

CONTRO (esecutata):

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

ABITAZIONE E TERRENI AGRICOLI UBICATI NEL COMUNE DI

MONTEGROSSO D'ASTI (AT) VIA TANA ALTA N. 16

1. PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Naviglio n. 8, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 29/05/2023 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

In data 28/06/2023, espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Asti, è risultato che: sono proprietari esclusivi degli immobili, site nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), Via Tana Alta n. 16.

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 04/10/2023, il sottoscritto perito inviava raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava al debitore la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la medesima a consentire la visita degli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), in data 14/10/2023 alle ore 11.00

Nelle date del 04/10/2023 e 19/11/2023 il sottoscritto C.T.U. espletava le ricerche presso la piattaforma telematica SiSter dell'Agenzia dell'Entrate - Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, al fine di accertare eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e ne richiedeva copia al fine di rendere più completa la documentazione della procedura; inoltre sono stati richiesti visure catastali storiche ed estratti cartografici dell'immobile.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. :

- in data 14/10/2023 reperiva durante il sopralluogo gli atti di provenienza redatto dal Not. G. COTTO comprensivo di ogni allegato;

- in data 08/11/2023 riceve dall'ufficio dello Stato Civile del comune di Montegrosso il certificato estratto atto di matrimonio a capo dell'esecutato;
- in data 10/10/2023, riceve dall'ufficio Edilizia privata del comune di Montegrosso copia della documentazione inerente il bene oggetto di stima;
- in data 10/10/2023, riceve dall'ufficio Edilizia privata del comune di Montegrosso Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni facenti parti del pignoramento;

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

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

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare l'esecutato con comunicazione scritta, inviata con raccomandata e ricevuta di ritorno, in data 04/10/2023, indicando che le operazioni peritali erano state fissate per il giorno 14/10/2023 alle ore 11.00 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Le operazioni peritali vengono svolte in un unico sopralluogo in data 14/10/2023 alla quale era presente l'esecutato che ha firmato il verbale di accesso (*verbale di sopralluogo*).

3.2) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultravennale (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;

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e nel verificarne la completezza ha riscontrato alcune anomalie nell'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento comunicandone tempestivamente al G.E.

La storia ventennale risulta completa alla data di Certificazione Notarile del 19/10/2022, la quale viene allegata alla presente Perizia e, più precisamente, viene integrata con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;
- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:2000 e Planimetria delle u.i.u.

a) Formalità pregiudizievoli

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Asti, sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate in data 19/11/2023, che fanno parte integrante della presente relazione di stima.

1) TRASCRIZIONE CONTRO

- TRASCRIZIONE NN. 9681/7467 del 12/10/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI del 18/08/2022 Numero di repertorio 2830 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di

Codice fiscale (Richiedente: .

), contro .

Codice fiscale

Codice fiscale

Grava su Montegrosso d'Asti Foglio 21 Particella 131, Particella 141 e Montegrosso d'Asti Foglio 21
Particella 132, Particella 223, Particella 266, Particella 267;

2) ISCRIZIONE CONTRO

- ISCRIZIONE NN. 9436/1923 del 28/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO

INGIUNTIVO del 28/07/2008 Numero di repertorio 6558 emesso da TRIBUNALE Sede ASTI a

favore di . Sede Codice fiscale

(Domicilio ipotecario eletto), contro

capitale € , Totale €

Grava su Montegrosso d'Asti Foglio 21 Particella 131, Particella 141 e Montegrosso d'Asti Foglio 21
Particella 132, Particella 223, Particella 266, Particella 267;

- **ISCRIZIONE NN. 7556/932 del 30/07/2021** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/08/2001 Numero di repertorio 32961 Notaio COTTO GIUSEPPE Sede ASTI, a favore di

Sede ASTI Codice fiscale _____, contro _____

Grava su Montegrosso d'Asti Foglio 21 Particella 131, Particella 141 e Montegrosso d'Asti Foglio 21 Particella 132, Particella 223, Particella 266, Particella 267

b) Mappe censuarie

Come già precedentemente specificato, la mappa censuaria risulta depositata dal Creditore Procedente; ai fini dell'alienazione, è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica per le disposizioni di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i., per i terreno oggetto e le aree urbane oggetto di esecuzione.

