

# TRIBUNALE DI ASTI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI



### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°28/2022+58/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### DEBITORE ESECUTATO:

Signora XXXXXXXX XXXXXX (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx con domicilio in xxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx a cap xxxxx xxx (xx) ed elettivamente domiciliato in xxxxxxxx (xxx), alla xxxxxxxxxxxx, presso lo studio dell'avv. xxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx, PEC: xxxxxxxx.it)

#### CREDITORE PRECEDENTE:

(R.G.E. n. 28/2022) **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**, in persona del legale rappresentante pro tempore dott. Generoso Luigi Capaccio, con sede legale in Milano, Piazza Diaz n. 5, C.F.: 11417440960, rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Roberto Calabresi (c.f. CLBRRT74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (c.f. GBRLSE79C55G337D), soci ed amministratori della società "Ozim S.r.l. Società tra Avvocati", con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 20, C.F.: 10575510960

Avvisi e comunicazioni di rito presso il numero fax 028690545 e la casella di posta elettronica certificata rcalabresi@pec.slcg.it e/o elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it.

(R.G.E. n. 58/2022) **INTRUM ITALY S.P.A.**, con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova 19, rappresentata e difesa dall'Avv. Gabriele Pittarelli (c.f. PTTGRL79A26A479M - PEC: [pittarelli.gabriele@ordineavvocatiasti.eu](mailto:pittarelli.gabriele@ordineavvocatiasti.eu)), presso il quale è elettivamente domiciliata in Asti, Corso Luigi Einaudi 52



#### GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

Dott. Giuseppe AMAROSO

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:** Geom. Saul BOFFA Agliano T. Via Alla Stazione 19



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti **Dott. Giuseppe AMOROSO**.

Con decreto di convocazione del 03/11/2022, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Geom. Saul BOFFA**, con studio in Agliano Terme Via Alla Stazione 19, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n°1256 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti al n°355, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°28/2022+58/2022, invitandolo a comparire all'udienza del 12/12/2022 per il giuramento di rito e conferimento del mandato peritale.



### PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito e visionato il fascicolo, esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo



all'esatta individuazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita, effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare.

Alla presente relazione sono allegare copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali lo scrivente farà riferimento.

## OGGETTO DI PIGNORAMENTO

**Comune di CASTELLO D'ANNONE (AT) – FRAZ. CROCCETTA 38, rispettivamente censiti come segue:**

Cognome: xxxxxxxxxxxx Nome: xxxxxxxxxxxx  
 Data di Nascita: xxxxxxxxxxxxxxxx  
 Comune di Nascita: xxxxxxxxxxxxxxxx  
 Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà' per 1/1	CASTELLO DI ANNONE(AT) FRAZIONE CROCCETTA	6	247		PRATO	03	81	R.D. Euro:0.08 R.A. Euro:0.17
F	Proprietà' per 1/1	CASTELLO DI ANNONE(AT) FRAZIONE CROCCETTA n. 38 Piano T-1 - 2	6	248	4	cat. A/3	U	8 vani	Euro:223,11

## DATI IMMOBILI AGGIORNATI DAL CTU

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1	CASTELLO DI ANNONE(AT) FRAZIONE CROCCETTA n. 38 Piano T-1 - 2	6	248	5	cat. A/3	U	9 vani	Euro:251,00



## QUESITI DI CONSULENZA:

1. **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c. ; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e di i relativi costi;
3. **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune dove lo stesso fu celebrato;
5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;





13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, non che per le eventuali spese condominiali insolute;
16. **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA ) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
17. **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida 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 dei giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :
  - (a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
  - (b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
  - (c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
  - (d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a 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 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.431).

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



## RISPOSTA AI QUESITI DI CONSULENZA TECNICA

### PRIMO PUNTO

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

Il sottoscritto CTU in data 30/01/2023 avvisava con RACCOMANDA CON RICEVUTA DI RITORNO dell'incarico conferito e dava inizio alle operazioni peritali, la raccomandata veniva ritirata il 06/02/2023.

Lo scrivente CTU veniva tempestivamente contattato telefonicamente dalla parte DEBITRICE per spostare la data del sopralluogo e si fissava nuova data per il 17/02/2023 ore 9.30.

Il 17/02/2023 ore 9.30 in presenza dell'affittuaria degli immobili oggetto di esecuzione si procedeva al 1° sopralluogo, si effettuavano le seguenti operazioni: misurazione interne ed esterne del fabbricato e si procedeva a redigere le fotografie interne, esterne e dei particolari dell'intero compendio.

Seguivano ulteriori sopralluoghi:

- 2° Sopralluogo il 06/05/2023
- 3° Sopralluogo il 28/07/2023
- 4° Sopralluogo il 07/08/2023

Si allegano la lettera inviata alle parti con le relative ricevute (allegato 1/a) e i relativi verbali redatti al termine delle operazioni peritali (allegato 1/b).

### SECONDO PUNTO

- 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e di relativi costi;



Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava ai sensi dell'art.567 2° c. c.p.c., effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-ventennali (come da certificato notarile allegato al procedimento) per l'intestatari degli immobili oggetto di pignoramento ed integrata la suddetta documentazione con nuova ispezione ipotecaria e visure normali e storiche al fine di aggiornare i dati presenti in atti e accertato che non sono presenti nuove Trascrizioni rispetto a quelle presenti.

Si predispose l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni sulla base dei documenti in atti e reperiti dallo scrivente, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

### ELENCO SINTETICO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 22/10/2004 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 9470  
Pubblico ufficiale PRIMA ANNA MARIA Repertorio 76059/5895 del 11/10/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CASTELLO DI ANNONE(AT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/10/2004 - Registro Particolare 2073 Registro Generale 9471  
Pubblico ufficiale PRIMA ANNA MARIA Repertorio 76060/5896 del 11/10/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CASTELLO DI ANNONE(AT)  
SOGGETTO DEBITORE
3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 15/07/2016 - Registro Particolare 711 Registro Generale 4459  
Pubblico ufficiale CANTAMESSA MARILENA Repertorio 30608/6409 del 06/07/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CASTELLO DI ANNONE(AT)  
SOGGETTO DEBITORE
4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/02/2022 - Registro Particolare 996 Registro Generale 1349  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI - UNEP Repertorio 208 del 07/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTELLO DI ANNONE(AT)
5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/05/2022 - Registro Particolare 2665 Registro Generale 3622  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 878/2022 del 21/03/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTELLO DI ANNONE(AT)

Con la richiesta di aggiornamento prodotta dallo scrivente CTU di Ispezione Ipotecaria all'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di ASTI- Servizio Ispezione n. T394780 del 20/04/2023 (allegato 2/a), si è verificata così la serie continua delle trascrizioni.

