di CANELLI (Codice B594) - Provincia di Asti

Attuale Foglio 15 Particella 383 Subalterno 26 (ex 10-14).

Piano Terra (con ingresso autonomo da strada) lato nord seminterrato, ubicato nel centro storico del Comune di Canelli.

- Uffici con accessori diretti quali ripostiglio e servizio igienico:
Superficie individuata in 122,00 mq x 1,00 = **122,00 mq;**
- n° 1 Area aperta cortilizia:
Superficie individuata in 5,00 mq x 0,10 = **0,50 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 122,50 mq, arrotondati al metro quadrato per difetto in **122,00 mq.** (Allegato 8)

Per ciò che attiene alle fonti indirette si è fatto riferimento in primo luogo alla Banca dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano reperibile online sul sito dell'Agenzia delle Entrate e in secondo luogo ad accertamenti presso agenzie immobiliari e immobili pubblicizzati.

I Dati dell'O.M.I. riferiti al 1° semestre 2022-2021, per Canelli, zona Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA, codice zona B1 microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo civile, zona terziaria, sono i seguenti:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,1	L

I Dati dell'O.M.I. riferiti al 1° semestre 2020, per Canelli, zona Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA, codice zona B1 microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo civile, zona terziaria, sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	820	1200	L	2,9	4,2	L

I Dati dell'O.M.I. riferiti al 1° semestre 2019-2018-2017-2016, per Canelli, zona Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA, codice zona B1 microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo civile, zona terziaria, sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	860	1250	L	3,1	4,4	L

I Dati dell'O.M.I. riferiti al 1° semestre 2006, per Canelli, zona Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA, codice zona B1 microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo civile, zona terziaria, sono i seguenti: **(Periodo più vicino Atto notarile di compravendita Notaio Torello Eugenio del 28/01/2003)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	880	1140	L	3,6	5,20	L

- Valore medio unitario abitazione civile 1° semestre 2022-2021 → 1.000,00 €/mq
- Valore medio unitario abitazione civile 1° semestre 2020 → 1.010,00 €/mq
- Valore medio unitario abitazione civile 1° semestre 2019-2018-2017-2016 → 1.055.00



€/mq

Percentuale di deprezzamento:

$1.010 - 1.000 = 10 \text{ €/mq} \rightarrow 10/1.010 = - 1,00\% \text{ annuo (recessione)}$

$1.055 - 1.010 = 45 \text{ €/mq} \rightarrow 45/1.055 = - 4,3\% \text{ annuo (recessione)}$

Dai dati O.M.I. si è riscontrato un deprezzamento annuo di circa il 4,3% rilevato fino al 1° semestre 2020, denotando un mantenimento della recessione dei prezzi in zona.

Il prezzo medio unitario secondo O.M.I. è individuabile nell'intervallo compreso tra 800 e 1.200 €/mq desunto prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadro delle compravendite di immobili, effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale, che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, (fonti indirette) come la Banca dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** (anno 2022 semestre 1, uffici terziari).

Le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

Da indagini ulteriori presso il portale dell'area riservata **OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati** dal Gennaio 2019 al Agosto 2022 sono stati individuati più di 5 atti, numero minimo necessario per l'anonimizzazione dei dati da cui si evince il prezzo dichiarato, **che denota una dinamicità del mercato in zona buona con numerose vendite. Nel dettaglio della Via Massimo d'Azeglio e zona immediatamente limitrofa si individuano n. 7 atti di compravendita.**

Nello specifico:

- Terziario commerciale categoria C/1 di 24 mq venduto a € 16.000 a Gennaio 2020;
- Terziario commerciale categoria C/1 di 70 mq venduto a € 100.000 a Luglio 2020;
- Terziario commerciale categoria C/1 di 19 mq venduto a € 13.000 a Settembre 2020;
- Terziario commerciale categoria C/1 di 50 mq venduto a € 60.000 a Gennaio 2021;
- Terziario commerciale categoria A/10 di 4,5 vani n. 2 rimesse di 14 e 15 mq venduto a € 15.000 a Marzo 2021;
- Terziario commerciale categoria C/1 di 31 mq venduto a € 21.500 a Maggio 2021;
- Terziario commerciale categoria C/1 di 155 mq venduto a € 135.000 a Febbraio 2022;

Sono state poi condotte **indagini presso primarie agenzie immobiliari operanti in zona e portali immobiliari** che individuano agli immobili simili un valore molto variabile a seconda delle caratteristiche. In zona variano molto le caratteristiche e l'appetibilità e vi è un medio mercato in particolare di negozi commerciali, molto meno per gli uffici.

Non si sono rilevati annunci immobiliari siti nelle vicinanze dell'immobile pignorato con stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In conclusione, tenuto conto dei valori minimi e massimi riscontrati in base alle fonti citate e dei valori desunti dalle indagini dirette, alla luce della attuale situazione del mercato immobiliare e del momento storico, lo scrivente ritiene congruo attribuire al bene da stimare un valore medio



unitario di partenza di **900,00 €/mq** in condizioni manutentive normali a cui applicare i coefficienti di differenziazione.

