

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE nr. 44/2022 R. Esec. nel Procedimento

Contro: [REDACTED]

Promosso da: [REDACTED]

Giudice: Dott. G. Amoroso

Relazione Tecnica

Stima Valore dei Beni Pignorati

PREMESSA

Per mezzo della disposizione emessa dal Giudice dell'Esecuzione nel Procedimento succitato, datata 3 novembre 2022, la sottoscritta Geometra Sandra Ferrari riceveva la nomina di stimatrice delle unità immobiliari pignorate e l'incarico di cui le attività all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. .

L'Ill.mo G.E., disponeva la convocazione del C.T.U. per il giuramento di rito innanzi il Cancelliere per il giorno 13 dicembre 2022.

Costituiscono parte integrante la presente relazione tecnica tutti gli allegati e gli elaborati, grafici/fotografici/ecc. illustranti anche lo stato di fatto, attuale, del compendio pignorato, depositati contestualmente alla presente.

ELENCO DEI QUESITI E DELLE RISPOSTE

- 1) *Il C.T.U. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*

Con una prima lettera raccomandata A.R., datata 19/12/2022, agli esecutati, la sottoscritta C.T.U. comunicava la data e l'ora per l'inizio delle operazioni peritali sul posto. L'avviso ritornava alla mittente perché i destinatari risultavano irreperibili.

La C.T.U. provvedeva quindi alla ricerca nominativa dei soggetti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Valfenera (AT), tentava nuovamente l'organizzazione di un

accesso bonario ed inviava due nuove lettere a.r. intestate agli esecutati, escludendo l'intervento della Forza Pubblica e del fabbro.

Agli avvisi rispondevano sia [REDACTED], rendendosi collaborativo e disponibile al sopralluogo, sia [REDACTED], con risposta via pec ed escludendo la partecipazione perché priva delle chiavi.

Il sopralluogo utile all'inizio delle operazioni peritali sul posto veniva così eseguito in data 13 aprile 2023, alla presenza [REDACTED], liberamente e in modo agevole, rilevando e fotografando tutti i vani componenti l'immobile pignorato. **(ALLEGATO 1)**.

- 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 certificato 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 trascrizioni e delle iscrizioni 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

La documentazione di cui l'art.567 c. 2 del c.p.c. come modificato dal D.L. 83/2015, messa a disposizione e sul portale del Tribunale di Asti, pare completa e consta di:

- Estratto di mappa catastale al foglio 20 di Valfenera;
- Certificato notarile sull'ubicazione, la descrizione e i dati catastali dell'immobile;
- Nota di trascrizione del pignoramento e nota in rettifica.

Tuttavia, per adempiere all'attività affidata, è necessario scaricare la planimetria dell'unità immobiliare urbana, al fine di verificarne la congruità rispetto allo stato di fatto rilevato (estrapolata dall'Ufficio del Territorio - Catasto di Asti) e una visura catastale recente.

ELENCO DELLE PROVENIENZE E FORMALITA' ESTRAPOLATE DALLA CERTIFICAZIONE AGLI ATTI.

Nota di TRASCRIZIONE del 06/09/1972 n. 1227, Conservatoria dei RRII di Asti, Atto Notaio Novarese del 27/08/1972 rep.n.15228/9145, [REDACTED] nato

a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] acquistano il bene pignorato;

Nota di TRASCRIZIONE a favore, del 04/08/2004 nn.9714/5935, Conservatoria RRII di Asti, atto di compravendita Notaio Mariatti Giorgio del 29/07/2004 rep.n.33132/12149, [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] vendono ai coniugi, in regime di comunione legale, [REDACTED] (nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]), unità immobiliare in Valfenera (AT) Strada Valmaggione 61, identificata al NCEU al foglio 20 mappale 208 categoria A/3 classe U, piano T-1°, metri quadrati 148, vani 6,5, r.c. € 228,27;

ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Asti il 04/08/2004 nn.9715/2370 atto pubblico amministrativo Notaio Mariatti Giorgio di Chieri del 29/07/2004 rep.33133/12150 per € 180.000,00 a garanzia di un mutuo di € 120.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] e a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sull'immobile in Valfenera (AT) Strada Valmaggione 61, identificata al NCEU al foglio 20 mappale 208 categoria A/3 classe U, piano T-1°, metri quadrati 148, vani 6,5, r.c. € 228,27;