Per scrupolosità si è reperita la mappa censuaria e le relative visure storiche aggiornate (allegato 2/b).

**VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO, RISULTA PRESENTE IL CERTIFICATO NOTARILE NOTAIO MARIA LANDOLFO ROLANDO E  
CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO**

- 1- Gli immobili risultano di proprietà di XXXXXXXX XXXXXX nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuti per acquisto degli immobili da xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, da xxxx xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e da xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita per notar PRIMA ANNA MARIA del 11/10/2004, rep. 76059/5895, trascritto presso la Conservatoria di Alessandria addì 22/10/2004 ai nn.9470/5973;
- 2- ai suindicati xx quanto sopra è pervenuto per successione da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxx, giusta denuncia num.72 vol.595 del 16/06/2000 ufficio del registro di Mortara, trascritta presso la Conservatoria di Alessandria addì 23/04/2002 ai nn.3205/2221 e accettazione tacita di eredità relativa a beni facenti parte dello stesso compendio ereditario, trascritta presso la Conservatoria di Alessandria addì 07/08/2012 ai nn.5147/3907 con cui i suindicati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ricevono la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno;
- 3- Il suindicato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quanto sopra è pervenuto per successione da xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxx, giusta denuncia num.81 vol.591 del 23/07/1999 ufficio del registro di Mortara, trascritta presso la Conservatoria di Alessandria addì 30/10/2002 ai nn.8437/5541 e accettazione tacita di eredità relativa a beni facenti parte dello stesso compendio ereditario, trascritta presso la Conservatoria di Alessandria addì 15/07/2016 ai nn.4458/3112, con cui il suindicato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx riceve la quota di 1/2 di piena proprietà
- 4- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la restante parte di 1/2 di piena proprietà è pervenuta per successione da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto a Mortara il 19/10/1989, giusta denuncia num.99 vol.545 del ufficio del registro di Mortara, **trascritta il 28/02/1992 ai nn.1856/1326, NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE.**

Si allega atto di provenienza (allegato 2/c).

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Per scrupolo si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica del ex terreno al foglio 6 mappale 247 (allegato 2/c).

### TERZO PUNTO

- 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.);

### DATI CATASTALI AGGIORNATI DAL CTU

**Comune di CASTELLO D'ANNONE (AT) – FRAZ. CROCETTA 38, rispettivamente censiti come segue:**

Cognome: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nome: xxxxxxxxxxxxxx

Data di Nascita: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Comune di Nascita: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1	CASTELLO DI ANNONE(AT) FRAZIONE CROCETTA n. 38 Piano T-1 - 2	6	248	5	cat. A/3	U	9 vani	Euro:251,00

**Coerenze partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord con verde privato mappale 251; a est in parte a verde e in aderenza con fabbricati e cortile ai mappali 251 e 252; a sud con strada pubblica; a ovest con chiesa e con corte e in parte in aderenza a fabbricato tutti facenti parte del mappale 246.**

#### DESCRIZIONE FABBRICATO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area periferica in Frazione Crocetta 38 del comune di Castello di Annone, è inserito in un ex insediamento rurale circondato da fabbricati edificati prevalentemente nei primi anni del 900, circondato da pianure in prevalenza coltivate a cereali e le restanti a boschi. La frazione Crocetta ove insiste il fabbricato risulta di recente ristrutturazione e si presenta in un



buono stato conservativo, la maggior parte dei fabbricati sono stati di recente oggetto di ristrutturazione rispettando le tipologie costruttive della zona e del periodo.

Il fabbricato oggetto di CTU è ben accessibile dalla via pubblica e dista circa 7 km dal centro paese, a circa 17 km troviamo il capoluogo di provincia Asti e a circa 23 km si trova Alessandria, è comodo al casello autostradale A21-E70 Torino-Piacenza.

Lo stabile oggetto di esecuzione è disposto su tre livelli tutti fuori terra, come visibile dalle mappe di impianto e dalla tipologia costruttiva l'edificazione si aggira intorno ai primi anni del 1900, di recente dall'attuale proprietaria tra il 2005 e il 2009 è stato oggetto di un importante ristrutturazione interna e parzialmente esterna, successivamente nel 2009 è stato ampliato mediante la costruzione di una tettoia/portico e nel 2013 sulla copertura è stato realizzato un impianto fotovoltaico.



La struttura dell'abitazione è in muratura portante, solai tipici della zona e del periodo ovvero a voltini con mattoni e travature in ferro e legno, la copertura è in coppi e le facciate sono nella maggior parte intonacate e con zoccolatura in pietra di serizzo. Il fabbricato su due lati è in aderenza con altri fabbricati, mentre l'area cortilizia antistante è delimitata in parte da recinzione lignea con pavimentazione in autobloccanti e la restante area libera è inghiaiaata, mentre l'area retrostante anch'essa di proprietà è adibita a giardino ed è delimitata da recinzione e siepi sempreverdi.

Sulla parte cortilizia frontale insiste un diritto di passaggio che da accesso ai fabbricati adiacenti, il diritto di passaggio attualmente è ben delimitato da recinzione lignea ma non è indicato esplicitamente sulle mappe catastali.

L'abitazione è disposta su tre livelli, al piano terreno si trova la zona giorno composta da un'ampia sala, la cucina, un ripostiglio ed esternamente troviamo il porticato/tettoia un altro portico con un locale di sgombero realizzato con pareti lignee. Al piano primo si trova la zona notte composta da due ampie camere da letto un ripostiglio e un bagno il tutto disimpegnato da un corridoio. Al piano secondo si trova un'altra camera con altezza interna di circa 2.10m e la scala che da accesso al sottotetto.

I serramenti risultano in legno con persiane, le porte di accesso ai vani sono in legno tamburato, il pavimento della zona giorno, del bagno e del zona notte sono in piastrelle/ceramica o simile. I muri interni



sono tinteggiati e i soffitti in parte sono a realizzati in voltini mattoni faccia vista e parte intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano e la caldaia è posizionata al piano terreno all'interno della cucina. L'impianto elettrico sottotraccia è in condizioni buone, l'impianto idrico generale con tubature in sottotraccia con relativi raccordi e scarichi; accessori bagno completi ed a vista funzionanti (condizioni: discrete).

