

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36+253/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditori intervenuti

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E. dott. Pasquale Perfetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA

Redatta dal c.t.u. nominato:

Arch. Agnese Lorenzo

Con studio in Alba (CN)

Via Augusto Dacomo n.4

Iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Cuneo al n. 1169

Iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Piemonte al n. 100719

e-mail: agnese.lorenzo@tiscali.it

p.e.c.: lorenzo.agnese@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premesso che:

il giorno 29 giugno 2021 nei locali del Tribunale di Asti, innanzi al Cancelliere, prestava giuramento di rito il C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo (C.F.: GNS LNZ 74T05 B791P), nato a Carmagnola (TO) il 05.12.1974, residente in Alba (CN), Via Augusto Dacomo n.4, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cuneo al n. 1169, con studio in Alba (CN), Via Augusto Dacomo n.4, al quale veniva conferito il seguente incarico:

- 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 l'invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;**
- 2) **verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;**
- 3) **identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via; numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**
- 4) **indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove esso 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'identificazione del bene, c) se i dati indicati**

nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato 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 illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 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) 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a 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 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi il cui 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 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 prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

In seguito il C.T.U. incaricato accettava l'incarico e ritirava la documentazione relativa all'Esecuzione.

ciò premesso

Il C.T.U. dopo aver esaminato la documentazione ritirata al momento dell'incarico, ha reperito la documentazione relativa ai beni immobili pignorati effettuando accertamenti presso i vari uffici competenti quali:

- **Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Cuneo – ufficio Catasto** per reperire dati catastali aggiornati nonché estratto di mappa e schede catastali relativi all'unità in oggetto;
- **Conservatoria dei RR.II. di Alba** per accertare la provenienza degli immobili nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, le trascrizioni e le iscrizioni annotate, gli eventuali vincoli o servitù ecc.
- **Ufficio Tecnico Comunale di Cravanzana** per verificare l'esistenza dei titoli autorizzativi relativi all'unità immobiliare, la regolarità urbanistica della stessa, con ritiro delle copie fotostatiche della documentazione relativa;
- **Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Territoriale Alessandria** per verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione o altri contratti vincolanti, riferiti all'immobile oggetto di perizia.

Il C.T.U., analizzati i dati raccolti, redatti i disegni ed effettuate le indagini di mercato nelle zone interessate, facendo riferimento ai quesiti indicati nel testo dell'incarico affidatogli, è in grado di esporre quanto segue:

QUESITO 1

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

Il perito ha provveduto ad avvisare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno il debitore, inizialmente in data 02/09/2021 e, successivamente, in data 14/02/2022; entrambe le raccomandate sono state restituite al mittente per "compiuta giacenza".

Pertanto lo scrivente ha provveduto ad avvisare l'attuale occupante dell'immobile, [REDACTED] [REDACTED] tramite l'operatore dei Servizi Sociali (Assistente Sociale) di riferimento, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/05/2022 alle ore 10.00.

Il giorno 17 maggio 2022 alle ore 10.00 veniva effettuato il sopralluogo in Cravanzana (CN), Via Provinciale n.55 (ex Via Provinciale n.28), per verificare lo stato di fatto dei beni oggetto di perizia ed effettuare il rilievo degli stessi, acquisendo altresì l'opportuna documentazione fotografica.

Al sopralluogo era presente l'assistente sociale, insieme al [REDACTED], che hanno provveduto a garantire l'accesso ai beni oggetto della presente stima.

(Vedi Allegato 1)

QUESITO 2

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore procedente ha regolarmente depositato i documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. La documentazione è completa.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Analizzata la documentazione in atti, viene di seguito predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di pignoramento (vedi allegato 2):