Nota di TRASCRIZIONE CONTRO, del 21/04/2022 nn.3841/2979, Tribunale di Asti verbale di pignoramento immobili notificato il 04/04/2022 contro [REDACTED] e [REDACTED] e a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sull'immobile in Valfenera (AT) Strada Valmaggione 61, identificata al NCEU al foglio 20 mappale 208 categoria A/3 classe U, piano T-1°, metri quadrati 148, vani 6,5, r.c. € 228,27;

Nota di TRASCRIZIONE CONTRO, del 12/05/2022 nn.4621/3590, Tribunale di Asti verbale di pignoramento immobili in rettifica al precedente notificato il 04/04/2022, in rettifica alla nota di trascrizione di pignoramento nn.3841/2979, in quanto i soggetti proprietari risultano in comunione dei beni, contro [REDACTED] e [REDACTED] e a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sull'immobile in Valfenera (AT) Strada Valmaggione 61, identificata al NCEU al foglio 20 mappale 208 categoria A/3 classe U, piano T-1°, metri quadrati 148, vani 6,5, r.c. € 228,27.

Con interrogazione all'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, a livello nazionale, si produce, all' **ALLEGATO 2**, una recente ispezione telematica ipotecaria nominativa ottenuta a livello nazionale, riferita agli esecutati,

che elenca tutte le formalità e non evidenzia alcuna variazione in data successiva al verbale di Pignoramento degli immobili in Asti e compresi nella R.Esec.44/2022.

La mappa censuaria (o mappa catastale) è presente tra la documentazione ipocatastale e si allega per evidenziare la zona di interesse (**ALLEGATO 3**).

Confrontando la mappa catastale con la pianta dell'u.i. pare conforme la sagoma, così come la posizione dei confini.

Esaminati i dati pare non si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

- 1) *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.).*

ELENCO e DESCRIZIONE dei BENI nell'ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

N.C.E.U. Comune di VALFENERA (L574), partita 682, costituzione del 21/12/1993 da terreni a urbano:

fg.	Part.	Sub.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	R.C. €	Indirizzo
20	208		A/3	u	6,5 vani	148 mq	228,27	Strada Valmaggione 61 Piani T-1°
N.C.T. = Ente urbano di mq 300,00								

Coerenze:

a nord terreno agricolo al mappale 204 altra ditta, terreno agricolo al mappale 207 stessa ditta pignorata ma non ricompreso nell'esecuzione immobiliare (**ALLEGATO 4**); a ovest u.i. in aderenza e al mappale 210 altra ditta; a sud prato al mappale 215 altra ditta; a est pubblica Strada Valmaggione in Valfenera AT.

Unità Immobiliare intestata ai coniugi:

- 1/2 di proprietà a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], in regime di comunione dei beni;
- 1/2 di proprietà a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Indirizzo attuale e completo: VALFENERA, Strada Valmaggione 61.

L'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale quindi non esistono parti comuni da trattare. All' **ALLEGATO 5** si legga la planimetria catastale dell'u.i. pignorata, agli atti.

UBICAZIONE.

Si tratta di una casa libera su tre lati, con un lato in aderenza ad un altro vecchio fabbricato, questo di altra proprietà, disposto su due piani fuori terra oltre a un piano sottotetto accessibile salendo dalla scala che dal balcone arriva al secondo piano. Il sottotetto al secondo piano f.t. non è abitabile.

La zona è quella periferica e agricola del Comune di Valfenera, collinare, immersa nel verde e isolata.

Nell'intorno ci sono solo altri fabbricati residenziali/rurali privati, cascine e villette.

Non ci sono servizi comodi nelle immediate vicinanze, pertanto per usufruire di uffici pubblici e negozi per sopperire alla prima necessità bisogna arrivare al centro del paese di Valfenera. (**ALLEGATO 6**).

CARATTERISTICHE ESTERNE.

Il fabbricato, dalla pianta pseudo-rettangolare, presenta un lato in aderenza con un altro immobile e tre facciate libere, queste ricoperte con intonaco fatiscente, incompleto, in parte distaccato; sui lati sud e nord sono posizionati, al primo piano, due balconi.

La costruzione della casa risale all'incirca agli anni 1950-60, essa si presenta con struttura portante in mattoni pieni, solai presumibilmente in putrelle e tavelloni, tetto in legno, non coibentato e sprovvisto di lastra onduline, manto in coppi.