Per tutti gli impianti si precisa che non è stato possibile verificare la presenza di certificazioni di conformità in quanto non presentata la richiesta di agibilità in comune e non forniti dall'esecutata, come già detto lo stato conservativo in generale risulta discreto.

### **DESCRIZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

L'impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura è stato concesso con pratica di Attività edilizia libera n°16/2013 e protocollo n°2063 del 22/06/2013, senza incentivi per la sua realizzazione.

L'impianto è composto da 12 pannelli ed ha una potenza di 2.76kw, attualmente risulta collegato alla rete ma non si è potuto verificare se effettivamente funzionante in quanto da indagini svolte telefonicamente con il GSE "Gestore Servizi Energeti" e telefonicamente con il fornitore E-distribuzione è emerso che il contatto dell'impianto risulta "chiusa" e pertanto bisogna procedere con una nuova attivazione e caricamento dei dati sui reciproci portali.

Da indagini effettuate presso il GSE fino al 2017 l'impianto risultava attivo con contratto "scambio sul posto".

Contratto convenzione GSE n°SSP00433297 (stato attualmente chiusa)

Data decorrenza contratto convenzione inizio il 05/09/2013, data chiusura contratto il 21/09/2017

POD contatore IT001E10134456

Codice Censimp GAUDÌ IM\_0713635

Codice Richiesta GAUDÌ RC\_0761833

Codice SAPR 0713635

Codice UP UPN\_0713635\_01

Tipologia commerciale GAUDI' Y - FRNP GSE (ex N,D,H)

Data attivazione GAUDÌ 05/09/2013

Regione PIEMONTE

Provincia ASTI

Comune CASTELLO DI ANNONE

Indirizzo VIA FRAZIONE CROSETTA, 38 – 14034

Denominazione impianto XXXXXXXX XXXXXX

Tipologie di accesso allo scambio sul posto Fonti Rinnovabili



Tipo Impianto Fotovoltaico

Fonte alimentazione Solare

Unità Programmabile NO

Potenza TOT. attiva nominale generatori (kW)2,76

Potenza di Picco (kW)2,76

Si allega la convenzione conclusa del GSE (allegato 3/b).



Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia (allegato 3/a documentazione fotografica).

Le superfici nette calpestabili dei vari locali, riscontrate a seguito a rilievo in loco effettuato dallo scrivente CTU, sono le seguenti:

**Superficie calpestabile**

**PIANO TERRENO**

SALA 42.3 mq

CUCINA 19.4 mq

RIPOSTIGLIO 2.3 mq

LOCALI ACCESSORI 24.4 mq

CORTILE/GIARDINO 235 mq

**PIANO PRIMO**

CAMERA 1 21.8 mq

CAMERA 2 19.3 mq

RIPOSTIGLIO 3.2 mq

DISIMPEGNO 8.7 mq

BAGNO 8.2 mq

BALCONI 15.7 mq

**PIANO SECONDO**

CAMERA 1 18.3 mq

**TOTALE SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 206 mq**

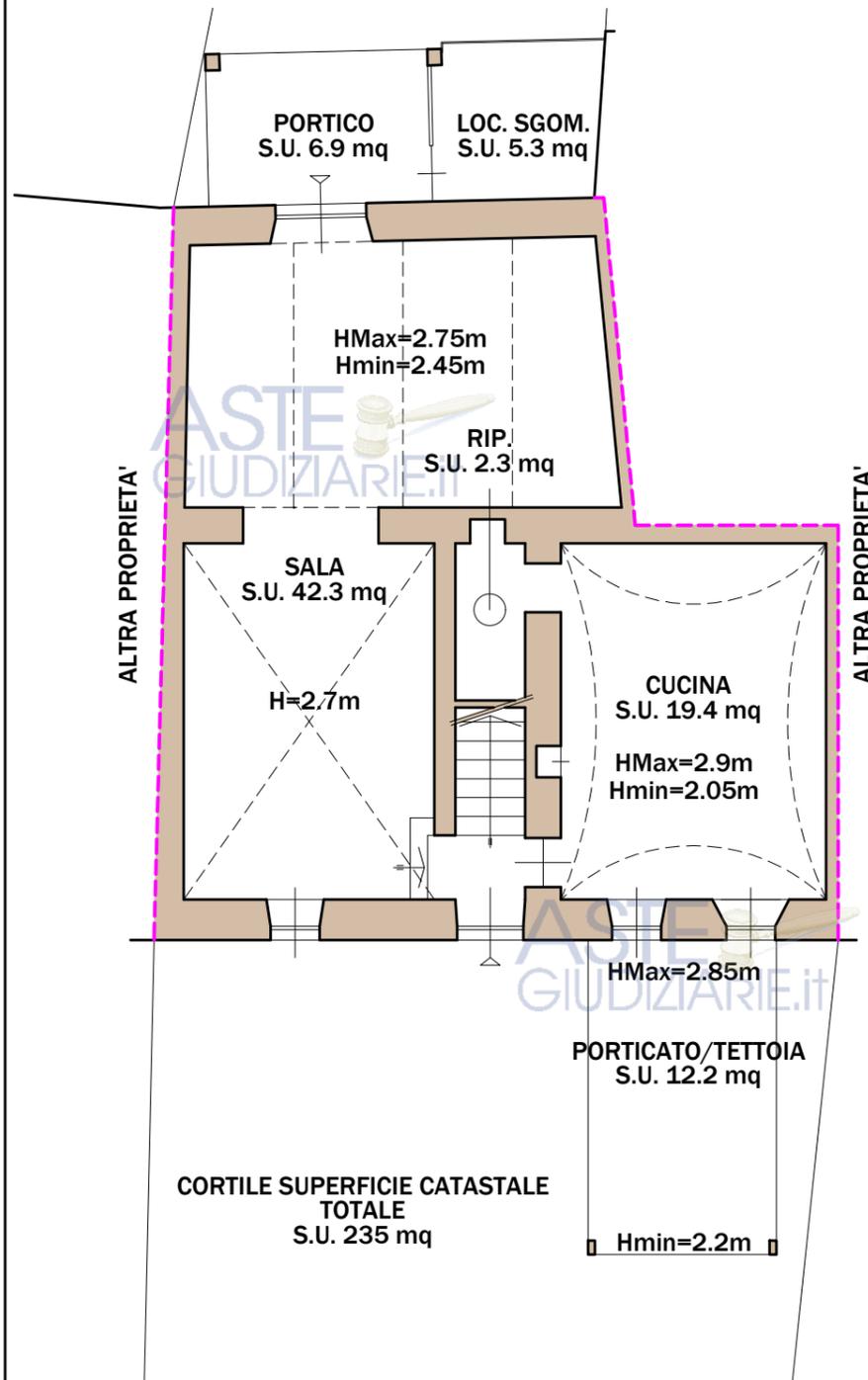
**TOTALE SUPERFICIE LORDA BALCONI 16 mq**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA ACCESSORI 25 mq**

