

ARCH. MARITAN GIORGIA

ASTE 
TRIBUNALE DI ASTI GIUDIZIARIE.it
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ES. IMMOBILIARE 10/2022

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

DEBITORI

[REDACTED]

PERITO STIMATORE

ARCH. MARITAN GIORGIA **ASTE** 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maritan Giorgia – 14010 Cantarana (AT) – via del Martinetto n. 10 – tel. 393.92.39.879

giorgia.maritan@architworldpec.it – p.iva 01434710057

1

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



Sommario

TRIBUNALE DI ASTI.....	1
ESECUZIONI IMMOBILIARI	1
PREMESSA.....	2
QUESITO 1 – AVVISO DEBITORE.....	7
QUESITO 2 – VERIFICA CATASTALE E CERTIFICATI ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI.....	7
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI	9
DATI CATASTALI	10
DESCRIZIONE DEI BENI	11
QUESITO 4 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	12
QUESTIO 5 – CONFORMITÀ DELL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE	12
QUESITO 6 – VARIAZIONI CATASTALI PER DIFFORMITÀ.....	13
QUESITO 7 – STRUMENTO URBANISTICO	13
QUESITO 8 – CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	14
QUESITO 9 – DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN PIÙ LOTTI	15
QUESITO 10 – PIGNORAMENTO PRO QUOTA	15
QUESITO 11 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, LOCAZIONE DEL MEDESIMO.....	15
QUESITO 12 – IMMOBILE OCCUPATO EX CONIUGE	15
QUESITO 13 – VINCOLI	15
QUESITO 14 –SPESE ARRETRATE E PROCEDIMENTI.....	16
QUESITO 15 – VALORE DEGLI IMMOBILI.....	16
QUESITO 16 - REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI	18
QUESITO 17 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	18
OSSERVAZIONI.....	19

PREMESSA

Con provvedimento del 03/08/2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Amoroso Giuseppe nominava lo scrivente arch. Giorgia MARITAN con studio in Cantarana, via del Martinetto n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Asti al numero di posizione 506, libero professionista, quale Perito Stimatore nella procedura esecutiva



immobiliare n. 10/2022, fissando per il giuramento ed il conferimento dell'incarico l'udienza del 15/09/2022.

In tale udienze il Perito Stimatore prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come formulati:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore 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;
- 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 e inadeguati;

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. del 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni i 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 (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comune, 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 lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 8) **indichi** la conformità i meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione (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, 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 esse 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 risposto 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 evidenziato 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 1979, 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 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 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 entro i 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 provvedimenti 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 registri 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 modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato del decreto 26 giugno 2009 (line guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) Allegato A n. 5.2:
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativi 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 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 utilizzati,
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore 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, purchè 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 28/03/95nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

- **predisponga l'attestati 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**

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii** a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del 07/03/2022 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti in termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incaricato;
- e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. **Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsti dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.**
- f) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



- i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire i rilievi al fine di verificare le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti sopra elencati, riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegati tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

QUESITO 1 – AVVISO DEBITORE

provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore 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.

In data 03/10/2022, è stata inviata all' esecutato, sig. [REDACTED] lettera A/R contenente comunicazione della data di accesso ai luoghi per l'inizio delle operazioni peritali, fissata nella settimana del 10 ottobre 2022, presso gli immobili siti in Valfenera, strada Montà . Il sopralluogo avviene in data 15/03/2023 con la presenza del. Sig. [REDACTED].

QUESITO 2 – VERIFICA CATASTALE E CERTIFICATI ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

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 e 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. del 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 successioni i simili) ed i relativi costi;

Dall'esame del fascicolo della procedura lo scrivente ha esaminato la documentazione agli atti e ha accertato la corrispondenza della documentazione ai sensi all'art.567 c.p.c. comma 2.