La lattoneria è in lamiera.

I serramenti sono in legno, con tamponamento in vetro singolo (sprovvisti di vetro-camera) e con persiane esterne in legno, tutti piuttosto vetusti.

In generale le caratteristiche esterne sono manchevoli e incomplete e necessitano di una azione di restauro e risanamento conservativo generale.

Il prospetto sud si affaccia su di un piccolo cortiletto pavimentato, esclusivo della casa, sul quale però insiste, la servitù di passaggio pedonale/carraio a favore

del mappale 210, come si evince dalla presenza, sulla recinzione ovest, di un cancello in ferro a due battenti.

Il prospetto nord si affaccia su di una area cortilizia pavimentata, recintata su due lati e aperta verso la proprietà confinante al mappale 210 e verso il mappale 207; il mappale 207, terreno semi pianeggiante in seminativo, è di proprietà degli esecutati ma non è ricompreso nel pignoramento ed è inserito in zona agricola.

(ALLEGATO 7).

CARATTERISTICHE INTERNE e IMPIANTI.

L'unità immobiliare presenta al piano terra i seguenti vani: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, piccolo vano ripostiglio/c.t., vano scala di accesso al primo piano, cantina, due piccoli cortili.

La produzione dell'acqua calda è affidata a un boiler elettrico situato al p.t. e dentro al locale c.t., marca Ariston, modello Next Evo X.

Il sistema di riscaldamento è affidato ad una caldaia a pellet, marca UNGARO modello Maia 24, 24 kw di potenza nominale, autonomia 8/35 ore, capacità serbatoio pellet 35 kg, matricola 100702323, situata in cantina, al piano terra, collegata a una semplice canna fumaria murale, della quale, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Al primo piano si trovano poi 4 camere da letto e un bagno; due camere hanno l'accesso a due balconi, questi posti uno a sud e l'altro a nord.

In generale i pavimenti sono in ceramica di normale manifattura, similcotto al piano terra ed i rivestimenti dei bagni sono recenti.

L'interno della u.i. è stato ristrutturato presumibilmente intorno all'anno 2005, così si deduce dalle pratiche edilizie presentate.

Le porte interne sono in legno colore marrone chiaro e sono in ordine.

I serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono vetusti e sarebbero da sostituire con nuovi, maggiormente efficienti dal punto di vista energetico.

Non vi sono, in generale, caratteristiche particolari e/o degne di nota.

Visto lo stato di fatto interno, in ordine, si presume che tutti gli impianti, una volta allacciati alle linee di servizio, siano funzionanti.

Dal balcone a sud si può accedere ad un vano scala con pedate in legno che porta al piano sottotetto non agibile, né abitabile i cui vani sono sprovvisti di finiture, impianti, finestre ecc.; solo una piccola porzione di sottotetto verrà computata nelle superfici calpestabili sotto calcolate, a partire da una altezza di cm 150.

(ALLEGATO 8).

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI = SUPERFICIE NETTA

Segue una tabella descrittiva le superfici interne calpestabili emerse dalla restituzione grafica delle misure rilevate durante le operazioni peritali sul posto.

PIANO e LOCALE

Sup. netta mq. (calpestabile)

p.t. bagno	08,67
p.t. cucina	23,02
p.t. c.t.	00,90
p.t. dis.	02,63
p.t. cantina	17,25
p.t. sala	21,24
p.t. sottoscala	02,00
p.t. ingresso	01,61
1° p. camera 1	22,44
1° p. camera 2	20,81
1° p. camera 3	11,52
1° p. camera 4	13,22
1° p. bagno	03,79
1° p. disimpegno	03,02
1° p. disimpegno	01,61
Totale sup. netta	mq 153,73

OLTRE:

balcone 1	04,47
balcone 2	07,04

Totale sup. netta balconi	mq 11,51

Vedere il dettaglio sulle piante restituite graficamente all' **ALLEGATO 9.**

- 2) *Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune ove lo stesso fu celebrato.*

Gli intestatari della u.i. pignorata, nelle persone di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], hanno contratto matrimonio in Torino il 06.09.1997 ed il certificato estratto per riassunto

dell'atto di matrimonio emesso dal Servizio di Stati Civile del Comune di Torino evidenzia che non c'è stata alcuna annotazione di regime patrimoniale.