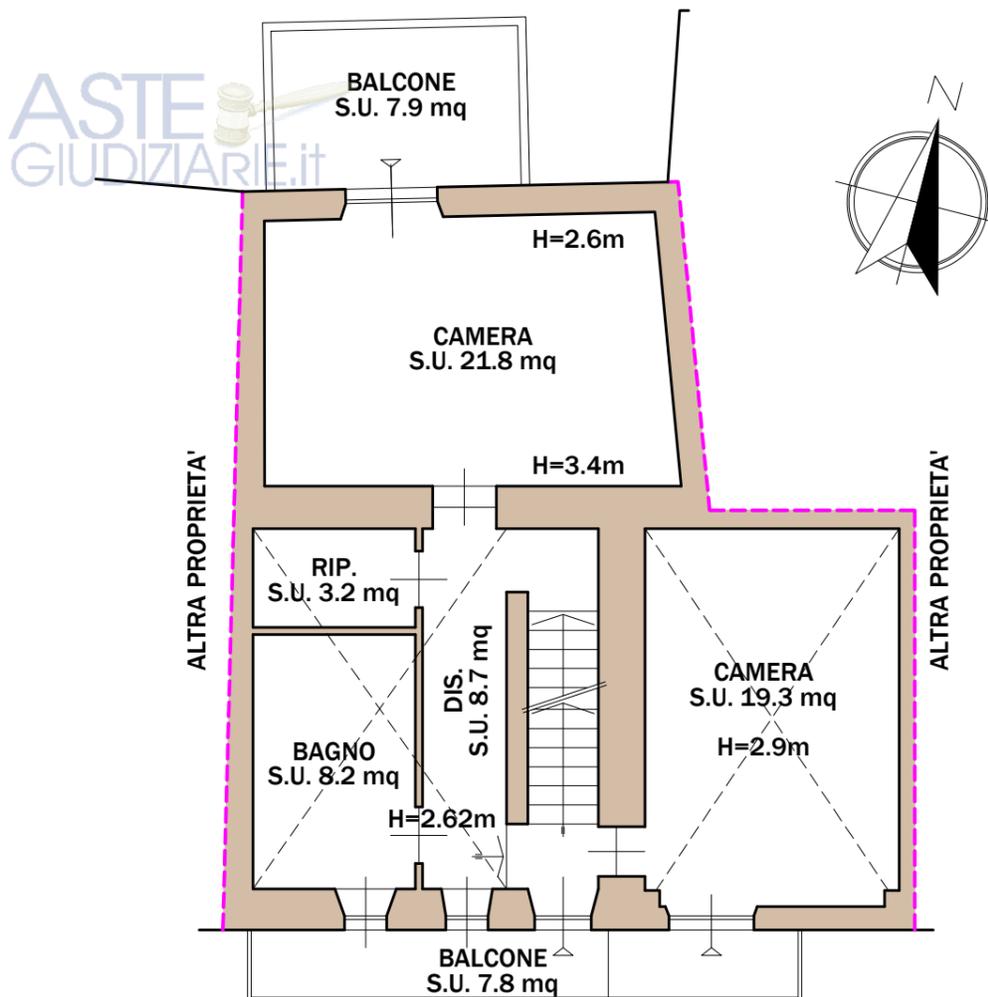
**TOTALE SUP. LORDA CORTILE/GIARDINO 235 mq**



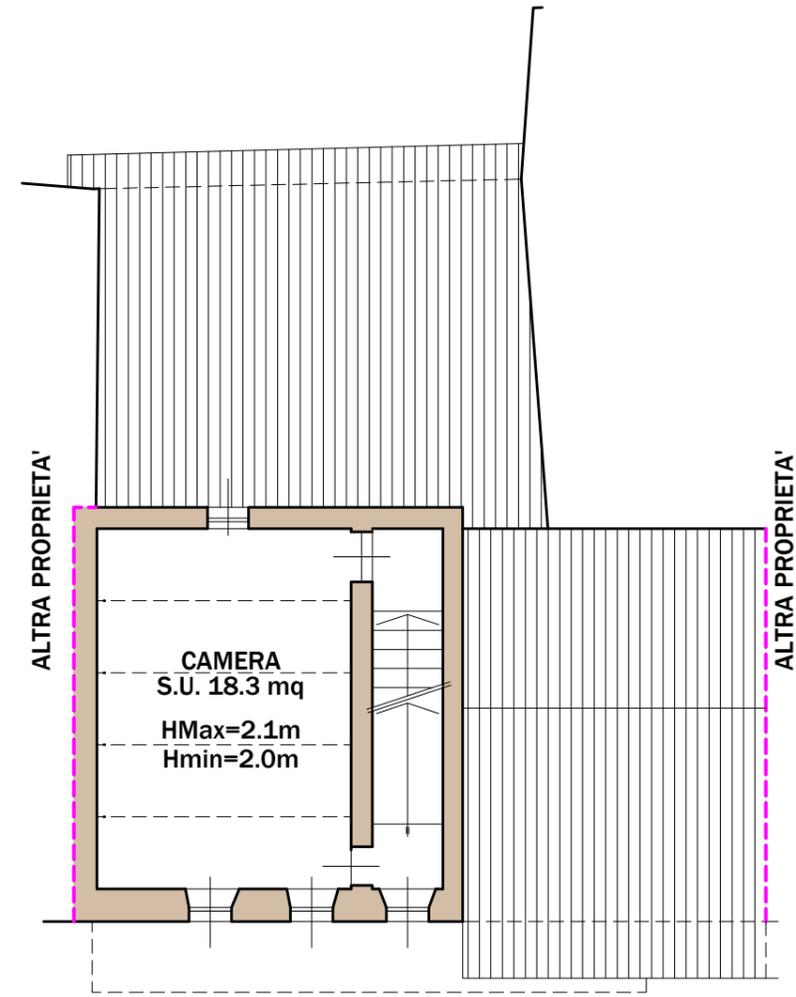
PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



