

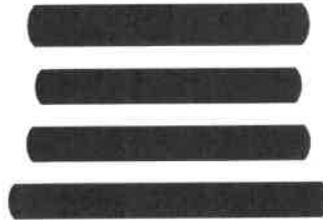
Esecuzione Immobiliare n. 31/2022

## **TRIBUNALE DI ASTI**

**Esecuzione Immobiliare 31/2022**

Giudice dell'Esecuzione **Dr. P. Perfetti**

promossa da:



1

**Liquidazione Giudiziale n. 116/2023 LG**

Dott.ssa Stefania Goffi

contro:



Debitore

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.**

**Arch. Bruno Briola**

## QUESITI

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Asti, con proprio provvedimento in data 05.07.2022, nominava il sottoscritto tecnico BRIOLA Arch. Bruno, con studio in Asti, C.so V. Alfieri n.291, Consulente Tecnico d'Ufficio, perito esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 31/2022.

Lo scrivente, prestato giuramento di rito ed accettato l'incarico, si impegnava a depositare specifica relazione scritta in ordine ai seguenti compiti:

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

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

**3) identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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

**5) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di

## Esecuzione Immobiliare n. 31/2022

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

**6) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

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

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

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

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

**12)** ove l'immobile sia occupato da 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

## Esecuzione Immobiliare n. 31/2022

(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 sulle 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;

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

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

**17) accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie dell'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/2009) 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 28/05/2007 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.

4

## RISPOSTA AI QUESITI

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

Lo scrivente CTU, previa comunicazione al debitore tramite pec inviata in data 08.07.2022, ha avviato le operazioni peritali in data 28.07.2022 alle ore 9:30. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla data indicata, in assenza dell'esecutato che ha rilasciato assenso scritto all'accesso ai locali tramite pec in data 27.07.2022.

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

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. si procede di seguito all'elencazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

### **ISCRIZIONI CONTRO**

#### **IPOTECA VOLONTARIA in dipendenza di mutuo**

Atto notarile del 02.11.2010  
Rep. 20599 Raccolta 8193  
Reg. n. 2163 del 15.11.2010  
Notaio D'Alia Barbara  
Rivoli (TO)

Iscritto ai nn.8752/1611 il 17.11.2010 presso Ag. Ter. Uff. Prov. Cuneo Serv. Pubbl. Imm. di Alba

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

successivamente frazionato con

Atto notarile in data 11.04.2012

Rep. 22583 Raccolta 9682

Reg. n. 2510 del 04.05.2012

Notaio D'Alia Barbara

Rivoli (TO)

Annotato ai nn.4856/485 il 16.07.2012 presso Ag. Ter. Uff. Prov. Cuneo Serv. Pubbl. Imm. di Alba

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

#### **ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE**

Atto del 08.06.2010

Rep. 208348 Raccolta 75287

Reg. n. 1763 serie 1T del 10.06.2010

Notaio Toppino Vincenzo

Alba (CN)

Trascritto ai nn.4528/3283 il 10.06.2010 presso Ag. Ter. Uff. Prov. Cuneo Serv. Pubbl. Imm. di Alba

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

oggetto di parziale modifica con

**SCRITTURA** (vincolati a parcheggio ad uso pubblico, tra l'altro, i posti auto scoperti n.13 e 14 - subb.11 e 12)

Atto del 21.12.2011

Rep. 213475 Raccolta 79015

Reg. n. 5040 serie 1T del 27.12.2011

Notaio Toppino Vincenzo

Alba (CN)

Trascritto ai nn.10176/7335 il 27.12.2011 presso Ag. Ter. Uff. Prov. Cuneo Serv. Pubbl. Imm. di Alba

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

#### **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI ALBA (CN)**

Atto del 08.06.2010

Rep. 208347 Raccolta 75286

Reg. n. 1762 serie 1T del 10.06.2010.