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria n.682 del 30/04/2008
a favore di [REDACTED], con sede legale in Valenza (AL) [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e contro [REDACTED] per Euro 125.000,00 derivante da concessione a garanzia di cambiali, come da atto notarile a rogito Zunino Guido, Notaio in Valenza, in data 17/04/2008 rep.67873/11043.
Risulta a margine della presente:
Annotazione di rinnovo cambiale annotata il 19/11/2008 al n.1015 di formalità.
- Ipoteca legale n.463 del 14/05/2015
a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Spalto Gamondio, 1 Alessandria) e contro [REDACTED] per Euro 3.832.798,54 di cui Euro 1.916.399,27 per capitale, Pubblico Ufficiale: [REDACTED], in data 12/05/2015 rep.600/115.
- Ipoteca in rinnovazione n.217 del 11/03/2021
a favore di [REDACTED], con sede in Conegliano (TV) [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e contro [REDACTED] per Euro 185.924,48 di cui Euro 92.962,24 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Guerrera Gabriele, Notaio in Casale Monferrato, in data 16/02/2001 rep.180914. In rinnovo dell'ipoteca iscritta in data 29/03/2001 al n.268 di formalità, che a sua volta era in rettifica della precedente iscritta in data 03/03/2001 al n.167 di formalità.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare n.2050 del 02/04/2021

a favore di [REDACTED], con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] Corso Crimea 69) e contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Asti, in data 13/02/2021 rep. 125/2021

- Pignoramento immobiliare n.326 del 24/01/2022

a favore di [REDACTED] con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] Corso Crimea 69) e contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Asti, in data 21/11/2021 rep. 3525/2021

Vedasi ispezioni ipotecarie (Allegato 2)

ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti, ed accatastati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cravanzana come sotto indicato:

- Immobile distinto al Catasto al Foglio 9, particella 223, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 162,68 €
- Immobile distinto al Catasto al Foglio 9, particella 223, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 81,34 €
- Immobile distinto al Catasto al Foglio 9, particella 223, subalterno 3, categoria C/2, classe U, consistenza 33 mq, rendita 16,87 €

Questo immobile è però stato variato a causa di un'incongruenza nell'identificazione catastale ed è diventato:

Immobile distinto al Catasto al Foglio 9, particella 223, subalterno 4, categoria C/6, classe U, consistenza 29 mq., rendita 73,39 €

(vedi Allegato 4)

ACQUISIZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono indicati gli atti di provenienza ultraventennale relativi ai beni oggetto di perizia.

I beni oggetto di perizia sono stati acquistati dai signori [REDACTED], il primo per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la seconda per la quota di 1/1 di usufrutto, con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Guerrera Gabriele, Notaio in Casale Monferrato, del 16/02/2001 rep.180913, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 03/03/2001 al n.1154 di formalità.

Successivamente il sig. [REDACTED] ha acquisito dalla sig.ra [REDACTED] la quota di 1/1 di usufrutto con Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Zunino Guido,

Esecuzione immobiliare 36+253/2021 - C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo



Notaio in Valenza, del 30/10/2007 rep.67389/10755, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 15/11/2007 al n.6662 di formalità.

(vedi Allegato 5)

QUESITO 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.);*

Ubicazione

I beni oggetto del pignoramento si trovano nel Comune di Cravanzana, Via Provinciale n.55 (ex Via Provinciale n.28), ed insieme vanno a costituire un unico fabbricato, libero sui quattro lati.

L'immobile è ubicato lungo la strada che collega Cravanzana a Feisoglio, ad una distanza di circa due chilometri e mezzo dalla piazza del municipio (Via Ferrara n.2) e a poche centinaia di metri dalla Frazione Baratta.

La zona risulta essere rurale ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nocioleti (principale coltivazione della zona). Lungo la strada si trovano abitazioni in ordine sparso, di varia tipologia (dalla classica cascina alla piemontese a costruzioni residenziali più recenti, realizzate tra gli anni '70 e gli anni '90).

La zona risulta sprovvista di servizi per la residenza: gli esercizi commerciali più prossimi sono collocati nel Comune di Cravanzana o di Feisoglio, equidistanti rispetto all'abitazione oggetto di perizia. Il Comune è dotato di trasporti pubblici su area extraurbana.