Pertanto gli esecutati sono in regime patrimoniale di comunione dei beni.

(ALLEGATO 10).

- 3) *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 identificati 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.*

L'unità immobiliare pignorata è situata in Comune di Valfenera, Strada Valmaggiora 61 secondo lo stradario comunale ed i certificati emessi dall'Ufficio Anagrafe, tale indirizzo corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella Nota di Trascrizione r.g. n.4621 r.p. n.3590 del 12/05/2022.

L'indirizzo è esattamente riportato anche sugli estratti catastali.

Il bene è censito al NCEU di Asti, Comune di Valfenera al foglio 20 mappale 208 categoria A/3 classe U vani 6,5 rendita catastale € 228,27 (dati catastali originari); tali dati risultano esattamente riportati sia nell'atto di pignoramento, sia nella sopra citata Nota di Trascrizione, sia nei certificati catastali.

- 4) *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.*

La planimetria catastale scaricata dalla banca dati dell'Ufficio del Territorio non rappresenta correttamente l'unità immobiliare pignorata per i seguenti dettagli planimetrici:

- Piano Terra: il locale di sgombero è stato trasformato in una cucina e in un bagno; il wc al piano terra è in realtà un piccolo vano rispostiglio uso c.t., la cucina indicata nella planimetria catastale è in realtà un soggiorno, questo senza più accesso al sottoscala;
- Piano Primo: una delle camere da letto ha una porta verso il vano scala che porta al solaio che in realtà è stata tamponata; la finestra della camera da letto a sud è stata tamponata;

- Piano Secondo – Sottotetto: non è stato rappresentato in planimetria catastale nonostante abbia una scala che sale partendo dal balcone a sud e abbia una porzione, sebbene ristretta, di area interessata da una altezza minima di cm 150 e massima di cm 230 circa

Sebbene si tratti di modeste modifiche interne e dell'inserimento del piano sottotetto, si è ritenuto necessario procedere con la presentazione del Docfa in variazione catastale perché modificativo la consistenza e quindi la rendita catastale.

(ALLEGATO 11 comprensivo di planimetria aggiornata rasterizzata)

- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il Comune di Valfenera inserisce il fabbricato oggetto di perizia in zona R – area di ristrutturazione, normata dall'art.21 pag.44 delle NTA di cui il P.R.G.C. della zona Sud, Variante 4 ex c.5 art.17 LR 56/77.

La pubblica Strada Valmaggione, che passa in aderenza al fronte est è classificata come strada con viabilità rurale per la fruizione del passaggio.

L'immobile si trova inserito in fascia di rispetto stradale e dentro al nucleo abitato n.7; la carta di sintesi lo inquadra in classe IIa.

Si possono affrontare opere edili di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria/ordinaria.

(ALLEGATO 12)

- 6) *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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46 c.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Nel corso degli anni sono state presentate alcune pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valfenera relative al bene in oggetto che hanno previsto quanto di seguito elencato.

- 1) Domanda di Licenza per Opere Edilizie presentata dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], precedenti proprietari del bene pignorato, per la sistemazione di una

abitazione rurale ad uso abitazione sita in Strada Valmaggione snc, a catasto al foglio 20 mappale 208, datata 09.06.1973 e conseguente rilascio di Licenza di Costruzione n.205 del 14/09/1973, con la trasformazione del portico in garage + granaio;

ALLEGATO 13.

2) D.I.A. prot.n.2079 del 03.04.2004 presentata dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate; dichiarazione di fine lavori e collaudo finale prot.3973 del 26.06.2004; **ALLEGATO 14.**

3) D.I.A. prot.7197 del 18.12.2004 presentata dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di recupero funzionale di locale rustico ai fini abitativi; trasformazione del locale sgombero del p.t. in cucina, disimpegno e bagno; **ALLEGATO 15.**

Non sono emersi dalla ricerca dati relativi alla agibilità, certificato che invece sarebbe stato necessario produrre, visto il cambio di destinazione d'uso intrapreso nell'ultima pratica edilizia.

Confrontando l'ultima Denuncia di Inizio Attività, regolarmente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 18/12/2004, con lo stato di fatto dei luoghi rilevati sono sorte le seguenti difformità:

- Piano Terra: nel bagno non è presente una piccola sporgenza muraria invece rappresentata nel progetto sulla parete a nord-est;
- Piano Primo: la camera da letto 4 ha due finestre invece che una finestra come rappresentato nel progetto del 2004; la camera da letto 1 ha una porta-finestra che porta sul balcone sud, è stata quindi tamponata la finestra prevista nell'elaborato progettuale autorizzato.