CORTILE SUPERFICIE CATASTALE TOTALE S.U. 235 mq

PORTICATO/TETTOIA S.U. 12.2 mq

SUPERFICIE UTILE	
PIANO TERRENO	
SALA	42.3 mq
CUCINA	19.4 mq
RIPOSTIGLIO	2.3 mq
TOTALE	64 mq
LOC. ACCESSORI	24.4 mq
CORTILE/GIARDINO	235 mq

SUPERFICIE UTILE	
PIANO PRIMO	
CAMERA	21.8 mq
CAMERA	19.3 mq
RIPOSTIGLIO	3.2 mq
DISIMPEGNO	8.7 mq
BAGNO	8.2 mq
TOTALE	61.2 mq
BALCONI	15.7 mq

SUPERFICIE UTILE	
PIANO SECONDO	
CAMERA	18.3 mq
TOTALE	18.3 mq

SUPERFICIE LORDA	
ABITAZIONE	206 mq
BALCONI	16 mq
LOCALI ACCESSORI	25 mq
CORTILE/GIARDINO	235 mq

COMUNE DI CASTELLO DI ANNONE (AT)

ASTE GIUDIZIARIE TAV 1 18 AGOSTO 2023

SCHEMA DIMOSTRATIVO SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE LORDA

studio di progettazione

Geom. Saul Boffa

Studio: Via Alla Stazione 19 - 14041 Agliano Terme AT

Residenza: Via Bogliolo 12 - 14047 Mombercelli AT

Cell 3486045987 - BFF SLA 73M21 A479 N P.IVA 01218180055

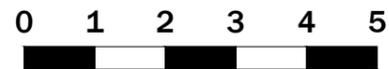
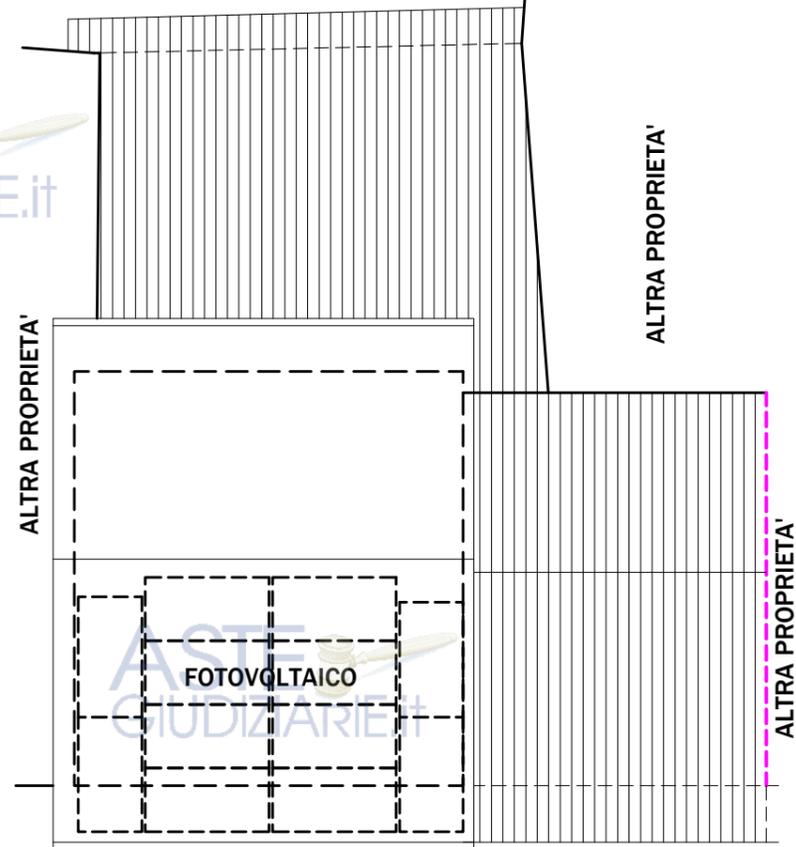


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

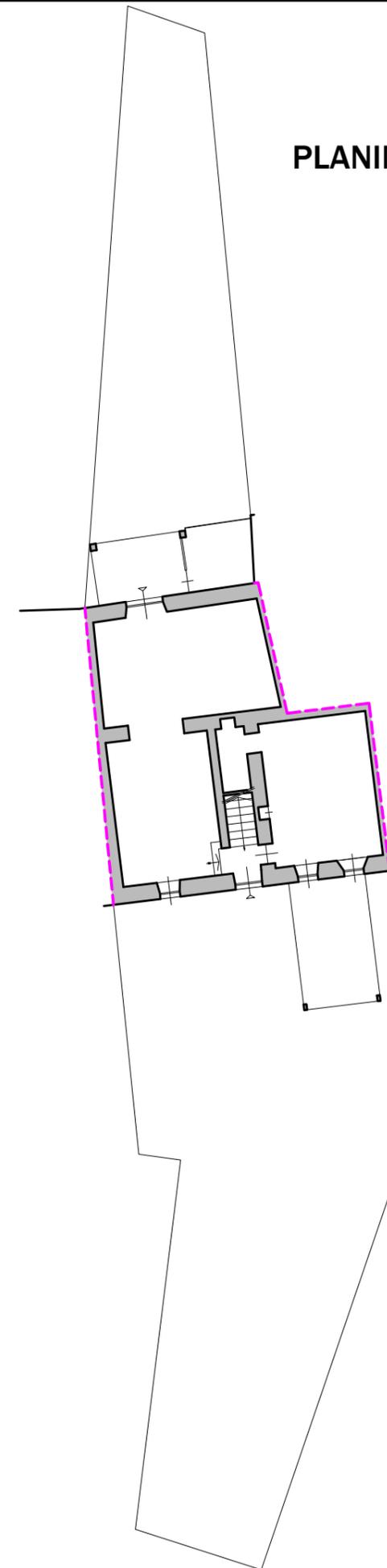
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a1ca065a43face8d555dc02e5694908

# PIANTA PIANO COPERTURA



# PLANIMETRIA GENERALE



COMUNE DI  
**CASTELLO DI ANNONE (AT)**

ASTE GIUDIZIARIE.IT **TAV 2**  
18 AGOSTO 2023

**SCHEMA DIMOSTRATIVO SUPERFICIE UTILE  
E SUPERFICIE LORDA**

studio di progettazione

Geom. Saul Boffa

Studio: Via Alla Stazione 19 - 14041 Agliano Terme AT

Residenza: Via Bogliolo 12 - 14047 Mombercelli AT

Cell 3486045987 - BFF SLA 73M21 A479 N P.IVA 01218180055



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a1ca065a43face8d555dc02e5694908

### QUARTO PUNTO

- 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 dove lo stesso fu celebrato;

Da colloquio e da verifiche presso il Comune di xxxxxxxxxx è emerso che l'esecutata risulta sposata in data 22/03/2008. Da annotazione risulta che: è stata scelta la separazione dei beni, attualmente risulta Vedova.