(Vedi Allegato 3)

Dati Catastali

I beni oggetto del pignoramento risultano i seguenti:

BENE 1 - Alloggio

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cravanzana al Foglio 9, particella 223, sub. 1, Via Provinciale, Piano T, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, rendita 162,68€

BENE 2 – Alloggio

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cravanzana al Foglio 9, particella 223, sub. 2, Via Provinciale, Piano S1, categoria A/3, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 81,34€

BENE 3 – Autorimessa

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cravanzana al Foglio 9, particella 223, sub. 4 (ex sub.3), Via Provinciale n.55, Piano T, categoria C/6, classe U, consistenza 29 mq., rendita 73,39€

Confini

L'immobile oggetto del pignoramento confina:

- a Nord con altra abitazione in mappa al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 9, particella 208
- a Sud con altre proprietà in mappa al catasto terreni al foglio 9, particella 224 (prato irriguo), al foglio 9, particelle 213 (prato irriguo), al foglio 12 particella 229 (prato irriguo), al foglio 12, particella 222 (particella divisa in porzioni) e con altra abitazione in mappa al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 12, particella 161.
- a Est con strada provinciale SP 31
- a Ovest con altre proprietà in mappa al catasto terreni al foglio 9, particella 151 (seminativo).

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, a destinazione d'uso rurale, sito nel comune di Cravanzana, via Provinciale n.55, entrostante a terreno di pertinenza della superficie catastale di 2510 mq, ora ente urbano al Foglio 9, mappale 223 di are 25 e ca 10.

Sul lato ovest, in adiacenza alla abitazione, sono stati posizionati nell'area adibita a giardino, una pergola in legno ed un punto barbecue con annesso forno per il pane.

(vedi rilievo – Allegato 7)

E' costituito, nella sua totalità, dal bene 1 (subalterno 1 – abitazione piano primo), dal bene 2 (subalterno 2 – abitazione piano terra) e dal bene 3 (subalterno 4, ex sub.3 – autorimessa piano terra). La proprietà si estende da cielo a terra ed ha un ingresso carraio direttamente nel cortile interno dalla strada Provinciale SP 31. L'abitazione è stata costruita negli anni 1971 - 1972.

Strutturalmente è caratterizzata da una fondazione in calcestruzzo e a plinti sul pilastro centrale. La struttura portante perimetrale è in muratura mentre quella centrale è in cemento armato composta da pilastro e trave di spina. I solai sono di tipo misto in laterizio armato.

Le murature esterne sono rivestite in pietra per quel che concerne le parti basse al piano terra ed in mattoni a vista ed intonaco per quel che concerne le pareti al piano primo. Le porzioni di muratura del sottotetto sono invece semplicemente intonacate.

L'immobile oggetto di perizia, che si sviluppa, come detto, su due piani fuori terra, è così costituito:

BENE 1 – Alloggio piano primo

L'alloggio è ubicato al piano primo dell'immobile, ed ha accesso diretto dall'esterno tramite una scala in pietra che si collega con il cortile, e da scala interna che collega il primo piano al piano terra. E' composto da disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

L'alloggio è dotato di ampio balcone esterno angolare, collegato al soggiorno.

L'accesso al locale sottotetto non abitabile è garantito tramite una scala esterna, raggiungibile dal pianerottolo di ingresso. Il locale sottotetto, pur non rappresentato in planimetria catastale, è funzionalmente collegato all'alloggio. Si presenta come un unico locale al grezzo e dotato di un balcone che affaccia sul lato Sud.

BENE 2 – Alloggio piano terra

L'alloggio è ubicato al piano terra dell'immobile, ed ha accesso diretto dall'esterno, ed è collegato al piano primo mediante scala interna. E' composto da disimpegno, un bagno, una camera, una centrale termica, una cantina (questa con accesso diretto dall'autorimessa, subalterno 4, bene 3) ed una cucina/taverna (da cui si accede anche direttamente dall'esterno).

BENE 3 – Autorimessa piano terra

L'autorimessa è ubicata al piano terra dell'immobile, ed ha accesso diretto dal cortile esterno sul lato Sud.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare scadente:

- le murature perimetrali al piano terra sono in cattivo stato di conservazione e, in prossimità delle aree parzialmente interrate, (lato est e porzione di lato sud) si riscontrano efflorescenze che portano allo sfarinamento dell'intonaco. Inoltre, nella camera da letto collocata su questo piano si riscontra la presenza sulle murature di carta da parati, ormai deteriorata ed in fase di distacco.

Le murature perimetrali al piano primo risultano anch'esse in cattivo stato di conservazione, anche se prive di degradi connessi all'umidità di risalita. Le murature del sottotetto si presentano al grezzo e prive di intonaco.