Notaio Toppino Vincenzo

Alba (CN)

Trascritto ai nn.4527/3282 il 10.06.2010 presso Ag. Ter. Uff. Prov. Cuneo Serv. Pubbl. Imm. di Alba

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

**CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Atto del 21.12.2016  
Rep. 2715 Raccolta 2244  
Reg. n. 6106 serie 1T del 23.12.2016  
Trascritto ai nn.9857/7476 il 27.12.2016 presso Ag. Ter. Uff. Prov. Cuneo  
Serv. Pubbl. Imm. di Alba  
Notaio Cotto Lucia  
Alba (CN)

A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Atto giudiziario del 03.02.2022  
Rep. 296/2022  
Trascritto ai nn.1331/1032 il 23.02.2022 presso Ag. Ter. Uff. Prov. Cuneo  
Serv. Pubbl. Imm. di Alba  
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Asti

A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

7

**SINTESI PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI**

Alla data di trascrizione del pignoramento, i beni immobili identificati a catasto al Fg. 12 part. 73 subb. 10, 11, 12 e 33 risultano di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] ha acquistato i suddetti beni con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Gianelli di Torino in data 30 marzo 2015, Repertorio n.138357 Raccolta n.39358, da [REDACTED] cod. fiscale e P.IVA n. [REDACTED] con sede prima a [REDACTED] poi Roma a seguito di trasferimento.

Il lotto, su cui è edificato l'immobile, censito al Catasto Terreni al Fg. 12 mappale 73 deriva dall'unione dei mappali n.450, n.657, n.451, n.681 (ex n.73), n.682 (ex n.73) e n. 73, con precisazione che il mappale n.681 suddetto è stato oggetto di trasferimento al Comune di Alba con atto a rogito notaio Toppino Vincenzo in data 8 giugno 2010 Repertorio n. 208346 Raccolta n.75285 e successivamente riaccorpato al mappale n.73 con tipo mappale del 6 marzo 2012 prot. n. CN0062602.

I suddetti mappali Fg.12 nn. 73, 450, 657, 451 sono pervenuti alla società [REDACTED] tramite atto di permuta a rogito Notaio Barbara D'Alia alla residenza di [REDACTED] in data 16 giugno 2010 Repertorio n.20125 Raccolta n. 7812, dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti come di seguito specificato.

- Mappale n.73 Fg.12, n.662 e n.664 con atto di compravendita a rogito Notaio Maddalena Catalano alla residenza di [REDACTED] in data 28 settembre 2007 Repertorio n.47646 Raccolta n.47646 da [REDACTED] nata ad [REDACTED] [REDACTED] alla quale detti immobili erano pervenuti:

-- in parte in forza della successione in morte di [REDACTED] apertasi il 24.04.1938 avendo disposto delle proprie sostanze con testamento olografo in data 11.04.1930 pubblicato con verbale a rogito Notaio Ferrero Italo già alla residenza [REDACTED] il 24.08.1938 Repertorio n.7244;

-- in parte in forza della successione legittima della sorella [REDACTED] [REDACTED] apertasi l'08.02.1970, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro [REDACTED] al n.9 Vol.843;

-- in parte in forza della successione legittima della madre [REDACTED] apertasi il 01.03.1970, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro [REDACTED] al n.29 Vol.843;

-- in parte in forza della successione legittima del fratello [REDACTED] nato [REDACTED] apertasi il 22.06.1999, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Alba al n.30 Vol.1101 in data 24.09.1999.

Riguardo i mappali nn.450, 451, 657 con atto di compravendita a rogito Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì in data 28.09.2007 Repertorio N.47647 Raccolta N.14955 da [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] alla quale detti immobili erano pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio Gianluigi Borro con sede in Alba in data 22.01.1999 Repertorio 133046 Raccolta n.8099, da [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Il tutto come da Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c. redatto dal notaio Lucia Cotto con studio in Alba in via Balbo 7, presente in allegato.

**3) identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**

I beni immobili oggetto della presente Es. Imm. sono così censiti:

**N.C.E.U. A124 Alba (CN)**

Fg.12 Part. 73 Sub.10 Zona Cens. 2, cat. A/10, classe 1, vani 4, Sup. Cat. 58 mq, R. € 1.456,41;

Fg.12 Part. 73 Sub.11 Zona Cens. 2, cat. C/6, classe 3, Cons. 13 mq, Sup. Cat. 13 mq, R. € 49,68;

Fg.12 Part. 73 Sub.12 Zona Cens. 2, cat. C/6, classe 3, Cons. 13 mq, Sup. Cat. 14 mq, R. € 49,68;

Fg.12 Part. 73 Sub.33 Zona Cens. 2, cat. C/6, classe 3, Cons. 91 mq, Sup. Cat. 103 mq, R. € 347,78;

**N.C.T. A124 Alba (CN)**

Fg. 12 Part. 73, Ente Urbano, are 24 ca 17.