Tali difformità sono di modesta entità e potranno essere regolarizzate con una S.C.I.A. in sanatoria art.37 c.4 D.P.R. 380/2001 – opere leggere - che prevede i seguenti costi valutabili (ex art.22 DPR 380/2001):

- Oneri di sanatoria	€ 1.032,00
- Progettazione Architettonica	€ 568,00
- Diritti di segreteria S.C.I.A.	€ 100,00
- S.C.Agibilità e diritti di segreteria	€ 400,00

Costo totale S.C.I.A. in sanatoria	€ 2.100,00
	(Oltre oneri di legge)



Ogni dettaglio relativo alla pratica edilizia di sanatoria, necessaria per regolarizzare gli abusi edilizi descritti, sarà da approfondire presso il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Valfenera, nel momento in cui la persona interessata vorrà partecipare all'asta giudiziaria, dal momento che è prevedibile il trascorrere di un certo lasso di tempo che potrebbe comprendere anche un aggiornamento delle tariffe e delle modalità. **(ALLEGATO 16)**.

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

Trattandosi del pignoramento di una unica unità immobiliare, indivisibile, formata da una casa posta su due piani fuori terra, libera tre lati, sarà facilmente disposto un unico LOTTO.

- 8) *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 alla 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.*

Il pignoramento ha colpito il 100% dell'unità immobiliare in Valfenera (AT) Strada Valmaggione 61, attualmente accatastata al foglio 20 mappale 208 subalterno 1, interamente intestata ai coniugi [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½, pertanto non sarà necessario alcuna divisione in natura, né la previsione di un frazionamento, né conguagli. Segue la formazione del singolo lotto.

LOTTO 1

Casa libera su tre lati, residenziale, sita in Valfenera (AT) Strada Valmaggione n.61, composta da due piani fuori terra oltre solaio sottotetto non agibile, due cortili di cui uno con servitù di passaggio passiva, al N.C.E.U. foglio 20 mappale 208 sub 1, categoria A/3 classe U vani 7, sup. catastale mq 210, R.c. € 245,83, precisamente composta da: al piano terra cucina, soggiorno, ingresso sul vano scala, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio uso c.t., cantina; al primo piano quattro camere da letto, un bagno, disimpegno, due balconi, oltre scala che dal balcone porta al secondo piano sottotetto non agibile.

VALORE COMMERCIALE per il 100% della proprietà = € 125.000,00.

- 9) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenzi 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.*

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata visibilmente vuota da persone e cose, con le utenze luce e gas staccate, quindi soprattutto non abitata.

L'agenzia delle Entrate, su richiesta specifica e mirata ai due soggetti che hanno intestato l'u.i. descritta ha specificato che non risultano elementi da comunicare e attinenti alla richiesta rivolta dalla sottoscritta CTU per ottemperare al quesito del G.E.; quindi al momento attuale pare non esistano contratti registrati opponibili alla procedura. **(ALLEGATO 17)**.

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

L'immobile è stato rilevato vuoto da persone ed i due coniugi comproprietari non sono più residenti in Comune di Valfenera **(ALLEGATO 18)**.

Precisamente: la signora [REDACTED] è residente in [REDACTED]

[REDACTED], mentre il signor [REDACTED] è residente in [REDACTED].

- 11) *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.*

Effettuate le opportune verifiche pare che sulla u.i. in oggetto non esistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità ed indivisibilità, demaniali, di superficie, di servitù, censi, livelli, usi civici, affrancazione e riscatto.

- 12) *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'unità immobiliare pignorata, in toto, non costituisce né fa parte di una entità condominiale, non ha spese fisse di gestione/manutenzione, essendo indipendente.

13) *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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Ritenuta ancora valida tecnicamente ed utilizzata anche nella pratica della determinazione fiscale dei valori, la Norma UNI 10750/2005 (sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011) viene consultata per addivenire alla determinazione delle seguenti computazioni:

- 100% delle superfici calpestabili per l'alloggio;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- 50% delle superfici dei muri perimetrali portanti e a confine;
- 30% della superficie dei balconi comunicanti;
- 50% della superficie della cantina comunicante;
- 25% sottotetti non abitabili con altezza media minima inferiore a 2,40m ed h min 1,50, non comunicante.