c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

L'immobile risulta per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopraindicato, avvenuta in data 18/08/2022, di proprietà degli Esecutati in forza del seguente titolo:

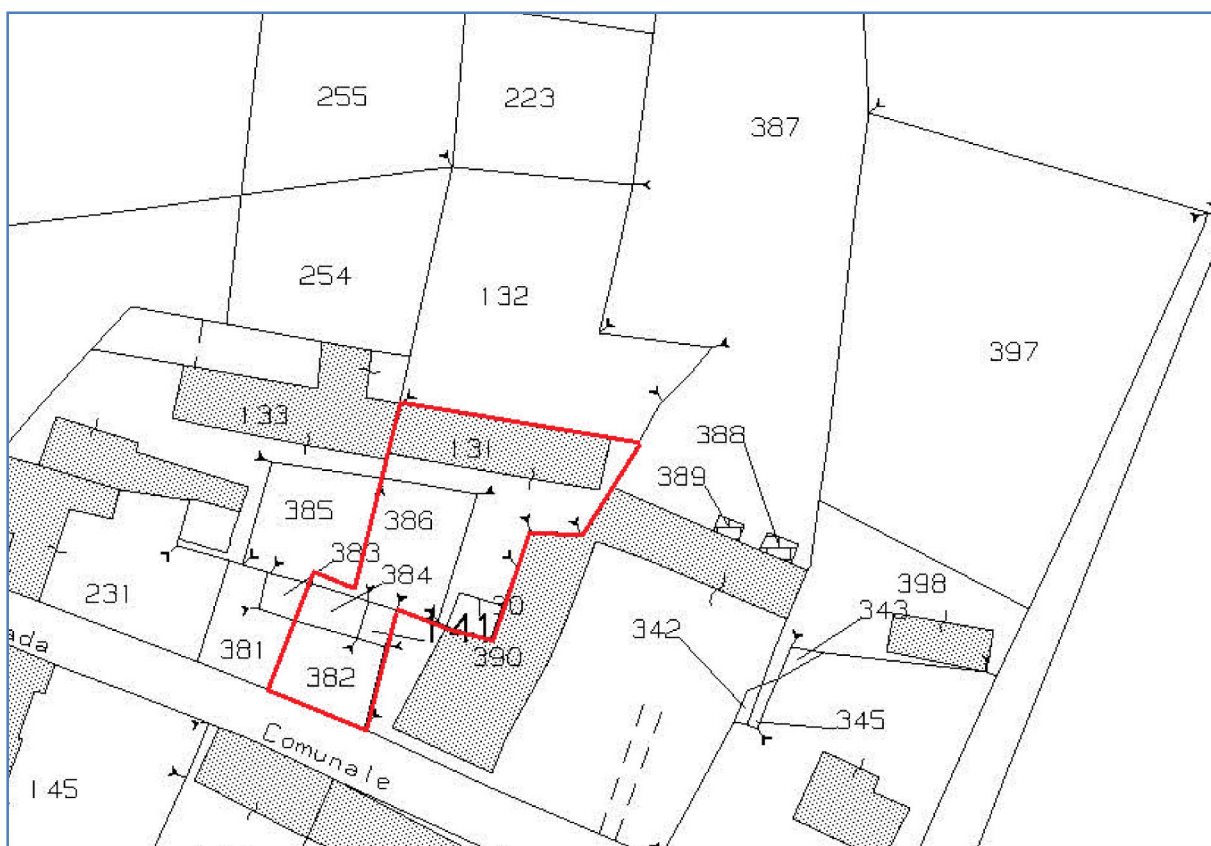
N.C.E.U. F. 21 particella 131- 141 e C.T. F. 21 particelle 132 – 223 – 266 - 267