Si allega estratto riassuntivo di atto di matrimonio (allegato 4/a) e stipulato convenzioni matrimoniali (allegato 4/b).



### QUINTO PUNTO

- 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;

Lo scrivente CTU precisa che gli elementi descrittivi degli immobili e quelli identificativi catastali delle unità immobiliari indicati nell'atto di pignoramento immobiliare depositato risultano alla lettera "c".

Di seguito si indicano i dati catastali aggiornati da CTU e si allegano le visure catastali (allegato 2/b).

### DATI DA PIGNORAMENTO

**Comune di CASTELLO D'ANNONE (AT) – FRAZ. CROCETTA 38, rispettivamente censiti come segue:**

Cognome: xxxxxxxxxxxxxxxxxx Nome: xxxxxxxxxxxxxx

Data di Nascita: xxxxxxxxxxxxxxxx

Comune di Nascita: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà' per 1/1	CASTELLO DI ANNONE(AT) FRAZIONE CROCETTA	6	247		PRATO	03	81	R.D. Euro:0.08 R.A. Euro:0.17



F	Proprietà per 1/1	CASTELLO DI ANNONE(AT) FRAZIONE CROCETTA n. 38 Piano T-1 - 2	6	248	4	cat. A/3	U	8 vani	Euro:223,11
---	-------------------	--	---	-----	---	----------	---	--------	-------------

### DATI IMMOBILI AGGIORNATI DAL CTU

**Comune di CASTELLO D'ANNONE (AT) – FRAZ. CROCETTA 38, rispettivamente censiti come segue:**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTELLO DI ANNONE(AT) FRAZIONE CROCETTA n. 38 Piano T-1 - 2	6	248	5	cat. A/3	U	9 vani	Euro:251,00

**Coerenze partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord con verde privato mappale 251; a est in parte a verde e in aderenza con fabbricati e cortile ai mappali 251 e 252; a sud con strada pubblica; a ovest con chiesa e con corte e in parte in aderenza a fabbricato tutti facenti parte del mappale 246.**

### **SESTO PUNTO**

- 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;

Lo scrivente CTU nei sopralluoghi effettuati, prendendo visione delle mappe, delle planimetrie dell'immobile e dello stato dei luoghi oggetto di pignoramento, ha riscontrato delle difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali dell'immobile, pertanto, si è provveduto a aggiornare le planimetrie.

Nell'aggiornare le planimetrie a catasto urbano si è anche provveduto ad aggiornare il fabbricato a catasto terreni, in quanto, la sagoma del fabbricato risultava diversa, mancava il portico fronte fabbricato e il portico con sovrastante balcone e locale di sgombero sul retro. Nell'aggiornare il fabbricato si è soppresso il mappale 247 accorpandolo al mappale 248 così da creare un unico lotto (allegato 6/a).

A catasto urbano si è soppresso il fabbricato subalterno 4 e si è generato il subalterno 5 (allegato 6/b).



## **SETTIMO PUNTO**

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

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso il comune di Castello di Annone, dalla cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli, dalle Norme Tecniche di Attuazione è stato accertato che il fabbricato ricade all'interno del Piano Regolatore in: **Zona RR27 - Aree Residenziali di Riordino (Tab. n.2 N.T.A.)**. Classe idrogeologica: **Classe IIb**

Si allegano alla presente le norme e i gli estratti del Piano Regolatore Generale (allegati 7/a)

## **OTTAVO PUNTO**

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Da ricerche presso gli uffici tecnici comunali di CASTELLO DI ANNONE, presso il catasto e dalla lettura degli atti notarili si evince che, la costruzioni abbia avuto inizio anteriormente il 1 settembre 1967 e successivamente è stata oggetto di svariate ristrutturazioni.

Presso gli archivi comunali dopo ripetute indagini sono emerse le pratiche edilizie che ne autorizzano la costruzione, non risulta presente abitabilità (vedere allegato 8/a pratiche edilizie).

### **INTERVENTI EDILIZI**

I titoli edilizi rintracciati sono i seguenti:

1. CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n° 561 del 28/04/1977 – CHIUSURA DI CASCINALE FORMAZIONE DI BAGNO AL PRIMO PIANO
2. CONDONO EDILIZIO n°104/1986 PROT. 896 DEL 23/04/1986 - LAVORI ESEGUITI IN DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE 561 DEL28/04/1977
3. DIA N°60/04 PROT. 2652 DEL 16/09/2004 - RISTRUTTURAZIONE CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO E REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE AD UNA PORZIONE DI FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE
4. DIA N°67/05 PROT. 2072 DEL 09/08/2005 - RISTRUTTURAZIONE CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO E REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE AD UNA PORZIONE DI FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE – FINE LAVORI IL 30/07/2009
5. DIA N°61/09 PROT. 2371 DEL 29/08/2009 – REALIZZAZIONE DI TETTOIA
6. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA PROT. 2063 DEL 22/06/2013 – INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI USO ELETTRICO SU FALDE DEL TETTO SEGUENDO LA SUA NORMALE INCLINAZIONE.

### **DIFFORMITA' RISCONTRATE NELLE PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE**



1. Il condono edilizio 104/1986 risulta non rilasciato, per tanto bisogna chiedere la definizione della pratica
2. la DIA N°60/04 PROT. 2652 DEL 16/09/2004 deve essere richiesta l'archiviazione in quanto superata dalla DIA N°67/05 PROT. 2072 DEL 09/08/2005
3. la DIA N°61/09 PROT. 2371 DEL 29/08/2009 è priva di fine lavori
4. Manca la richiesta di agibilità in seguito ai lavori della DIA N°67/05 PROT. 2072 DEL 09/08/2005

## DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOSE

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e i progetti depositati ovvero sono emerse delle difformità edilizie che si elencano di seguito

### RISPETTO ALLA DIA N°67/05 PROT. 2072 DEL 09/08/2005

A) PIANO TERRENO: Errori di rilevazione e successiva rappresentazione grafica errata dei muri maestri e delle aperture esistenti, il wc nel sotto scala non risulta più presente e l'apertura di collegamento interno tra l'attuale ripostiglio/sottoscala non avviene dalla sala ma dalla cucina. Sul retro è stato realizzato un locale di sgombero di circa 2.3mx2.3m e un portico con sovrastante terrazzo.