Viene di seguito disposta una tabella nella quale vengono applicate, di volta in volta, le percentuali di ragguaglio al fine di determinare la finale superficie commerciale (**ALLEGATO 19**).

PIANO	LOCALE/ Destinazione	Sup. Reale Lorda Mq	Coeff. di ragg. %	Sup. Commerciale Ragguagliata Mq	NOTE
T	ALLOGGIO	80,91	100	80,91	Fino spessore max muro 50 cm.
T	CANTINA	22,00	50	11,00	Comunicante
1°	BALCONI	11,48	30	3,44	Scoperti
1°	ALLOGGIO	102,50	100	102,50	Fino spessore max muro 50 cm.
2°	SOTTOTETTO	21,71	25	5,43	Comunicante, area h da 150 a h max
T	AREA SCOPERTA	197,09	10	19,71	Cortili. Mq 300,00-102,91
Superficie Commerciale ragguagliata Mq. 223,00					

Per quanto riguarda la valutazione del valore commerciale del lotto viene considerata la seguente operazione matematica:

Fabbricati  **Vs = Scr x Qm**

Dove: Vs = Valore stimato
Scr = Sup. commerciale raggugliata
Qm = Quotazione media

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La quotazione media è quella generata dall'indagine che la C.T.U. compie andando ad analizzare:

- a) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferita al Comune di Valfenera (OMI), che nel particolare, riferite al 2° semestre 2022 (ultima quota pubblicata) per la zona R1/extraurbana/zona rurale, per gli immobili a destinazione residenziale, pubblica:
 - o abitazioni civili in stato normale €/mq 430/620;
 - o ville e villini €/mq 510-740;
- b) i valori riportati dai principali siti immobiliari per il territorio periferico e agricolo del Comune di Valfenera, come per esempio:
 - il Borsino Immobiliare: valore medio in prima fascia €/mq 513,00/827,00; valore medio in seconda fascia €/mq 391,00/525,00;
 - REQUOT: valore medio per ville €/mq 580,00/825,00; valore medio per abitazioni civili €/mq 518,00/745,00;
- c) i valori pubblicati sui principali siti internet delle agenzie immobiliari; per la zona in questione si è recuperato una sola pubblicità, riferita ad una casa simile, libera tre lati, disposta su due piani e con una piccola area esclusiva intorno, di superficie pari a mq 100, in vendita a € 75.000,00, nella medesima zona collinare.

Tenuto quindi conto di tutte le specificità emerse tra cui:

- o l'ubicazione e l'inserimento della u.i. in un contesto rurale, di frazione, collinare;
- o le caratteristiche estrinseche= l'esposizione, l'arieggiamento e la salubrità della zona, l'affaccio su paesaggio agricolo, la panoramicità, la lontananza dai principali servizi pubblici;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- o le caratteristiche intrinseche = lo stato manutentivo e l'età del fabbricato risalente probabilmente agli anni 1950, l'impianto di riscaldamento autonomo e a pellet, la tipologia e lo stato manutentivo dei serramenti esterni e delle persiane (entrambi da sostituire perché vetusti), l'esistenza di una servitù di passaggio passiva e a favore del fondo al mappale 210 (probabilmente pedonale e carraio visto il cancello a due ante posizionato sul confine tra le due proprietà);
 - o l'assenza del certificato di agibilità;
 - o la tipologia della struttura in muratura a mattoni pieni e tetto in legno vetusto;
 - o la sanatoria necessaria per escludere gli abusi edilizi, che sarà a carico dell'aggiudicatario;
 - o il pessimo momento storico che la nostra nazione sta attraversando, nonostante tutti i più buoni ottimismo lanciati dai bonus edilizi; la minaccia della recessione tecnica alle porte che indebolisce tutte le operazioni immobiliari in genere;
- la C.T.U. ritiene di poter attribuire il prezzo di €/mq. 570,00 per il compendio pignorato, già LOTTO 1.