Dall'analisi dei documenti in atti risultano le seguenti formalità:

Soggetti: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

beni siti nel comune di Valfenera (AT), via Borgonuovo n. 11

- Terreno – Foglio 22, Particella 208, Ente urbano, 5 are e 20 ca (520 mq)
- Fabbricato - villino: Foglio 22, Particella 208, sub. 3 (ex sub. 1)
- Fabbricato – laboratorio artigianale: Foglio 22, Particella 208, sub. 4 (ex box auto, sub. 2)
- BCNC – bene comune non censibile: Foglio 22, Particella 208, sub. 5

Il sig. ██████ diventa proprietario dei beni sopra citati tramite atto di compravendita: notaio Cantamessa Marilena (Asti), num. Rep. 17577/2203, data 23/10/2003. A favore di ██████, proprietà 1/1, contro ██████, proprietà 1/1.

Immobili nel comune di Valfenera (AT), Fabbricati, Foglio 22, Particella 208, subalterno 1 e 2.

Ulteriori informazioni: si richiamano le servitù, oneri ed obblighi convenuti negli atti a rogito notaio Camusso in data 9 novembre 1975 registrato ad Asti il 24 novembre 1975 al n. 5218, trascritto ad Asti il 25 novembre 1975 ai nr. 6318/5207 ed in data 20 ottobre 1974 ai n.ri 7994/6577, nonché sotto l'osservanza delle norme contenute nel regolamento del "Quartiere Villata", che unitamente alle tabelle millesimali si trova allegato sotto le lettere A) e B) all'atto in data 20 ottobre 1974 a rogito notaio Marco Camusso, sopra citato. La parte acquirente ha richiesto le agevolazioni fiscali previste. Della cosiddetta "prima casa"

La sig.ra ██████ diventa proprietaria dei beni tramite atto di compravendita: notaio Novarese Paolo (Villanova d'Asti), num. Rep. 72110, data 19/11/1999. A favore di ██████, proprietà 1/1, contro ██████, proprietà 1/1. Immobili nel comune di Valfenera (AT), Fabbricati, Foglio 22, Particella 208, subalterno 1 e 2.

La sig.ra ██████ diventa proprietaria dei beni tramite atto per causa di morte: Ufficio del registro (Asti), num rep. 47/1728 del 07/10/1999. Data di morte 13/04/1999, successione testamentaria, Rinunzia o morte di un chiamato. A favore di ██████, proprietà 1/2, contro ██████, proprietà 1/2. Ulteriori informazioni: Soggetto n.1 coniuge, eredi figli ██████ e ██████ hanno rinunciato con atto notaio Bertone S. reg.to ad Asti il 24/05/1999 n. 1463.

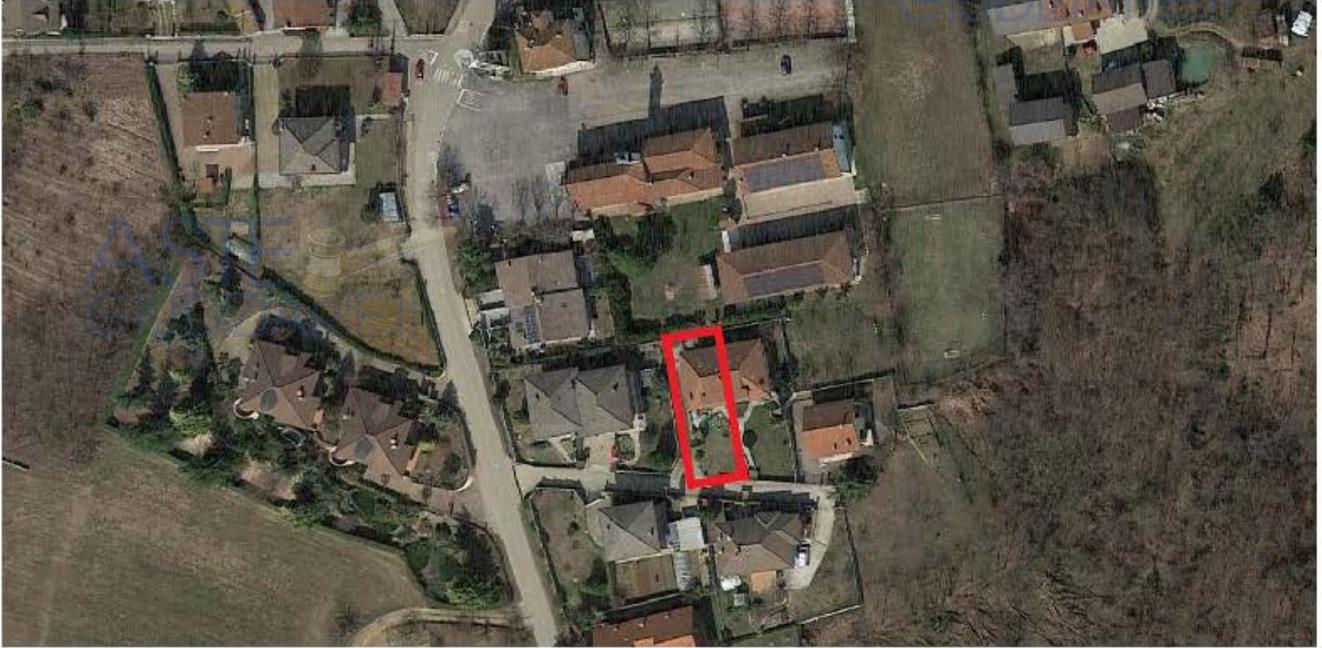
Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 12/11/2003 – Reg. Part. 2613 Registro Gen. 12270, Pubblico ufficiale ██████ Rep. 17578/2204 del 23/10/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 345 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2008. Cancellazione totale eseguita in data 23/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).
- ISCRIZIONE del 16/03/2007 – Reg. Part. 814 Reg. gen. 3406, Pubblico ufficiale Sestri s.p.a. Rep. 102637/10 del 07/03/2007. IPOTECA LEGALE derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1615 del 31/12/2008 (Cancellazione totale).
- ISCRIZIONE del 30/12/2008 - Reg. Part. 2290 Registro Gen. 12797. Pubblico ufficiale Ratti Luciano, Rep. 47028/26559 del 19/12/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 02/02/2022 - Reg. Part. 775 Registro Gen. 978. Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario presso UNEP di Asti, Rep. 4236/2021 del 13/01/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