- il pavimento al piano terra è realizzato in piastrelle di ceramica di piccole dimensioni, di forma e tipologia diversa a seconda delle stanze, risalenti all'epoca di costruzione della casa (anni '70), le cui condizioni di conservazione sono scadenti, principalmente a causa dell'umidità che risale dal terreno. Nel locale adibito a centrale termica il pavimento è interessato da tracce di gasolio, probabilmente fuoriuscito dalla stessa caldaia. Analoga pavimentazione caratterizza il piano primo, ed anche in questa porzione dell'immobile si presenta in cattive condizioni. Il pavimento del soggiorno è



privo di una porzione rettangolare, al centro della stanza, composta da sei piastrelle; l'area adiacente risulta in precario stato di coesione. I bagni sono stati realizzati con pavimento e rivestimento in ceramica; i sanitari risultano in cattivo stato di conservazione.

- gli infissi sono in legno, con vetro singolo, in mediocri condizioni e non soddisfano le caratteristiche di tenuta e di trasmittanza che vengono richieste ai serramenti di civile abitazione.
- il tetto risulta in discrete condizioni; l'orditura primaria e quella secondaria in legno appaiono sane e scevre da problematiche statiche o di degrado. L'isolamento termico è assente.
- l'impianto elettrico è presente funzionante, seppur non adeguatamente mantenuto.
- l'impianto idraulico è presente e funzionante; le tubazioni di cui è composto risalgono al tempo della costruzione dell'immobile, e pertanto, sono soggette a problematiche connesse alla vetustà e alla scarsa manutenzione. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da due caldaie elettriche installate nei bagni.
- L'impianto di riscaldamento è in pessimo stato di conservazione ed è attualmente in disuso. Si tratta di un impianto ad aria calda, generata da una caldaia a gasolio collocata all'interno della centrale termica al piano terra, che attinge, a sua volta, da un serbatoio posizionato sotto la superficie del cortile, in prossimità della scala di ingresso. L'aria calda viene convogliata tramite apposite tubazioni e immessa nell'ambiente da bocchettoni posizionati al di sopra delle porte di accesso delle varie camere. Stante l'inutilizzabilità di tale impianto, è stata installata, al piano primo, all'interno della cucina, una stufa a pellet, mentre al piano terra, nel disimpegno, è stata posizionata una stufa a legna. Inoltre risultano esistenti e funzionanti sia il camino al piano terra, in cucina/taverna, sia quello al piano primo in soggiorno. I locali vengono così riscaldati grazie all'aria calda che naturalmente migra da un ambiente ad un altro.

Il tutto come compiutamente dettagliato nella documentazione fotografica allegata alla perizia (vedi Allegato 8)

Superfici utili

Le superfici dell'immobile oggetto di perizia risultano così definite:

BENE 1 (sub.1) – Alloggio – piano primo

Superfici calpestabili: disimpegno mq. 10.61, ripostiglio mq. 2.68, camera mq. 9.85, cucina mq. 10.56, soggiorno mq. 22.69, camera mq. 15.85, bagno mq. 4.07, scala mq. 3.93, balcone mq. 13.50, sottotetto non abitabile mq. 87.3, balcone sottotetto mq. 4.21

Superficie lorda piano terra: 100.01 mq., balcone mq.13.50

Superficie lorda sottotetto: 103,48 mq., balcone mq. 4.21

BENE 2 (sub 2) – Alloggio - piano terra (seminterrato)

Superfici calpestabili: cucina/taverna mq. 19.28, disimpegno mq. 8.62, cantina mq. 3.24, centrale termica mq. 2,80, bagno mq. 4.62, camera mq.13.44, vano scala mq. 2.78.

Superficie lorda piano terra: alloggio mq. 69.28

BENE 3 (sub.4 ex sub. 3) – Autorimessa - piano terra (seminterrato)

Superfici calpestabili: autorimessa mq. 29.31

Superficie lorda piano terra: autorimessa mq. 34.19

QUESITO 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 esso fu celebrato;

Le ricerche effettuate presso gli uffici preposti hanno evidenziato che il debitore risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni con la signora [REDACTED].