Valutazione del LOTTO 1

Casa libera su tre lati, residenziale, sita in Valfenera (AT) Strada Valmaggiore n.61, composta da due piani fuori terra oltre solaio sottotetto non agibile, due cortili di cui uno con servitù di passaggio passiva, al N.C.E.U. foglio 20 mappale 208 sub 1, categoria A/3 classe U vani 7, sup. catastale mq 210, R.c. € 245,83, precisamente composta da: al piano terra cucina, soggiorno, ingresso sul vano scala, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio uso c.t., cantina; al primo piano quattro camere da letto, un bagno, disimpegno, due balconi, oltre scala che dal balcone porta al secondo piano sottotetto non agibile.

Valore Commerciale lordo (Vs)= Scr x Qm
 Alloggio mq 223 x €/mq 570,00 = € 127.110,00

Applicazione della decurtazione dovuta per la sanatoria urbanistica.

Valore Commerciale lordo	€ 127.110,00 -
Riduzioni già calcolate	€ 2.100,00 =

Valore commerciale da arrotondare	€ 125.010,00

Il valore commerciale del bene pignorato, già adeguato e corretto, qui arrotondato, si stima in € 125.000,00.

- 14) *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.*

Trattandosi di u.i. residenziale ad uso civile abitazione intestato a 2 persone fisiche, il trasferimento risulterà soggetto ad imposta di registro in misura prevista dalla legislazione vigente ed il soggetto compratore dovrà esprimere di non essere soggetto a I.V.A.

- 15) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 c.3 lettere a,b,c del D.Lgs. n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 26/11/06 n.311 lett. 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 num.2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui l'art.1 c.5 della L.R. del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31-07/08/2009) allegato A n.52; a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.Lgs 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 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 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.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.*

E' stata descritta nell'Atto di Pignoramento 1 unità immobiliare e precisamente una casa indipendente, libera su tre lati, disposta su due piani f.t. oltre solaio sottotetto, sprovvista di cantina.

Secondo la normativa vigente in materia di certificazione energetica la casa **NON** è ricompresa nelle categorie all'art.3 c.3 lettere a,b,c del D.Lgs.192/2005 come modificato dall'art.1 del D.Lgs. 26/11/2006 n.311 lett. d,e,f e come integrato dal decreto 26/06/2009 allegato A n.2 nonché art.1 c.5 della L.R. Piemonte n.13/2007 pertanto si produce adeguato Attestato di Prestazione Energetica con c.i. 20233140990011 valido fino al 06/06/2033.

Sebbene la prestazione energetica globale del fabbricato sia stata segnalata in classe B si fa notare che la prestazione invernale è bassa e quella estiva media, quindi sono raccomandati interventi di ristrutturazione mirati e sull'involucro opaco.

(ALLEGATO 20).



Tanto riferiva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Fanno parte integrante la presente relazione di stima i seguenti allegati tecnici:

- | | |
|---------------|--|
| ALLEGATO 1 = | lettere a.r. comunicazione inizio operazioni peritali; |
| ALLEGATO 2 = | recente visura ipocatastale; |
| ALLEGATO 3 = | estratto di mappa catastale; |
| ALLEGATO 4 = | visura catastale terreno non pignorato; |
| ALLEGATO 5 = | planimetria catastale e visura catastale u.i. agli atti; |
| ALLEGATO 6 = | vista aerea della zona; |
| ALLEGATO 7 = | fotografie esterne; |
| ALLEGATO 8 = | fotografie interne; |
| ALLEGATO 9 = | dettaglio sup. nette, piante 1/100; |
| ALLEGATO 10 = | estratto per riassunto atto di matrimonio; |
| ALLEGATO 11 = | nuova dichiarazione variazione catastale e plan aggiornata rasterizzata; |
| ALLEGATO 12 = | dettagli P.R.G.C. / N.T.A.; |
| ALLEGATO 13 = | progetto comunale 1973; |
| ALLEGATO 14 = | progetto comunale aprile 2004; |
| ALLEGATO 15 = | progetto comunale dicembre 2004; |
| ALLEGATO 16 = | confronto tra stato autorizzato e stato rilevato; |
| ALLEGATO 17 = | interpello Agenzia delle Entrate; |
| ALLEGATO 18 = | certificazioni di cancellazione dall'Anagrafe di Valfenera; |
| ALLEGATO 19 = | dettaglio superficie commerciale, piante 1/100; |
| ALLEGATO 20 = | APE; |
| ALLEGATO 21 = | attestazione invio alle parti. |

San Damiano d'Asti, 02/06/2023.

F.to digitalmente

il C.T.U. Geom. Sandra Ferrari