*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 comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*





DATI CATASTALI

Secondo quanto riportato dal Nuovo Catasto Terreni la particella 208, in qualità di Ente Urbano, ha una superficie di 520 mq.

Laboratorio artigianale (ex box auto) sito in Valfenera, via Borgonuovo n. 11

In seguito alla variazione catastale (vedasi Quesito 6), dalla soppressione del sub. 2, è stato creato il sub. 3 con destinazione "laboratorio di artigianato".

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
22	208	4	C/3	U	80	99	218,98	S1

Immobile sito Valfenera, via Borgonuovo n. 11

In seguito alla variazione catastale (vedasi Quesito 6), dalla soppressione del sub. 1, è stato creato il sub. 3 con destinazione "laboratorio di artigianato".

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
22	208	3	A/7	1	7	144	469,69	T-1

Foglio 22, Particella 208, sub. 5

Dall'aggiornamento catastale sarà creato un nuovo subalterno (sub. 5) quale Bene Comune Non Censibile (BCNC) che comprenderà la centrale termica, il vano scala comune e il cortile al piano seminterrato.



DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto si trovano in provincia di Asti, nel comune di Valfenera, nella Fraz. Villata, in via Borgonuovo n. 11.

Le unità immobiliari fanno parte di una villetta bifamiliare (part. 208 e 517) il cui accesso pedonale avviene da un unico cancello che si apre sul giardino. Sebbene ogni unità abbia la sua parte esclusiva di giardino, questo non è fisicamente delimitato. Il giardino è ad una quota superiore rispetto al livello stradale, ed è delimitato da dei muri di contenimento che necessitano di attenzione in quanto presentano dei cedimenti strutturali evidenti. Il giardino, nel complesso molto curato, presenta dei camminamenti con pietra di Luserna a spacco.

Posteriormente è presente un cortile carrabile al quale si accede da una strada, per metà nella particella 208 e per l'altra metà nella part. 390, ma ad effettivo uso delle particelle 208,517, 390 e 359 (regolamentato da servitù di passaggio). Il cortile, come il giardino, non è fisicamente diviso tra le unità immobiliari, inoltre il cancello di accesso e la parte di cortile, entrambi di proprietà del sig. ██████████, sono utilizzabili dal vicino in quanto gravati da servitù.