(Vedi Allegato 9)

QUESITO 5

accerti la conformità della 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'identificazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I beni sono stati pignorati in piena conformità con i dati catastali.

Tuttavia si riscontra una incongruenza tra i dati espressi a catasto e la situazione reale. I dati catastali infatti riportano uno sviluppo dell'immobile sui piani S1 (interrato) e T (terra), mentre, nella realtà, l'immobile si sviluppa al piano Terra/Seminterrato ed al piano Primo. In ogni caso, dal momento che i tre subalterni pignorati e oggetto di perizia (il sub.1, il sub.2 e il sub.4, ex sub.3) costituiscono l'intero edificio, il bene è univocamente identificato.

Inoltre per quanto riguarda il Bene 3 (sub. 3), si è riscontrata un'irregolarità nell'individuazione della categoria catastale di riferimento. Tale bene infatti risultava identificato, a catasto, come C/2 (magazzino), pur essendo stato indicato, nella scheda planimetrica, come "autorimessa", e come tale individuato in sede di documentazione allegata alla pratica di condono edilizio. Si è pertanto ritenuto opportuno procedere alla variazione catastale, aggiornando correttamente bene.

Il Bene 3 è ora identificato come subalterno 4, categoria C/6.

QUESITO 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;

L'immobile risulta conforme alle planimetrie del 18/02/1986 depositate in Catasto.

Le schede catastali infatti rispecchiano sostanzialmente la situazione attuale e quella autorizzata se non per modeste incongruenze, come di seguito riportate.

BENE 1 – Sub.1 – Alloggio Piano Primo

La camera collocata di fronte alla scala risulta di dimensioni inferiori rispetto, poiché è stato realizzato un disimpegno in adiacenza al bagno, assente tanto nella pianta catastale quanto nella pratica edilizia. E' stato, inoltre, realizzato un vano di passaggio nel muro che separa la cucina dal soggiorno non riportato nella scheda planimetrica. Per quanto riguarda il resto degli ambienti, si riscontra la piena conformità tra la situazione attuale e la scheda catastale.

BENE 2 – Sub.2 – Alloggio Piano Terra

Si riscontra la piena conformità tra la situazione attuale e la scheda catastale. Si rileva esclusivamente la diversa disposizione di alcune porte interne.

BENE 3 – Sub.3 – Magazzino diventato Sub.4 - Autorimessa

Si riscontra la piena conformità tra la situazione attuale e la scheda catastale. Si rileva l'incongruenza tra la dicitura del vano (autorimessa) e la consistenza catastale (C02 magazzino). Si è già dato conto della variazione catastale eseguita, con cui il Subalterno 3, C/2, è stato mutato in Subalterno 4 C/6.

Si allegano le schede catastali (Vedi Allegato 4).

Si allegano le visure e la variazione catastale (Vedi Allegato 6)

QUESITO 7

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il bene oggetto del pignoramento risulta ubicato in una Zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Cravanzana, denominata "Area Agricola", ed è normata dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (Variante Parziale n.12).

Classe di rischio idrogeologico: classe II (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso



l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante).
(vedi Allegato 10)

QUESITO 8

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

All'esito delle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di Cravanzana si è potuto constatare che le pratiche edilizie che autorizzano i beni oggetto della perizia sono le seguenti:

- **Pratica Edilizia N. 3/1971**

Licenza edilizia per "nuova costruzione di abitazione rurale", rilasciata dal comune di Cravanzana in data 28/03/1971

A tale pratica edilizia fanno anche riferimento:

Dichiarazione di Inizio Lavori del 05/04/1971

Dichiarazione di Fine Lavori del 07/02/1972

Verbale di ispezione tecnico-sanitario del 04/03/1972

Collaudo Statico a firma dell'ing. Manlio Dardo del 26/10/1972

Certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Cravanzana in data 13/11/1972

- **Condono N. 29 del 18/04/1986** (protocollo N. 452)

"Sanatoria relativa ai locali siti al piano seminterrato del fabbricato censito a catasto al Foglio 9 mappale 223"

(vedi Allegato 11)

L'analisi della Licenza Edilizia rivela immediatamente che l'immobile è stato realizzato con destinazione d'uso rurale. Esso, pertanto, non è stato assoggettato al pagamento degli oneri accessori. Tale pagamento è dovuto allorché il proprietario non risulti imprenditore agricolo, sicché dovrà provvedervi l'aggiudicatario nel caso in cui difetti di tali requisiti.