- **Atto di Compravendita** Rogito Dott. Not. Giuseppe COTTO del 29/06/2001 rep. n. 32693, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Registro di Asti il 03/07/2001 al n. 5736/4208 a favore degli esecutati contro _____ Nata il _____ a _____ Codice fiscale _____, _____ Nata il _____ a _____
() Codice fiscale _____

C.T. F. 21 particelle 130 - 382 - 384 - 386

- **Atto di divisione e permuta** Rogito Dott. Not. Giuseppe COTTO del 22/10/2008 rep. n. 47778/10001, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Registro di Asti il 28/10/2008 al n. 10798 a favore e contro degli esecutati e i Sigg. _____ C.F. _____ e _____ C.F. _____

Rinuncia di servitù di passaggio sui fondi descritti al medesimo Foglio di mappa sui mappali 133 - 256



Ingrandimento Estratto di Mappa Catastale attualmente presente nella banca dati catastale

CRONISTORIA CATASTALE

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato costituito in atti il 17/05/2001 prot. n. 81580 e successivamente è stata presentata la Variazione per Toponomastica in data 21/04/2016 al n. AT0030186 alla quale viene modificato l'indirizzo a seguito dei nuovi accessi.

I terreni e le aree acquisiti nell'atto di permuta vengono generate da pratica al C.T. quale Tipo di Frazionamento prot. n. 75370 del 22/04/2008 ed interessava gli ex mappali n. 138 – 139 -140.

3.3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisione 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.);***

L'immobile oggetto di stima attualmente risulta così censito nella banca dati catastale:

a) Individuazione Catastale - Comune di Montegrosso d'Asti (AT)

CATASTO FABBRICATI:

- Foglio 21 Particella 141 Natura F/1 Consistenza 18 mq – Area Urbana Via Tana Alta P.T.;
- Foglio 21 Particella 131 Natura A/4 Classe 1 Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale Euro 190,31
- Via Tana Alta n. 16 Piano ST – 1°;
- Foglio 21 Particella 386 Natura F/1 Consistenza 170 mq – Area Urbana Via Tana Alta P.T.;

CATASTO TERRENI:

- Foglio 21 Particella 130 Qualità Area Fab DM Sup. 32 mq;
- Foglio 21 Particella 382 Qualità Incolto ster Sup. 105 mq;
- Foglio 21 Particella 384 Qualità Seminativo cl. 2 Sup. 30 mq R.D. Euro 0,20 R.A. Euro 0,15;
- Foglio 21 Particella 132 Qualità Prato cl. 2 Sup. 700 mq R.D. Euro 2,71 R.A. Euro 2,89;
- Foglio 21 Particella 223 Qualità Prato cl. 2 Sup. 390 mq R.D. Euro 1,51 R.A. Euro 1,61;
- Foglio 21 Particella 266 Qualità Vigneto cl. 2 Sup. 260 mq R.D. Euro 2,89 R.A. Euro 2,15;
- Foglio 21 Particella 267 Qualità Prato cl. 2 Sup. 760 mq R.D. Euro 2,94 R.A. Euro 3,14;

COERENZE:

Per il fabbricato, considerato in un solo corpo: altra u.i.u in aderenza su particella n. 133, particella n. 132, fabbricato particella n. 390, Via Tana Alta, altra proprietà mappali n. 381, 383, 385;

Per i terreni agricoli mappali n. 132, 223, 266, 267 in un solo corpo: fabbricato su particella n. 131, 133, 254, 255, 135, 203, 387

b) Natura e Consistenza

Nella verifica dell'atto di compravendita Rogito Dott. Not. Giuseppe COTTO del 29/06/2001 rep. n. 32693 l'esecutato ha acquistato in proprietà esclusiva degli immobili siti in Montegrosso d'Asti, Via Tana Alta e più precisamente (descrizione in atto di provenienza) : Fabbricato di civile abitazione costituito al piano interrato con cantina, al piano terreno due camere, locale di sgombero e portico al piano primo due camere e locale ex fienile al piano primo.

Terreni agricoli circostanti il fabbricato e oltre a cortile esclusivo.