L'immobile è stato costruito nel 1975. Si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e sottotetto) e un piano seminterrato. Il prospetto principale, verso il giardino, è perfettamente simmetrico e presenta i due accessi alle unità abitative. L'accesso di sinistra è quello dell'unità del sig. ██████████

L'architettura della villa è piuttosto singolare e ricercata. Il portico di ingresso presenta degli archi a sesto tondo con le strutture verticali più strette alla base. I serramenti e i relativi scuri hanno la parte superiore a sesto tondo (esclusi quelli sulla facciata posteriore). I serramenti sono in legno con vetro singolo e gli scuri sono in legno massello totalmente oscuranti. Le facciate sono intonacate e hanno una zoccolatura alta in pietra di Luserna.

L'immobile è servito da tutti i sottoservizi allacciati a reti pubbliche.

CONFINI: il lotto 208 confina a sud con le particelle 389 e 363, a ovest con la particella 390, a nord con la particella 545, a est con la particella 517.

ACCESSI: L'unità immobiliare è una porzione di una villa bifamiliare. L'accesso pedonale e carroio del lotto avvengono da punti in comune.

Laboratorio Artigianale: Foglio 22, Particella 208, sub. 4 (ex box auto, sub. 2)

Al piano interrato sono presenti delle stanze in fase di lavorazione, sia dal punto di vista edile che impiantistico. Queste stanze seguono un progetto depositato (Pdc 587/2017) che non ha però avuto efficacia (vedere Quesito 8).

Allo stato attuale dei luoghi le stanze non sono utilizzate (se non la centrale termica e la prima stanza come legnaia). Al piano si accede dal vano scala interno comune e da una porta basculante esterna.

Dal vano scala si accede ad un disimpegno, di meno di 2 mq, che si collega ad una prima stanza di circa 14 mq, denominata "laboratorio" ad oggi utilizzata come deposito legna. Da questa stanza è possibile accedere alla centrale termica e, tramite una porta basculante, ad un cortile esterno. Una delle pareti è visibilmente da completare (cartongesso) e ciò la mette in comunicazione con un'altra stanza (sempre laboratorio) di circa 14 mq. Da quest'ultimo laboratorio, si accede ad un disimpegno di circa 3 mq, che lo mette in collegamento con il bagno (circa 6 mq), una stanza di circa 29 mq e un'altra di circa 12 mq. Nel bagno sono stati installati gli attacchi per i sanitari (doccia, lavandino, wc e bidet) e per il riscaldamento. Nella stanza di 29 mq, denominata "ufficio" è presente un termosifone. La stanza di 12 mq, forma un open-space con l'ufficio, è stata controsoffittata e sono stati installati gli attacchi per un lavandino e per il gas.

Le pareti perimetrali verso terra sono state risanate creando una controparete con cassavuota.

Il piano presenta dei serramenti esterni di ridotte dimensioni in ogni stanza.

Unità residenziale: Foglio 22, Particella 208, sub. 3 (ex sub. 1)



L'unità abitativa si sviluppa su due livelli collegati da due vani scala: uno interno all'unità abitativa che collega i due piani residenziali e uno in comune con la proprietà adiacente che collega il piano terra al piano sottostante.

L'accesso avviene dal portico che si affaccia sul giardino. Al piano terreno vi sono due camere da letto, un bagno, una cucina e un soggiorno.

Il soggiorno ha una superficie di circa 27 mq, ha due ampie finestre e una porta finestra che funge da ingresso, è presente un camino e una scala in legno di collegamento al piano superiore. La cucina, di circa 9 mq, si affaccia sul soggiorno con un ingresso ad arco.

Un disimpegno di circa 6 mq collega la zona giorno alle camere da letto, al bagno e al vano scala che porta al piano sottostante. Nel disimpegno è presente un armadio a muro che funge da ripostiglio.

Le camere da letto, da 16 mq e 12 mq, hanno entrambe una porta finestra che conduce ad un unico balcone che si affaccia sul cortile retrostante.

Il bagno, di circa 6 mq, ha la vasca da bagno, un lavabo, il wc, il bidet e la lavatrice. Le pareti sono tutte piastrellate fin quasi al soffitto.

Al primo piano (sottotetto) c'è un bagno di circa 6 mq e una camera di circa 35 mq che affaccia su un terrazzo coperto di circa 8 mq. Il bagno si affaccia sul disimpegno della scala in legno; ha la vasca da bagno, un wc, un bidet e un lavabo, le pareti sono piastrellate fino al soffitto; è illuminato da un lucernario posto sul soffitto che segue l'andamento del tetto; è presente una porta che conduce nella porzione di sottotetto non abitabile.