In ragione di quanto sopra, nella determinazione del valore dell'immobile sono stati considerati anche i costi relativi all'assolvimento degli oneri accessori.

Inoltre, sempre verificando il contenuto della Licenza Edilizia, si può notare come originariamente il piano terra (seminterrato) fosse strutturato come unico locale, privo di tramezzature, e non abitabile. I locali del piano terra sono stati regolarizzati e trasformati in residenziali mediante il sopracitato Condono, a differenza di quelli al piano primo che hanno

mantenuto destinazione rurale. L'analisi della documentazione presente in Comune ha consentito di appurare la mancanza, in relazione al predetto Condono, di taluni pagamenti, che dovranno essere corrisposti al comune tramite un'apposita istanza.

L'analisi di dettaglio delle tavole grafiche allegata alla Licenza edilizia ed al Condono, oltre che delle schede catastali depositate, conduce al rilievo di talune incongruenze, alcune delle quali già menzionate, e che, qui di seguito, meglio si specificano.

DIFFORMITA' INTERNE

BENE 1 – Alloggio Piano Primo

Al piano primo attualmente risulta presente un ripostiglio, assente tanto nella pratica edilizia, quanto nella scheda catastale. L'aggiudicatario dovrà pertanto farsi carico di ripristinare la situazione autorizzata, rimuovendo le murature realizzate.

Tra la cucina ed il soggiorno è presente un vano di passaggio, anche questo non autorizzato. Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ripristinare la muratura.

Al piano sottotetto, dal quale si accede direttamente tramite una scala esterna, sul lato Nord era prevista la realizzazione di un balcone che non è mai stato costruito. Si renderà pertanto necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tale difformità.

BENE 2 – Alloggio Piano Terra

Non si rilevano difformità

BENE 3 –Autorimessa

Non si rilevano difformità, ad eccezione della categoria catastale del bene, che è stata regolarizzata tramite apposita variazione. Il bene infatti era stato costituito come C/2 (magazzino), ma, essendo stato autorizzato come autorimessa, è stato variato e trasformato in C/6.

DIFFORMITA' ESTERNE

Per quanto riguarda l'immobile nel suo complesso si segnalano talune difformità relative alle aperture esterne. Nella pratica edilizia, sul lato Nord, era prevista a livello del sottotetto, una porta finestra da cui si poteva accedere ad un balcone. Nella realtà invece il balcone non è stato realizzato e al posto della porta finestra è stata realizzata un'apertura circolare. Inoltre sul lato Est, nella porzione di muratura tra le due falde del tetto, erano previste delle aperture rettangolari, ma nella realtà sono state realizzate di forma circolare.

Sarà pertanto necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tale difformità.

La pratica di sanatoria dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e art. 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Al fine di regolarizzare le sopracitate difformità, di seguito indichiamo l'iter autorizzativo necessario come da indicazione dal tecnico comunale di Cravanzana – ufficio edilizia privata:

(Vedasi lettera del comune di Cravanzana, Protocollo n.798 del 19/05/2022 – Allegato 11)

- 1- Presentazione di istanza di definizione del Condono n.29 del 18/04/1986 e corrispondere al comune la somma di Euro 1275,24 a titolo di saldo per oneri non versati.
- 2- Presentazione di SCIA in sanatoria per regolarizzare le opere difformi (aperture esterne e distribuzione interna, etc.), con il pagamento di Euro 516,00 a titolo di oblazione.
- 3- Presentazione CILA per cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale (senza opere edili) per le parti abitabili non interessate dal condono, con il pagamento di Euro 1436,94 relativo agli oneri di urbanizzazione ($100,01\text{mq} \times \text{h. lorda } 3,20\text{mt} = 320,032 \text{ mc} \times 4,49 \text{ €/mc} = \text{Euro } 1436,94$)

QUESITO 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;

Il sottoscritto CTU, considerata la natura, la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile in oggetto, non ritiene possibile vendere il bene pignorato dividendolo in più lotti.