Estratto di Mappa Catastale attualmente presente nella banca dati catastale

Il conteggio della superficie commerciale del fabbricato è stato calcolato sulla planimetria catastale raffrontata con lo stato di fatto riscontrato in loco, mentre per i terreni agricoli si considera la superficie catastale.

Pertanto viene allegato alla perizia il rilievo effettuato, con la quale è stata conteggiata la superficie commerciale di quanto riscontrato in loco:

a) Abitazione e relativi accessori:

a.1 al Piano Terreno:

a.1.1 abitazione sup. calcolata = 86,85 mq

a.1.2 cantina magazzino = $30,75 \times 0,50$ = 15,38 mq

a.1.3 portico sup. calcolata = $22,14 \times 0,50$ = 11,07 mq

a.1.4 cortile esclusivo e strada di accesso (mappali 130 - 131 - 141 - 382 - 384 - 386) =

Tot sup. Catastale = 355,00 mq + (mapp. 131) 330 mq - (fabbricato) 139,74 mq = 545,26 mq

10% sup fabbr. = 13,74 mq

2% rimanenza = 8,11 mq

Sup. aree esclusive = 21,85 mq

a.2 al Piano Primo:

a.2.1 sup. commerciale abitabile = 73,20 mq

a.2.2 sup. commerciale bagno (abusivo) = 8,00 mq

a.2.2 balconi e terrazzi = $20,85 \text{ mq} \times 0,33$ = 6,95 mq

a.2.3 fienile = $(73,60 \text{ mq} - 8,00 \text{ mq}) \times 0,50$ = 32,80 mq

Tot. sup. commerciale = (86,85 mq + 15,38 mq + 11,07 mq + 21,85 mq + 73,20 mq + 8,00 mq + 6,95 mq + 32,80 mq = 256,10 mq

b) Descrizione dell'immobile



Vista satellitare ubicazione immobile

Lo scrivente precisa che la descrizione è riferita alla situazione reale rilevata in loco, alla quale sarà allegata una esaustiva documentazione fotografica ed il verbale di sopralluogo.

Trattasi di porzione di fabbricato, facente parte di un ex fabbricato Rurale, di costruzione antecedente al 1967, successivamente frazionato in più unità abitative, ognuna ristrutturata in tempi diversi.

Dal punto di vista strutturale ed architettonico, sono state mantenute le caratteristiche dei vecchi rustici, con struttura portante prevalentemente in muratura piena, con tetto in grossa e piccola orditura in legno e copertura in coppi vecchi.

Il fabbricato in oggetto è stato ristrutturato nel 2001 al quale sono state effettuati degli interventi relativi alla distribuzione interna e la sistemazione dei locali abitabili.

Ad oggi, esso si presenta in *Normale* stato di conservazione.



La tipologia delle finiture interne è discreta: i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate in varie tonalità, le porte interne sono in legno tamburato con pannello cieco, i serramenti esterni sono in PVC e si presentano in buone condizioni.

Il portoncino di ingresso è in PVC con chiusura di sicurezza.

Il bagno al piano terreno ha pareti rivestite in ceramica bianca ed è dotato di sanitari economici, con doccia e rubinetteria tradizionale, mentre l'angolo cottura possiede un rivestimento in ceramica di colore crema.

Al piano primo, è stato realizzato un bagno all'interno dell'ex fienile, e lo stesso presenta le seguenti caratteristiche: pareti rivestite in ceramica di colore bianco, è dotato di sanitari economici, una vasca da bagno e rubinetteria tradizionale.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: luce, acqua, gas, impianto di riscaldamento autonomo.

Gli stessi impianti, risultano apparentemente funzionanti, in sede di sopralluogo non si è potuto verificare la conformità degli stessi secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

La facciata del fabbricato verso Sud è intonacata in calce, mentre nel il resto del fabbricato è rimasto grezzo in mattoni pieni.

Inoltre in fase di sopralluogo al fabbricato risulta necessario un intervento di manutenzione del tetto in quanto una porzione del fienile al piano primo è crollata ed è stata sistemata provvisoriamente.