La camera da letto si affaccia anch'essa sul disimpegno della scala, ha un'altezza massima di 280 cm e l'altezza minima è di 85 cm, è illuminata da due lucernari posti sulle falde del tetto e dalla porta finestra che conduce al terrazzo.

L'unità abitativa è riscaldata tramite termosifoni in ghisa e gestita da una centralina termica posta nel disimpegno del piano terra. L'impianto elettrico è datato ma funzionante, ogni piano è collegato ad un salvavita differente.

LE SERVITÙ

La particella in oggetto (208) è gravata da servitù di passaggio, come indicato nell'atto a rogito del Notaio Camusso di Asti trascritto il 25 novembre 1975 ai nr. 6318/5207.

L'atto individua le servitù di passaggio e la divisione delle spese di realizzazione e manutenzione della strada privata a cavallo delle particelle 359 e 208. Su tale strada hanno diritto di passaggio le particelle 359, 208 e 369. Per quanto riguarda la manutenzione, 2/4 spettano alla particella 359, 1/4 alla particella 208, e 1/4 alla particella 369.

L'atto inoltre individua le servitù di passaggio e la divisione delle spese di manutenzione dell'intero cortile posto sul retro delle particelle 208 e 369: entrambe le particelle hanno la servitù di passaggio su tutto il cortile e la manutenzione è divisa a metà.

NB: Si precisa che sull'atto la particella che viene indicata come 359 ad oggi comprende le particelle 359 e 390.

NB: Si precisa che sull'atto la particella 369 ad oggi corrisponde alla particella 217.

QUESITO 4 - REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

Secondo quanto indicato dal Comune di Valfenera il sig. [REDACTED] risulta celibe.

QUESTIO 5 - CONFORMITÀ DELL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

accerti la conformità tra 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

Arch. Maritan Giorgia - 14010 Cantarana (AT) - via del Martinetto n. 10 - tel. 393.92.39.879

giorgia.maritan@archiworldpec.it - p.iva 01434710057

12

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



non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Sono state riscontrate delle difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ma consentono l'individuazione del bene.

In atti è indicato un indirizzo errato, quello corretto è via Borgonuovo n. 11.

QUESITO 6 – VARIAZIONI CATASTALI PER DIFFORMITÀ

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;

Sono state riscontrate delle difformità planimetriche e di toponomastica. Le ultime planimetrie depositate sono datate 1986 e non tengono conto delle concessioni edilizie successive, con relative modifiche delle destinazioni d'uso, oltre alle modifiche interne effettuate senza concessioni edilizie. L'indirizzo indicato nelle visure è errato.

Si è pertanto provveduto alla redazione delle variazioni catastali.