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

QUESITO 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;

Dal verbale di pignoramento si evince che l'immobile distinto al Catasto al Foglio 9, particella 223, subalterno 1, subalterno 2 e subalterno 4 (ex sub3) è stato pignorato per il complessivo diritto di proprietà sull'intera quota di 1/1. I beni di cui trattasi saranno dunque proposti in vendita in un unico lotto per il diritto di proprietà sull'intera quota di 1/1.

QUESITO 11

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In sede di sopralluogo in sito lo scrivente ha accertato che l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED]. Questi occupa l'immobile in forza di un "contratto di locazione ad uso abitativo" stipulato con il sig. [REDACTED] in data 21 Aprile 2012 e registrato a Valenza l'11 Maggio 2012 al n.500. Viene altresì segnalata la notifica del 26 Aprile 2022 al sig. [REDACTED] dell'imposta di registro non pagata (annualità scaduta il 01/Maggio 2019).

(Vedi Allegato 13)

QUESITO 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 non rientra nella fattispecie.

QUESITO 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;

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale in quanto l'immobile in oggetto non risulta facente parte di un condominio.

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO 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;



Non vi sono sul bene oggetto di pignoramento spese fisse di gestione o di manutenzione.

QUESITO 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);

Finalità della stima è quella di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di E.I. n.36+253/2021 e più precisamente di:

- BENE 1: alloggio distinto a catasto al Foglio 9, particella 223, subalterno 1
- BENE 2: alloggio distinto a catasto al Foglio 9, particella 223, subalterno 2
- BENE 3: autorimessa distinta a catasto al Foglio 9, particella 223, subalterno 4 (ex subalterno 3)

Il valore globale del bene è assoggettato a caratteristiche estrinseche (fattori esterni tra cui il comune di appartenenza, la zona, l'accessibilità, il contesto in cui si trova, le strutture ed i servizi, etc.) che forniscono il prezzo unitario base, mediato con le caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (requisiti propri del bene quali tipologia, potenzialità urbanistiche ed edilizie, epoca di edificazione/ristrutturazione, stato conservativo/manutentivo, esposizione ed affacci, grandezza e distribuzione, dotazioni, appetibilità, etc.).

Tenuto conto di quanto sopra, il valore viene stabilito considerando il più probabile prezzo di mercato adottando il metodo della comparazione, confrontando i prezzi delle proprietà compravendute dotate di caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando la situazione morfologica, lo stato di fatto e le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, secondo quanto il sottoscritto ha potuto accertare visivamente.

Inoltre si è fatto ricorso all'utilizzo delle pubblicazioni O.M.I. relative all'anno 2021 (primo e secondo semestre).

Pur basando la valutazione su dati metrici, questi devono però intendersi come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attuale si trova.



La valutazione inoltre terrà anche conto del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari.

Alla luce di queste considerazioni il valore dell'immobile oggetto di stima risulta come di seguito calcolato.

BENE 1 - Alloggio

Foglio 9, particella 223, subalterno 1

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Alloggio	80,24 mq	100,01 mq	100%	100,01 mq	2,95 mt	Primo
Balcone	13,50 mq	13,50 mq	30%	4,05 mq		Primo
Locali acc. Sottotetto	37,23 mq	41,89 mq	35%	14,66 mq	Fino a h. 1,5	Sottotetto
Balcone Sott.	4,21 mq	4,21 mq	10%	0,42 mq		Sottotetto
Giardino	2400 mq	2400 mq	10% per 25 mq, oltre 2%	50,00 mq		
Totale Superficie convenzionale				169,14 mq		

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro dell'immobile oggetto di stima risulta essere definibile in: **530,00 €/mq**

Pertanto il valore dell'immobile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Bene 1 Alloggio	169,14mq	530,00 €/mq	89.644,20 €	100%	89.644,20€

BENE 2 – Alloggio

Foglio 9, particella 223, subalterno 2

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Alloggio	54,78 mq	69,28mq	100%	69,28 mq	2,8 mt	Terra
Totale Superficie convenzionale				69,28 mq		

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro dell'immobile oggetto di stima risulta essere definibile in: **530,00 €/ mq**