La porzione di cortile esclusivo, lato Sud, è inghiaiaata mentre la parte posta a Nord risulta in terra collegandosi alla riva ed ai terreni circostanti.

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile presenta alcune macchie e scrostature di intonaco dovute alla fuoriuscita di umidità, soprattutto al piano primo, a causa dello scivolamento e rottura di alcuni coppi sul tetto che causano infiltrazione d'acqua.

Gli scarichi fognari sono presenti nella porzione di terreno posta a Nord, mediante fossa settica e successivo scarico nella riva, come da autorizzazione rilasciata.

I terreni risultano incolti ed in parte a bosco ed i confini degli stessi risultano difficilmente individuabili in



quanto non sono presenti termini a sufficienza per delimitarne le proprietà.

Inoltre risulta di proprietà la strada di campagna per accedere agli stessi gravata di servitù di passaggio come sin ora praticata.

3.4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito in data 08/11/2023, presso l'ufficio dello Stato Civile del comune di Torino, l'estratto atto di matrimonio dell'esecutato e, dall'esame della documentazione, risulta quanto segue:

Si certifica che dai registri degli atti di M A T R I M O N I O esistenti presso questo Comune Atto Trascritto n. 9 P. 2 S. A, sono stati uniti in Matrimonio il giorno 24/09/2000 nel comune di MONTEGROSSO D'ASTI (AT)

, nato in ...

e

, nata in

Senza dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno il regime della comunione dei beni.

3.5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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;*

In fase di sopralluogo il C.T.U. riscontra che attualmente la planimetria catastale rappresenta l'intero immobile comprensivo del fabbricato ad uso abitativo e dei relativi accessori.

La planimetria Catastale rappresenta una situazione diversamente da quella riscontrata in fase di sopralluogo in quanto sono presenti difformità relative alla diversa disposizione interna dei locali, oltre alla realizzazione abusiva di un bagno al piano primo all'interno del fienile.

Inoltre nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento dei beni oggetto di stima, vengono riportati gli identificativi degli immobili alla data dell'atto di acquisto.

A seguito dell'atto di divisione effettuato Rogito Dott. Not. Giuseppe COTTO del 22/10/2008 rep. n. 47778/10001 **sarebbe opportuno estendere l'atto di pignoramento ai seguenti immobili i quali risultano la strada di accesso al fabbricato oggetto di stima.**

- Foglio 21 Particella 386 Natura F/1 Consistenza 170 mq – Area Urbana Via Tana Alta P.T.;
- Foglio 21 Particella 130 Qualità Area Fab DM Sup. 32 mq;
- Foglio 21 Particella 382 Qualità Incolto ster Sup. 105 mq;
- Foglio 21 Particella 384 Qualità Seminativo cl. 2 Sup. 30 mq R.D. Euro 0,20 R.A. Euro 0,15;

3.6) *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;*

In fase di sopralluogo si riscontra una situazione differente rispetto a quella attualmente presente nella banca dati catastale e pertanto la stessa risulta difforme.

La planimetria catastale rappresenta l'intero immobile comprensivo del fabbricato ad uso abitativo e dei relativi accessori, tale rappresentazione risulta mai stata aggiornata a seguito dell'intervento di ristrutturazione depositato con pratica Edilizia del 2001.

Inoltre sarebbe opportuno suddividere gli immobili secondo il loro reale utilizzo, così come è previsto dalla Normativa Catastale Vigente, e scorporare i fabbricati accessori dal corpo di fabbrica principale e accatastare gli accessori secondo le corrette destinazioni.

Tali costi di accatastamento saranno quantificati e dedotti nella scheda di valutazione dell'immobile.

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

Il fabbricato è inserito nel contesto urbano di Montegrosso, individuato dalla Cartografia del P.R.G.C. in area Residenza Agricola e annucleamenti rurali.

L'area in oggetto rappresenta le "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (versanti interessati da fenomeni di soliflusso o antichi dissesti bonificati)".