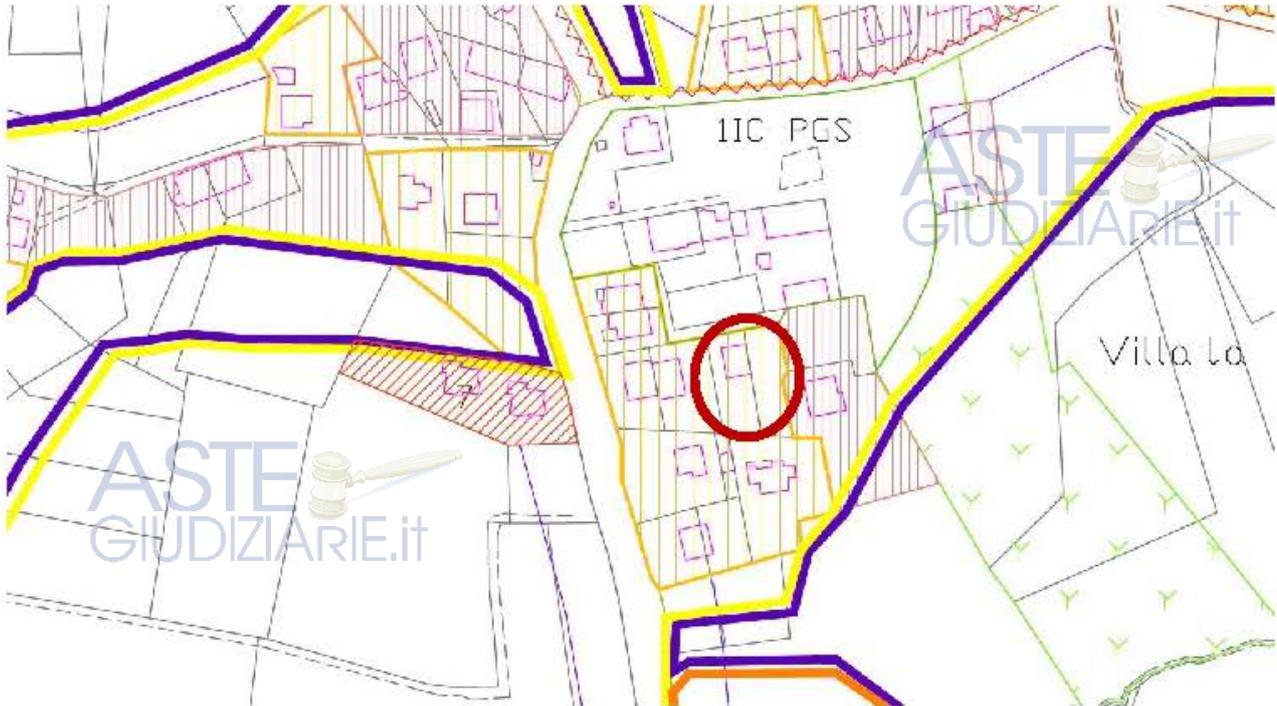
QUESITO 7 – STRUMENTO URBANISTICO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area in oggetto è individuata dal Piano Regolatore Generale Comunale PRGC come "Area a capacità insediativa esaurita C.I.E.". Tali aree sono normate dalle Norme Tecniche di Attuazione NTA all'art. 22:

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione della Revisione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "AREE RESIDENZIALI A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA" le parti del territorio, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità di recente edificazione ovvero quelle per le quali non sussistono le condizioni per un loro completamento se si escludono modesti ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali; in tali aree, il P.R.G tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione del sistema viario, senza determinare crescita edificatoria.
2. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche nell'ambito delle AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA sono disciplinate dalla seguente tabella.
3. Gli edifici residenziali possono essere dotati di pertinenze destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi da gioco nonché bassi fabbricati nel rispetto del comma 12 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A..





QUESITO 8 - CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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;

Dall'analisi delle pratiche comunali relative ai beni oggetto di pignoramento, sono state trovate seguenti formalità:

- Licenza edilizia n. 285 del 19/04/1975 per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione e per la costruzione di una recinzione
- Autorizzazione alla Abitabilità/ Usabilità rilasciata il 05/12/1981
- Concessione edilizia 1162 del 19/02/1996 per Mutamento di destinazione d'uso di locali siti al piano seminterrato di fabbricato civile per adibirli a laboratorio ed uffici

Inoltre è stato rilasciato un PdC 587 del 09/10/2017 per "Rifacimento porzione di muro di sostegno e recinzione posta a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato sui lati sud e ovest. Realizzazione di alcune opere interne" che però NON HA EFFICACIA in quanto non è mai stata presentata un inizio lavori con i relativi allegati. Pertanto tale pratica è da ritenersi nulla.

Per quanto appena asserito, la situazione autorizzata risulta essere la CE 1162 del 1996 e tutte le opere realizzate posteriormente sono da ritenersi abusive.

Pertanto, in seguito al sopralluogo sono emerse delle difformità, che sebbene seguano le indicazioni del PdC 587/2017, non sono da ritenersi valide in quanto il relativo permesso è di fatto nullo.

Le difformità consistono in alcune opere interne che non modificano la destinazione d'uso autorizzata, non modificano le facciate e non includono aspetti strutturali.

Dopo un confronto con il Tecnico Comunale si è stabilito che gli illeciti presenti sono sanabili tramite CILA in Sanatoria, che prevede il pagamento dei diritti di segreteria e una sanzione amministrativa.