B) PIANO PRIMO: Errori di rilevazione e successiva rappresentazione grafica errata dei muri maestri e delle aperture esistenti, i muri divisorii tra bagno, ripostiglio e corridoio risultano leggermente traslati. L'apertura della camera da letto che affaccia sul giardino da progetto è rappresentata come finestra mentre è stata realizzata come porta finestra, questa per dare accesso al terrazzo realizzato in assenza di permesso.

C) PIANO SECONDO: Errori di rilevazione e successiva rappresentazione grafica errata dei muri maestri e delle aperture esistenti, risulta realizzata in difformità dal titolo abilitativo una piccola apertura sul lato giardino sul retro

D) ESTERNAMENTE: la recinzione rappresentata nei progetti non è stata realizzata come indicato.

### RISPETTO ALLA DIA N°61/09 PROT. 2371 DEL 29/08/2009

Il porticato/tettoia realizzata rispetto ai progetti approvati risulta leggermente traslata e 35cm più larga, le altezze rientrano nelle tolleranze costruttive del 2%.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale e da colloquio con il Responsabile all'Urbanistica è emerso che gli interventi realizzati in mancanza o in difformità dal permesso di costruire possono essere sanate con due ipotesi:

- 1) **SE SI VOLESSE MANTENERE IL PORTICO CON TERRAZZO E LOCALE DEPOSITO SUL RETRO E SE VI FOSSERO I PRESUPPOSTI DEI VICINI PER L'ASSENSO DI COSTRUZIONE EDIFICATA A CONFINE:** permesso di costruire in sanatoria, pagando il doppio degli oneri e del costo di costruzione, oltre le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia, le spese per la pratica in paesaggistica, le spese per la redazione delle dichiarazioni postume di conformità mancanti e le spese dichiarazione postuma opere strutturali e collaudi statici. Inoltre essendo il



locale di sgombero e il portico con sovrastante terrazzo essendo stato realizzato in aderenza e a confine ai fabbricati latitanti per essere sanato dovrebbe essere rilasciato l'assenso scritto dei vicini; dovrà inoltre essere verificata la superficie copertura di 1/2 del lotto e la SUL (superficie utile lorda) in ampliamento prevista da PRG di 30mq per ogni unità abitativa.

- 2) **DEMOLENDO IL PORTICO CON TERRAZZO E LOCALE DEPOSITO SUL RETRO:** SCIA in sanatoria con oblazione di 516€ oltre a diritti di segreteria di 80€ e oltre le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia, le spese per la pratica in paesaggistica, le spese per la redazione delle dichiarazioni postume di conformità mancanti e le spese dichiarazione postuma opere strutturali e collaudi statici.

In entrambi i casi dovrà essere richiesta l'agibilità producendo le dichiarazioni postume di conformità degli impianti.

Per la regolarizzazione in sanatoria, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, lo scrivente CTU consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castello di Annone.

### **NONO PUNTO**

- 9) ***dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

Lo scrivente CTU, considerata la natura, considerata la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto degli immobili in oggetto, ritiene che vi siano le condizioni per trattarne la vendita in un unico lotto.

La perizia è dunque stata strutturata con l'individuazione di un unico lotto.

### **DECIMO PUNTO**

- 10) ***dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*





## **QUATTORDICESIMO PUNTO**

- 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;

L'immobile non fa parte di un condominio il caso non si pone.

## **QUINDICESIMO PUNTO**

- **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, non che per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo e analitico, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq. di superficie lorda commerciale convenzionalmente determinata.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato delle unità immobiliari in esame, attraverso l'inserimento delle stesse nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.



I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socioeconomici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia.

La ricerca dei valori di mercato da assumere per il confronto con le unità immobiliari da valutare è indirizzata verso immobili artigianali, aventi per quanto possibile caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe con quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricade l'immobile da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere particolarmente appetibile, con una discreta appetibilità che tende di conseguenza a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio, anche in un momento di non particolare spigliatezza del mercato immobiliare.

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, si precisa che sono quelle usuali del mercato immobiliare locale e prevedono che il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne/perimetrali con altre unità.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 35% sottotetti non abitabili, locali di sgombero, cantine e autorimesse;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".



Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici:

**VALORI DI MERCATO RIFERITA ALL'ABITAZIONE**

**Osservatorio Immobiliare Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze**

Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: CASTELLO DI ANNONE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	455	670

**Borsino Immobiliare 2022**

Provincia: ASTI

Comune: CASTELLO DI ANNONE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	485	780

**Da indagini di mercato esperite in zona**

Anno 2020/2021/2022

Provincia: ASTI

Comune: CASTELLO DI ANNONE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	400	600

PER TANTO, DA ESPERIENZA PERSONALE, LO SCRIVENTE, PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RITIENE PIU' CONSONO UTILIZZARE COME MEDIA MATEMATICA I PREZZI DESUNTI E REPERITI IN LOCO OVVERO DI 500 €/mq. VA CONSIDERATO CHE IL PREZZO E' RIFERITO A FABBRICATI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NORMALI E IN BUONO STATO CONSERVATIVO.



### SUPERFICIALI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE

LOCALE	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE	100,00%	206 MQ	206 MQ
BALCONI	25,00%	16 MQ	4 MQ
GIARDINO/CORTILE	10,00%	235 MQ	23.5 MQ
ACCESSORI ABITAZIONE	35,00%	25 MQ	8.75 MQ
<b>TOTALE</b>			<b>242.25 MQ</b>

Dalle considerazioni su esposte, lo scrivente C.T.U., tenuto conto dell'ubicazione del beni, del loro stato di conservazione e della commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata, tenuto anche in considerazione lo stato degli immobili si deduce un 15% per lo stato conservativo non ottimale.

Dal prezzo di stima verranno anche dedotte le spese tecniche e oneri vari per sistemare le difformità edilizie riscontrate quantificati sommariamente in **6.000€**.

Si ritiene che le opere realizzate in difformità sia più conveniente rimuoverle che sanarli, da computo si quantifica che la rimozione delle opere non conformi realizzate (VEDERE PUNTO 8), possano essere quantificata in **8.000€**.