Sono ammessi generalmente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova edificazione su lotti liberi individuati in cartografia.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dell'indice fondiario e del rapporto di copertura massimo ammesso. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.7 delle presenti Norme.

E' ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni rispetto alla dotazione di servizi igienici, e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme. Sono comunque ammessi 25 mq. di superficie utile per abitazione.

Contestualmente agli interventi edilizi si dovrà provvedere alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, previa eliminazione delle superfetazioni eventualmente esistenti, di baracche o tettoie inutilizzate e alla sistemazione a verde per giardino delle aree inutilizzate intercluse.

Ogni tipo di intervento sarà sottoposto a relazione paesaggistica, in quanto il territorio risulta vincolato ai sensi del D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31 individua con precisione 31 interventi liberi e 42 interventi di modesta entità per i quali è possibile seguire l'iter semplificato.

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

Il sottoscritto perito, in data 10/10/2023, al fine di verificarne la regolarità edilizia, ha effettuato la ricerca della documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, prendendo visione degli atti dall'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Montegrosso d'Asti (AT).

I provvedimenti autorizzativi trovati risultano esclusivamente alla ristrutturazione del fabbricato eseguita nel 2001, quali :

- D.I.A. prot. n. 4259 del 08/06/2001

Ad oggi non risulta nessuna pratica di Agibilità presentata.

Il sottoscritto C.T.U. a seguito della visione delle pratiche edilizie depositate, in fase di sopralluogo ha riscontrato difformità relative alla diversa disposizione interna dei locali, oltre alla realizzazione abusiva di un bagno al piano primo all'interno del fienile.

La cantina, al piano interrato, non è più accessibile in quanto il portone di accesso in progetto e la scala esistente che ne permetteva l'utilizzo risultano interdette e pertanto vengono escluse dal calcolo della superficie commerciale e non accessibili e utilizzabili.

Inoltre risultano difformità di carattere strutturale, quali difformità della scala di interna di collegamento tra i piani dei locali abitativi, prolungamento del balcone e successiva realizzazione di pilastri per il suo sostegno.

Il tetto di copertura risulta difforme rispetto a quanto autorizzato in quanto, a seguito di un cedimento di una porzione del medesimo sul fienile, viene realizzato con forma e sagoma differente.

Tali difformità risultano Sanabili, tramite procedimento Edilizio specifico, e lo stesso sarà tenuto in considerazione in fase di valutazione.

Al fine di una più corretta stima, previo confronto con il tecnico del Comune di Montegrosso, vengono stimati all'incirca i costi di regolarizzazione da dedurre dal valore dell'immobile.

- Costi sanzione per Sanatoria per modifiche interne ed esterne;
- Sanatoria opere strutturali;

- Oneri per cambio destinazione d'uso bagno;
- Costo di costruzione lavori eseguiti in sanatoria
- Spese tecniche ed accessorie;
- Catasto

Tale importo stimato è di circa € 15.000,00 oltre IVA ed Oneri di Cassa

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

L'immobile oggetto di stima è attualmente censito come unica unità immobiliare, seppur dovrebbero essere individuate con unità immobiliari catastalmente distinte e pertanto suscettibili di fornire reddito proprio, per le quali sarebbe tecnicamente possibile effettuare vendite separate.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita i beni in un unico lotto, al fine di poter rendere più appetibile l'immobile sul mercato, senza costituire servitù che potrebbe deprezzarne il valore.

3.10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che l'immobile è stato pignorato per intero a capo dei debitori. Lo scrivente, come anzidetto in risposta al quesito precedente, ritiene opportuno porre in vendita il bene in un unico lotto inglobando anche i terreni acquisiti dall'atto di permuta che permettono l'accesso al fabbricato.

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

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutato ed, ai fini della procedura, non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

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

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.13) ***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, ove 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;*

Dall'esame dei luoghi, in particolare dell'immobile in oggetto, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di immobile indipendente.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti all'esecutato ed ai suoi danti causa rispettando le clausole del regolamento condominiale accettato.