QUESITO 9 - DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN PIÙ LOTTI

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione (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;

Per la tipologia costruttiva, la composizione planimetrica, la distribuzione degli accessi, è opinione della sottoscritta che i beni pignorati, nonostante abbiano subalterni differenti, siano maggiormente vendibili in un unico lotto.

QUESITO 10 - PIGNORAMENTO PRO QUOTA

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, 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 esse 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 risposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940 n. 1078;

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

QUESITO 11 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, LOCAZIONE DEL MEDESIMO

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 1979, 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 seguito al sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è occupato dalla famiglia dall'esecutato. È stato acquisito il titolo legittimante il possesso (atto di acquisto) il quale ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In seguito alla risposta dell'Agenzia delle Entrate alla richiesta di verificare l'esistenza di contratti di locazione sull'unità immobiliare, si può asserire che non risultano registrati contratti di locazione.

QUESITO 12 - IMMOBILE OCCUPATO EX CONIUGE

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non si rientra in tali circostanze.

QUESITO 13 - VINCOLI

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;

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi sono servitù pubbliche, ma esistono delle servitù di passaggio tra privati come indicate nel Quesito 3.

QUESITO 14 - SPESE ARRETRATE E PROCEDIMENTI

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

Le spese fisse legate all'immobile sono legate al suo uso quotidiano, quali luce, gas, immondizia, acquedotto e tasse di possesso.

Non sono venute a conoscenza di ulteriori spese di gestione ordinarie o straordinarie.

QUESITO 15 - VALORE DEGLI IMMOBILI

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 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 entro i 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 provvedimenti 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;

Si è scelto di valutare i beni in oggetto avvalendosi della Stima per comparazione con i prezzi di mercato.

Prima di procedere al calcolo delle superfici commerciali sono state individuate le caratteristiche indispensabili per la scelta dei beni oggetto di comparazione:

- segmento di mercato:
 - ubicazione dei beni: si sono valutati quei beni siti nella stessa zona del bene in oggetto
 - destinazione: abitazioni
 - tipologia costruttiva: latero-cemento
 - anno di costruzione / ultima ristrutturazione importante
 - caratteristiche rilevanti:
 - posizionali estrinseche: accessibilità, salubrità, amenità
 - posizionali intrinseche: panoramicità, orientamento, luminosità
 - tecnologiche: gradi di finimento, innovazione, stato di manutenzione
 - parametro di comparazione: si è utilizzata la superficie (mq).

Una volta individuati i beni comparabili è stato identificato un valore medio di mercato utilizzabile per la stima, tramite la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e tramite il confronto diretto con le agenzie immobiliari di zona. Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale del bene periziato. Il valore che ne risulta andrà poi decurtato da eventuali pendenze economiche.

1- IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Sono stati presi in considerazione i seguenti valori di mercato:



IMMOBILI RESIDENZIALE

<i>Fonte</i>	<i>Valore [€/mq]</i>
Agenzia delle Entrate, comune di Valfenera (AT), zona Extraurbana/Rurale, destinazione residenziale Ville e Villini, stato conservativo normale (semestre 2, anno 2022)	510 - 740
Borsino Immobiliare Zone rurale del territorio comunale - Ville e Villini	430 - 664

LABORATORIO

<i>Fonte</i>	<i>Valore [€/mq]</i>
Agenzia delle Entrate	/
Borsino Immobiliare Zone rurale del territorio comunale - Laboratori	114 - 228

PS. Non sono riuscita ad individuare un valore unitario derivante dal mercato locale, cioè da dati forniti dalle agenzie immobiliari locali, basati sulle esperienze dirette di vendita, in quanto le vendite delle zone, o di zone limitrofe, di tipologie edilizie comparabili a quella in oggetto. Nelle zone limitrofe sono stati venduti recentemente un paio di immobili completamente ristrutturati ed energeticamente piuttosto efficienti. I dati ricavati da queste vendite, sebbene non siano utile ad indentificare un valore unitario di riferimento diretto, sono stati utili ai ragionamenti che hanno individuato la scelta del valore finale.

2- CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. nette [mq]</i>	<i>Incidenza %</i>	<i>Sup. commerciale [mq]</i>
ABITAZIONE			
Superficie utile netta calpestabile		100	
Muri perimetrali calcolati fino allo spessore max di 50 cm		100	
Muri perimetrali in comunione calcolati fino allo spessore max di 25 cm		50	
TOT			151
Balconi	7	25	1,75
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
Portici e Patii	18	35	6,3
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%			
Locali tecnici	5	15	0,75
Altezza minima 1,5			
Corti e Cortili	25	10	2,5
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.	37	2	0,27
TOT	62		3,24
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	25	10	2,5
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	299	2	5,95
TOT	324		8,45
TOT: 171,49 mq = 171 mq			
LABORATORIO			



Superficie utile netta calpestabile		100	
Muri perimetrali calcolati fino allo spessore max di 50 cm		100	
Muri perimetrali in comunione calcolati fino allo spessore max di 25 cm		50	
	TOT		99
			TOT = 99 mq

3- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Prima di individuare il valore di mercato dell'immobile occorre individuare le pendenze economiche che ne gravano il valore. Queste saranno collegate agli illeciti edilizi e alle spese da sostenere per finire le opere mancanti del sub. 8.

ILLECITI EDILIZI

Come specificato nel Quesito 8, sono stati riscontrati degli illeciti edilizi sanabili tramite una CILA in Sanatoria. Per adempiere alle relative ottemperanze sono state stimate le seguenti spese:

- CILA in Sanatoria - Diritti di segreteria: 100 €
- CILA in Sanatoria - Sanzione amministrativa: 1.000 €
- Parcella stimata di un professionista per la pratica di sanatoria allo stato dei fatti: 800 €

TOTALE: 1.900,00 € (millenovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato = Valore di mercato unitario x superficie commerciale – pendenze economiche

Valore di mercato unitario = Nella scelta del valore unitario di mercato si è tenuto conto dello stato di conservazione dei beni, delle servitù attive e della conformazione dell'immobile.

L'immobile è in uno stato di conservazione buono (sebbene con impianti e adeguamenti energetici datati), risultano necessarie delle ristrutturazioni al muro perimetrale di sostegno del giardino, sono presenti delle servitù di passaggio, e gli spazi esterni quali giardino e cortile non sono fisicamente delimitati verso la proprietà adiacente. In base a queste riflessioni si è ritenuto plausibile un valore unitario pari a:

Abitazione = 640 €/mq

Laboratorio = 200 €/mq

640 € x 171 mq + 200 € x 99 mq = 129.240,00 (centoventinovemiladuecentoquaranta/00)

Pendenze = 1.900,00 € (millenovecento/00)

VALORE DI MERCATO TATALE

129.240,00 – 1.900,00 = **127.340,00 (centoventisettemilatrecentoquaranta/00)**

QUESITO 16 - REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI

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

Gli immobili in oggetto, in proprietà a persona fisica, sono soggetti a imposta di registro.

QUESITO 17 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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 del decreto 26 giugno 2009 (line guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158

ARCH. MARITAN GIORGIA

del 10/07/09) Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) Allegato A n. 5.2: [...] predisponga l'attestati 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

Non sono stati trovati degli APE sugli immobili in oggetto.

Ho redatto l'APE per l'abitazione, sub. 3 : Classe energetica G, E_pg_lnren 256.05 kWh/mqanno

Per quanto riguarda il laboratorio, non è stato redatto il relativo APE in quanto trattasi di unità in fase di completamento, edilizio e impiantistico, secondo quanto disposto dal decreto legislativo 26/11/06 n. 311, art. 1, comma 3: Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici: gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

(Cantarana, li 26/02/2023 in prima stesura di bozza inviata alle parti)

Cantarana, li 20/05/2023 (in stesura definitiva aggiornata dei dati catastali e APE)



Maritan Giorgia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OSSERVAZIONI

In data 27/04/2023 viene inviata la perizia di stima ad entrambe le parti in causa tramite posta elettronica certificata, nella quale viene indicata la data ultima per la presentazione delle osservazioni, fissata dal perito stimatore, nel giorno del 30/05/2023.

Non sono pervenute osservazioni.

Cantarana, li 20/05/2023

il Perito Estimatore
Maritan arch. Giorgia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maritan Giorgia – 14010 Cantarana (AT) – via del Martinetto n. 10 – tel. 393.92.39.879

giorgia.maritan@archiworldpec.it – p.iva 01434710057

19

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