- Determinazione del valore dell'immobile ufficio terziario:

Comune di CANELLI (Codice B594) Provincia di Asti

I dati catastali (attuali) sono relativi alla dichiarazione di presentazione per **VARIAZIONE del 28/12/2022 Pratica n. AT0053619 in atti dal 28/12/2022 FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A UFFICIO (n.53619.1/2022); risultano essere i seguenti: (Allegato 2.8-10)**

**- Foglio 15 Particella 383 Subalterno 26 Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 31-33 Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 732,08 Categoria A/10 (UFFICIO), Classe 1, Consistenza 4,5 vani e Superficie catastale di 122 mq.**

Intestatari catastali attuali:

- *****Sede in *****codice fiscale: *****Diritto di: Proprietà per 1/1

- Determinazione del valore venale:

Il prezzo medio tiene già conto della zona e della vetustà dell'immobile, esso dovrà essere corretto con altri parametri specifici relativi alle sue caratteristiche intrinseche determinati da coefficienti di differenziazione i quali sono calcolati in base a una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato della zona.

Nello specifico si applicano i seguenti coefficienti alla quotazione unitaria per mq determinata in precedenza:

- Coefficienti di qualità e stato di manutenzione:
 - ✓ Scarsa qualità delle finiture interne ed esterne della costruzione con struttura risalente alle origini di costruzione ma soggetta a opere di straordinaria manutenzione, presenta ad oggi importanti problemi di salubrità dovuti ad umidità, stato di manutenzione mediocre (necessità di opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo può essere notevole) → K = 0,65;
- Coefficienti di piano terra parzialmente seminterrato:
 - ✓ Il locale è posto al piano terreno con accesso diretto sulla via principale, ma risulta per quanto riguarda il locale a nord seminterrato. → K = 0,95;
- Coefficiente di posizione dell'intero edificio:
 - ✓ La posizione dell'immobile risulta ottimale e in pieno centro città e vicino ad ogni tipo di servizio → K = 1,08;
- Coefficiente di svalutazione degli immobili locati:
 - ✓ Immobile libero → K = 0,00;



Il complessivo coefficiente globale di differenziazione per l'appartamento viene determinato moltiplicando i coefficienti K sopra descritti:

$$K \rightarrow (0,65 \times 0,95 \times 1,08) \rightarrow K = \mathbf{0,667}$$

La valutazione complessiva dell'ufficio risulta la seguente:

- mq 122,00 x (900,00 €/mq x 0,667) = **€ 73.236,60.**

- Stima valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione interno:
 - ✓ Formazione di vespaio aerato igloo 27 cm, posa di nuova pavimentazione su massetto e ripristino intonaci ammalorati con intonaco deumidificante → **a corpo € 15.000;**

Valutazione complessiva dell'immobile determinata in € 58.236,60.

Prezzo al mq complessivo = € 477,00

Alla suddetta somma vengono detratti:

- oneri di regolarizzazione urbanistica : € 1.300 Costo sanatoria opere interne;
- stato d'uso e di manutenzione interno unità oggetto di stima: se ne è tenuto conto nella determinazione del valore complessivo sopraccitato con valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione;
- immobile in proprietà della società su cui grava ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO stipulato il 15/12/2009 Notaio BATTAGLIA ANDREA Repertorio 17380;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non presenti;
- spese condominiali insolute: presenti ma da non detrarre come descritto in risposta al punto 9;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, né la vendita potrà essere per alcun motivo



revocata.

Il sottoscritto C.T.U. prevede, una riduzione forfettaria del 5% del prezzo base rispetto al valore di mercato attuata in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c., per quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima di cui lo scrivente non ha potuto avere certezza. € 58.236,60 x 5% = € 2.911,83

(€ 1.300,00 + € 2.911,83) per un totale di € 4.211,03

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 54.024,77 arrotondato per difetto a :

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

Canelli - Via Massimo d'Azeglio n. 31-33. Fg. 15 mappale 383 sub. 26 (ex 10-14)

Valore di mercato € 54.000,00 (diconsi cinquantaquattromila/00 euro)

Prezzo al mq complessivo = € 443,00

In merito alla letteratura cui far riferimento si riporta una bibliografia essenziale precisando che sono state consultate altre fonti in rete in materia di estimo e valutazione immobiliare.

- CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD) quarta edizione 2011 – 10.137 def, edito da Tecnoborsa, direttore scientifico Marco Simonotti;
- COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI edito da Gruppo 24 ore tecnici 24, Marina Tamborrino XIII edizione 2014, Il sole 24 ore;
- LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI edito da Gruppo 24 ore tecnici 24, Livio Spinelli I edizione 2014, Il sole 24 ore;
- METODI DI STIMA IMMOBILIARE –edizione 2006, edito da Dario Flaccovio editore, direttore scientifico Marco Simonotti.

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

L'attuale proprietà è persona giuridica quindi la vendita dei beni sarà soggetta ad IVA.



17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n. 5.2 :

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2001 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 a caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente)

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

Predisponga l'attestato di 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.