3.14) ***informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se 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;*

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio, pertanto non vi sono importi già deliberati di spese fisse, straordinarie o di altra natura.

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

Dall'analisi di mercato immobiliare, lo scrivente ha riscontrato che nell'ultimo periodo si è verificata una significativa riduzione delle transazioni, derivante soprattutto dalla diminuzione della domanda di acquisto. Tale situazione è causata dalla difficoltà ad ottenere mutui bancari con conseguente calo del numero delle compravendite in tutti i settori immobiliari.

Nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare "il più probabile valore di mercato" che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di un valore; esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. si è basato sul procedimento sintetico - comparativo che tiene conto, oltre che dei prezzi desunti dalle indagini svolte, assumendo informazioni presso Professionisti ed Agenzie Immobiliari della zona, anche delle caratteristiche peculiari del bene, tra cui: le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato d'uso, dell'epoca di costruzione oltre che della consistenza e dell'esposizione.

Le fonti di informazione dei dati alle quali si è fatto riferimento sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Asti;
- prezzi medi di mercato applicati per immobili simili dalle agenzie immobiliari della zona.

Da tale esame sono emersi i seguenti prezzi unitari:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (primo semestre 2023)

Provincia di Asti - Comune di Montegrosso d'Asti

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 285,00 - max € 410,00

Valore minimo di Mercato €/mq € 285,00

FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE F. 21 particella n. 131 cat. A/4

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'unità immobiliare può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (**Va**), da applicare sul Valore Unitario Medio (**Vum**) che sono i seguenti:

K₁) è contemplato un deprezzamento del valore determinato dall'incidenza degli oneri relativi alla regolarizzazione degli abusi edilizi e la conformità della regolarità edilizia menzionata nel precedente punto 3.8 (costi stimati);

K₂) è contemplato un deprezzamento del valore del 10%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

$$Va = € 285,00 - 10\%$$

$$Va = € 285,00 - € 28,50 = \text{€/mq } \mathbf{312,75}$$

Valutazione (immobili e pertinenze) – Quota intera

F. 21 n. 131 cat. A/4 - Abitazione di tipo rurale e aree di corte descritte al medesimo foglio di mappa particelle n. 141, 386, 130, 382, 384

$$\text{mq (commerciali)} 256,10 \times \text{€/mq } 256,50 = \mathbf{€ 65.689,65}$$

$$\mathbf{€ 65.689,65 - € 15.000,00 \text{ (Sanatoria e regolarizzazione)} = € 50.689,65}$$

Il sottoscritto C.T.U., a seguito delle finiture e tipologia di immobile, ritiene di effettuare un lieve

arrotondamento ad **€ 50.000,00**

TERRENI AGRICOLI:

Foglio	particella	Qualità	Sup. Lotto terreno.	€/ mq	Valore Immobile
21	132	prato	700,00 mq	3,00 €/mq	2.100,00 €
21	223	prato	390,00 mq	3,00 €/mq	1.170,00 €
21	266	Strada rurale	260,00 mq	1,00 €/mq	260,00 €
21	267	prato	760,00 mq	3,00 €/mq	2.280,00 €

Totale Terreni Agricoli	5.810,00 €
--------------------------------	-------------------

Riepilogo Valore - Lotto Unico - Arrotondato

Lotto Unico di € 55.810,00

(Cinquantacinquemilaottocentodieci/00)

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

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Persona Fisica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

3.17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2006 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed 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) immobile ricadente nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

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

c) fabbricati isolati con 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.

Lo scrivente ha prodotto l'Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.) è allegato alla presente relazione ed, ai sensi D.Lgs n. 192 art. 6 comma 5, che ha come scadenza il 22/11/2033.

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), lì **22/11/2023**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro

Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento del 14/10/2023;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornate e visure storiche dell'immobile;
- Planimetrie Catastali degli immobili;
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000;
- Estratto atto di matrimonio dell'esecutata;
- Licenze Edilizie, elaborati grafici dell'immobile e calcolo fiscalizzazione;
- Documentazione Fotografica;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Atto di provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.