Pertanto il valore dell'immobile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
BENE 2 Alloggio	69,28 mq	530,00 €/mq	36.718,40 €	100%	36.718,40 €



BENE 3 – Autorimessa

Foglio 9, particella 223, subalterno 4 (ex sub.3)

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	29,31 mq	34,19 mq	100%	34,19 mq	2,8 mt.	Terra
Totale Superficie convenzionale				34,19 mq		

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro riconducibile a quello dell'alloggio a cui è legato e pertanto a: **340,00 €/ mq**

Pertanto il valore dell'immobile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
BENE 3 Autorimessa	34,19 mq	340,00 €/mq	11.624,60 €	100%	11.624,60 €

Pertanto il valore dell'immobile risulta essere

BENE 1 + BENE 2 + BENE 3

VALORE TOTALE	89.644,20 € + 36.718,40 € + 11.624,60 €	137.987,20 €
----------------------	--	--------------

Il valore del bene, così determinato, andrà decurtato dei costi che dovranno essere sostenuti per le pratiche necessarie alla regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico edilizio. Dovranno essere altresì decurtati i costi relativi ai lavori edili (tamponamenti e demolizioni) necessari per ripristinare la conformità dell'immobile in oggetto.



Nello specifico, si conteggiano:

1. Istanza di definizione del Condono Edilizio n.29 del 18/04/1986, comprensiva di parcella professionale del tecnico, di eventuali spese e del saldo di 1275,24 euro relativo agli oneri non versati:
Euro 2.200,00;
2. SCIA in sanatoria per regolarizzare le opere difforni, comprensiva di parcella professionale del tecnico, di eventuali spese e del pagamento di 516,00 euro a titolo di oblazione:
Euro 1.600,00;
3. CILA per cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale per le parti abitabili non interessate dal condono, comprensiva di parcella professionale del tecnico, di eventuali spese e del pagamento di 1.436,94 euro relativo agli oneri di urbanizzazione:
Euro 2.500,00.
4. Costi relativi alla tamponatura del muro tra soggiorno e cucina e alla demolizione della tramezzatura del ripostiglio:
Euro 5.000,00

Di seguito il conteggio considerando le detrazioni

Identificativo	Detrazione	Valore
BENE DA STIMARE		137.987,20 €
Costi da sostenere	$2.200,00 + 1.600,00 + 2.500,00 + 5.000,00 = 11.300,00 €$	

Pertanto il valore dell'immobile risulta essere

VALORE FINALE IMMOBILE	126.687,20 €
-------------------------------	--------------

Arrotondabili a 126.600,00 € Euro centoventiseimilaseicento/00

QUESITO 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.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto del pignoramento, considerato che l'esecuzione colpisce soggetti privati, il relativo decreto di trasferimento non sarà gravato dell'iva ma delle imposte di

registro, catastale ed ipotecaria nelle misure stabilite dalle leggi vigenti al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

QUESITO 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 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi il cui 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 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 prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il C.T.U., avendo constatato l'asserza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, ha provveduto alla realizzazione dello stesso e ha rilasciato in data 25/05/2022 l'Attestato di Prestazione Energetica (codice 2022 100719 0003 con validità fino al 25/05/2032).

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che l'immobile in oggetto ricade in classe energetica G.

(Vedi Allegato 12)



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Avviso di convocazione debitore e verbali di sopralluogo operazioni peritali
- ALLEGATO 2: Ispezione Ipotecaria
- ALLEGATO 3: Inquadramento generale e localizzazione dell'immobile
- ALLEGATO 4: Estratto di mappa catastale, Schede catastali
- ALLEGATO 5: Atti di provenienza
- ALLEGATO 6: Visure catastali, Variazione Catastale
- ALLEGATO 7: Rilievo dei beni oggetto di pignoramento
- ALLEGATO 8: Documentazione fotografica dello stato attuale
- ALLEGATO 9: Certificato Anagrafico di Stato civile
- ALLEGATO 10: P.R.G.C. di Cravanzana – N.T.A
- ALLEGATO 11: Pratiche edilizie e iter di regolarizzazione
- ALLEGATO 12: Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO 13 Contratto di affitto e liquidazione dei tributi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare 36+253/2021 - C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo

23