9

L'immobile oggetto della presente procedura è sito in Corso Bra n.55, a Mussotto (CAP 12051), frazione a ridosso del concentrico della città di Alba (CN), nella zona nord-est della provincia di Cuneo e dista circa 65 km dal capoluogo di provincia.

Coordinate geografiche: Lat. 44.712221 N, Long. 8.018830 E

Coerenze relative all'edificio:

Fg.12 Part. 73

A nord, nord-ovest con il mappale 665

A nord, nord-est con il mappale 658

A est con i mappali 493, 496, 494, 537, 663

A sud, sud-est con il mappale 661

A sud-ovest con il mappale 659

A ovest con i mappali 447, 665

Coerenze relative all'U.I. n.1:

Fg.12 Part. 73 Sub. 10

A nord con cortile condominiale comune mappale 73 sub.9

A est con vano scala comune mappale 73 sub.9

A sud con cortile condominiale comune mappale 73 sub.9

A ovest con cortile condominiale comune mappale 73 sub.9

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Coerenze relative alla cantina n.15:

Fg.12 Part. 73 Sub. 10

A nord, nord-ovest con vano scala comune mappale 73 sub.9

A nord-est, est con autorimessa mappale 73 sub. 28

A sud con corridoio comune mappale 73 sub.9

A ovest con cantina mappale 73 sub. 48

Coerenze relative al posto auto n.13:

Fg.12 Part. 73 Sub. 11

A nord con posto auto mappale 73 sub.12

A est con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

A sud con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

A ovest con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

Coerenze relative al posto auto n.14:

Fg.12 Part. 73 Sub. 12

A nord con cortile condominiale comune mappale 73 sub.9

A est con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

A sud con posto auto n.13 mappale 73 sub. 11

A ovest con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

10

Coerenze relative all'autorimessa n.11:

Fg.12 Part. 73 Sub. 33

A nord con rampa comune mappale 73 sub.9 e terrapieno

A est con terrapieno (mappale 73 sub.9)

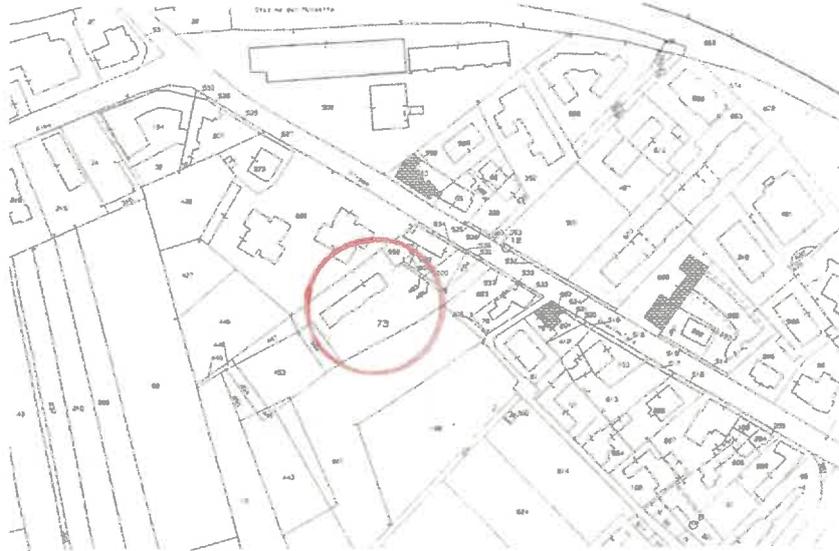
A sud con terrapieno (mappale 73 sub.9)