Si ritiene non necessario tenere in considerazione il valore dell'impianto fotovoltaico, in quanto attualmente un impianto nuovo di 2.8Kw costerebbe circa 1.800 € a kw ovvero **5.000€** (2.8 kw x 1.800€/kw); ritenendo che la vita media di un impianto fotovoltaico è di circa 20 anni, l'impianto attualmente risulta avere già 10 anni e non essendo collegato non si è potuto verificare il rendimento medio. In conclusione l'impianto fotovoltaico risulta già a metà della sua vita media, inoltre non è mai stata fatta la manutenzione e il display dell'inverter risulta non leggibile (presumibilmente guasto) e per tanto da quanto su esposto non si considera come un pregio per l'immobile in quanto il costo per la sistemazione potrebbe coincidere con il valore dell'impianto ormai a metà vita.

### DEPREZZAMENTO PER IMMOBILE CONDOTTO IN AFFITTO

Il contratto di affitto in essere con scadenza contrattuale il 31/11/2024 ovvero rimarrebbero ancora un anno di contratto più 4 anni prorogabili con una rendita annuale di 4.800€/annui e un totale di 24.000€ (5 annualità), per tanto si calcola il seguente deprezzamento:



## **1 CALCOLO TASSO DI RENDIMENTO ANNUO**

Affitto annuo lordo **4.800€**

Valore di mercato immobile circa **89.000 €**

Costi relativi alla proprietà (costi di gestione, assicurazione, manutenzione, tasse sulla proprietà, ecc. ecc.) quantificate in una percentuale del 30% sull'affitto,  $4.800€ \times 30\% = 1.440€$

Tasso di rendimento netto annuo  $(4.800€ - 1.440€) / 89.000€ = 0,038 \rightarrow 3.8\%$

Il tasso di rendimenti annuo del 3.8% risulta un buon investimento.

## **2 CONCLUSIONI**

**Rimanendo ancora un anno di contratto d'affitto (più 4 anni di prorogabilità) con prezzo di mercato in linea con la media della zona, tenendo conto di eventuali spese per pratica di sfratto (mancato incasso), si ha un deprezzamento dell'immobile stimabile intorno al 5%**

## **SCHEMA VALORE DI MERCATO**

IMMOBILE	242.25 MQ	500 €/mq	€ 121.125
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' E VIZI	15%	€ 121.125	-€ 18.169
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO			- € 6.000
A DEDURRE SPESE RIMOZIONE OPERE NON CONFORMI			-€ 8.000
VALORE PARZIALE FABBRICATO LIBERO			€ 88.956
DEPREZZAMENTO AFFITTO	5%	-€ 88.956	-€ 4.448
VALORE FABBRICATO LOCATO			€ 84.508
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A</b>			<b>€ 84.500</b>

## **SEDICESIMO PUNTO**

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

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano acquistati da persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alle sole imposte di registro, pertanto il valore viene calcolato per intero.

## **DICIASSETTESIMO PUNTO**

- 17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311*

lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione della giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :

- α) 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;
- β) 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;
- χ) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- δ) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- ε) 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);
- φ) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.431).

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

Il fabbricato censito a catasto al foglio 6 mappale 248 subalterno 5 è soggetto alla redazione del certificato energetico.

Pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere il certificato energetico al SIPEE della Regione (allegato 17/a).

**SI PRECISA CHE LA VALIDITA' MASSIMA DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE DI UN EDIFICIO È DI 10 ANNI ED È CONFERMATO SOLO SE SONO STATE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA, COMPRESO LE EVENTUALI CONSEGUENZE DI ADEGUAMENTO, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ASSERVITI AGLI EDIFICI. NEL CASO DI MANCATO RISPETTO DELLE PREDETTE DISPOSIZIONI L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DECADE IL 31 DIEMBRE DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI È PREVISTA LA PRIMA SCADENZA NON RISPETTATA PER LE PREDETTE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA.**

**Agliano Terme lì 18 AGOSTO 2023**

  
In Fede il CTU  
Geom. Saul Boffa  
(FIRMATO DIGITALMENTE)



<b>PREMESSA</b>	<b>pag. 2</b>
<b>OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b>	<b>pag. 3</b>
<b>QUESITI DI CONSULENZA</b>	<b>pag. 4</b>
1. <b>AVVISO AL DEBITORE</b>	<b>pag. 6</b>
2. <b>VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C.</b>	<b>pag. 6</b>
3. <b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<b>pag. 9</b>
4. <b>REGIME PATRIMONIALE</b>	<b>pag. 15</b>
5. <b>VERIFICA DELLA CONFORMITA'</b>	<b>pag. 15</b>
6. <b>EVENTUALI VARIAZIONI</b>	<b>pag. 16</b>
7. <b>UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.</b>	<b>pag. 17</b>
8. <b>CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI</b>	<b>pag. 17</b>
9. <b>POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI</b>	<b>pag. 19</b>
10. <b>PIGNORAMENTO PRO QUOTA</b>	<b>pag. 19</b>
11. <b>DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 20</b>
12. <b>ASSEGNAZIONE AL CONIUGE</b>	<b>pag. 20</b>
13. <b>ESISTENZA DI VINCOLI</b>	<b>pag. 20</b>
14. <b>SPESE FISSE DI GESTIONE CONDOMINIALE</b>	<b>pag. 21</b>
15. <b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 21</b>
16. <b>REGIME FISCALE</b>	<b>pag. 25</b>
17. <b>REDAZIONE CERTIFICATO ENERGETICO</b>	<b>pag. 25</b>

 **ALLEGATI**

1/a	<b>LETTERA COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI</b>
1/b	<b>VERBALI DI SOPRALLUOGO</b>
2/a	<b>ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA</b>
2/b	<b>ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - VISURA CATASTALE AGGIORNATA</b>
2/c	<b>ATTI NOTARILE E ATTO ULTRAVENTENNALE - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>
3/a	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>
3/b	<b>CONVENZIONE SCADUTA GSE</b>
4/a	<b>ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO</b>
6/a	<b>PRATICA AGGIORNAMENTO CATASTO TERRENI - PREGEO</b>
6/b	<b>PRATICA AGGIORNAMENTO CATASTO URBANO - DOCFA</b>
7/a	<b>ESTRATTO PRG E NORME TECNICHE</b>
8/a	<b>VECCHIE PRATICHE EDILIZIE</b>
11/a	<b>RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE CONTRATTO D'AFFITTO</b>
17/a	<b>CERTIFICATO ENERGETICO</b>