Si riporta per estratto l'art.2 del DM 22/11/2012 (modifica delle Linee Guida Nazionali) che chiarisce che : "Ai sensi del decreto legislativo 192/2005, la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono esclusi dalla applicazione delle presenti Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi



multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non e' necessario garantire un confort abitativo.

Sono altresì esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

a) i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;

b) immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori".

Comune di CANELLI (Codice B594) Provincia di Asti

I dati catastali (attuali) sono relativi alla dichiarazione di presentazione per VARIAZIONE del 28/12/2022 Pratica n. AT0053619 in atti dal 28/12/2022 FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A UFFICIO (n.53619.1/2022); risultano essere i seguenti: (Allegato 2.8-10)

- **Foglio 15 Particella 383 Subalterno 26** Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 31-33 **Piano T**
Dati di classamento: Rendita: Euro 732,08 **Categoria A/10 (UFFICIO)**, Classe 1, Consistenza 4,5 vani e Superficie catastale di 122 mq.

L'immobile futuro sub. 26 ufficio riscaldato oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339 identificato al n. 2022_202339_0014 del 30/12/2022. (Allegato 9.1-9.2).

Il Giudice 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;

E' stata redatta apposita relazione nella quale si è risposto 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 **10/01/2023** 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; E' stata inoltrata al creditore procedente con posta elettronica certificata ed al debitore con posta raccomandata 1 con ricevuta di ritorno.

c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;

Si allegano le ricevute di avvenuta accettazione e consegna del messaggio di posta elettronica certificata al creditore e al debitore. (Allegato 11)

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla bozza dell'elaborato peritale nè da parte del debitore nè da parte del creditore.

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. **Depositare inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato dalla G.U. n. 47 del 25/02/08;**

In data 30/12/2022 è stato depositato l'elaborato peritale completo degli allegati e del elaborato redatto secondo i dettami della legge sulla privacy, il tutto via telematica come previsto dalle nuove disposizioni di legge.

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 comprese);

E' stata allegata alla presente la documentazione fotografica dell'immobile. (Allegato 4)

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 del bene e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di supporto alla vendita;



E' stata allegata tutta la documentazione richiesta. **(Allegati 2.8-6.2-6.3-6.4-2.7-3)**

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

L'accesso avveniva in data 05 Novembre 2022 senza ostacolo da parte del debitore.

i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento.

E' stata redatta una relazione indicante la dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 3) dei quesiti.

Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.

Asti, 30/12/2022

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei

GEOMETRA
mt
STUDIO TECNICO
MARCO TOMMEI

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Asti	
	Iscrizione Albo N. 1467
Geometa Marco Tommei	

Tommei Marco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



Elenco degli allegati:

- Allegato 1 Invio raccomandate per accesso ai luoghi;
- Allegato 2.1 Risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Allegato 2.2 Planimetrie Catastali presentate il 27/04/1998;
- Allegato 2.3 Elaborato planimetrico presentato il 31/01/1994;
- Allegato 2.4 Visura storica per immobile del Fg. 15 map. 383 sub. 10 del 18/10/2022 n. T112101;
- Allegato 2.5 Visura storica per immobile del Fg. 15 map. 383 sub. 14 del 18/10/2022 n. T115325;
- Allegato 2.6 Visura camerale della Camera di Commercio di Asti Doc. n. T 491620291 del 14/10/2022
- Allegato 2.7 Atto di acquisto ultraventennale Notaio Torello Eugenio del 16/06/1998 rep. n. 71362 rac. 6156 e registrato presso l'ufficio di Nizza Monferrato il 06/07/1998 e trascritto presso la Conservatoria di Asti il 30/06/1998 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 4702;
- Allegato 2.8 Visura e planimetria per immobile del 29/12/2022 n. T225063 a seguito della variazione catastale del 28/12/2022 Pratica n. AT0053619;
- Allegato 3 Verbale delle operazioni del C.T.U;
- Allegato 4 Documentazione fotografica con planimetria immobile viste fotografiche;
- Allegato 5 Richiesta al Comune di *****, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe e risposta;
- Allegato 6.1 Cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Canelli e Norme di Attuazione;
- Allegato 6.2 Ricerche urbanistiche e permessi edilizi in capo alla società *****;
- Allegato 6.3 Ricerche urbanistiche e permessi edilizi in capo alla società *****;
- Allegato 6.4 Ricerche urbanistiche e permessi edilizi in capo al Condominio "*****";
- Allegato 6.5 Planimetria difformità edilizie;
- Allegato 7.1 Richiesta all'Agenzia delle Entrate ufficio registro di Asti;
- Allegato 7.2 Richiesta alla Polizia di Stato di Asti e risposta;
- Allegato 8 Planimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale LOTTO UNICO;
- Allegato 9.1-9.2 Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta trasmissione sub. 26;
- Allegato 10 Pratica Docfa di aggiornamento catastale e ricevuta di approvazione;
- Allegato 11 Ricevute di avvenuta consegna bozza di perizia;