A ovest con spazio di manovra comune mappale 73 sub. 9

\*\*\*\*\*

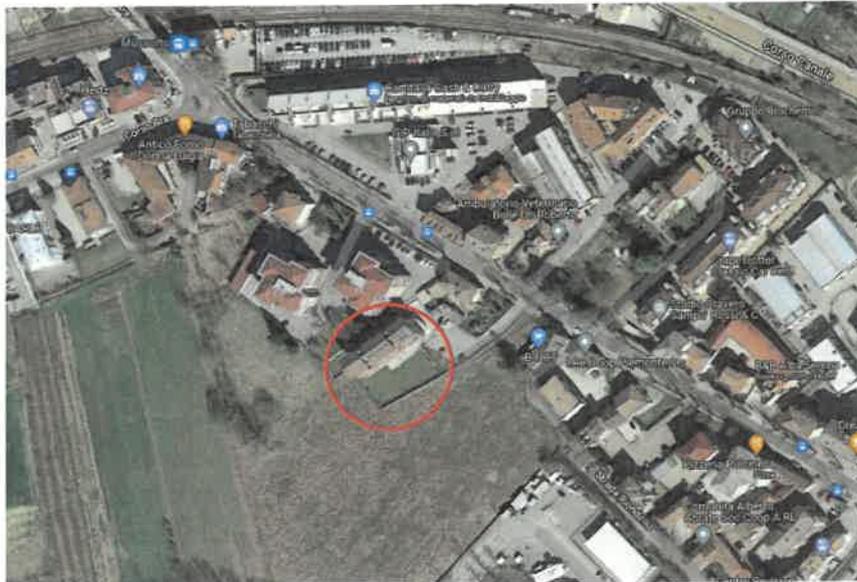
Esecuzione Immobiliare n. 31/2022

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



11

ESTRATTO ORTOFOTO DA GOOGLE MAPS



Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email [bbriola@libero.it](mailto:bbriola@libero.it)

CARATTERISTICHE ESTERNE



12

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte del "Condominio Rosa-Alba", edificio a pianta rettangolare di 5 piani f.t. (compreso il sottotetto), libero sui quattro lati, composto da piano interrato adibito a cantine e garage, piano terra a pilotis con spazi comuni di servizio, posti auto, n. 1 locale ad uso ufficio e piani superiori destinati a civile abitazione.

I beni oggetto di pignoramento consistono in: ufficio al piano terra interno 1 scala A, cantina n. 15 al piano interrato, doppio box auto n.11 al piano interrato, n.2 posti auto esterni n.13 e n.14 in cortile condominiale.

Si accede all'immobile tramite un breve tratto asfaltato, che si dirama da corso Bra ed è delimitato, sui lati, dalla recinzione che si sviluppa lungo il perimetro di tutta l'area pertinenziale. All'imbocco della strada, che conduce al condominio, è presente una barra automatica attualmente non in funzione.

L'accesso all'area recintata dell'edificio avviene tramite il cancelletto pedonale e l'adiacente cancello scorrevole automatico per l'ingresso carraio, entrambi in metallo e delimitati da setti/pilastri in cls rivestiti con lastre di pietra. Il piano interrato si raggiunge internamente attraverso i vani scala e dall'esterno tramite rampa in cls.

L'area pertinenziale è costituita da un'area verde, su cui affaccia il prospetto principale, a sud/sud-est, dall'ingresso al complesso condominiale a est e dall'area adibita ad ospitare i posti auto a nord/nord-ovest, sul retro dell'edificio. Le suddette aree a cortile sono pavimentate in cemento e sono presenti griglie per l'areazione e l'illuminazione naturale dei garage interrati.

La recinzione, su tutto il perimetro dell'area condominiale e lungo la strada d'accesso, è costituita da un muretto in cls con copertina in pietra e una ringhiera parte in metallo lavorato e parte in griglia metallica.

Il piano terra si articola in spazi aperti con pilotis, pavimentati in cemento, dove sono presenti altri posti auto coperti e nei corpi delle due scale di accesso ai piani superiori. Nel corpo della scala A ad ovest, al piano terra, è presente l'unità immobiliare, adibita ad ufficio, oggetto della presente procedura.

L'edificio, la cui costruzione risale al 2010, e le relative aree pertinenziali si presentano in ottimo stato di conservazione.

La struttura portante è realizzata in c.a. con tamponamenti in laterizio; il tetto a doppia falda, dotato di linea vita, ha struttura in latero-cemento e il manto di copertura in tegole di laterizio.

Sulla falda esposta a sud sono presenti pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici attualmente non in funzione.

Le facciate dell'edificio presentano una finitura in intonaco tinteggiato intervallata da porzioni di muratura in paramano.

Sulla facciata principale, esposta a sud, per tutti i tre i piani residenziali, si sviluppano ampi balconi con parapetto costituito da ringhiere in metallo.

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro, verniciati di colore marrone scuro; i sistemi oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio aventi la stessa colorazione dei serramenti. Le aperture finestrate dei corpi scala sono protette da inferriate. I davanzali esterni sono in pietra. Il corpo scala in cui è inserita l'U.I. ha pavimenti in gres; la bordatura perimetrale, i gradini, la zoccolatura della scala e la parete di testa su cui si trova l'accesso all'ascensore sono rivestiti in pietra, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate.

La scala è dotata di ringhiera in metallo lavorato e verniciato.

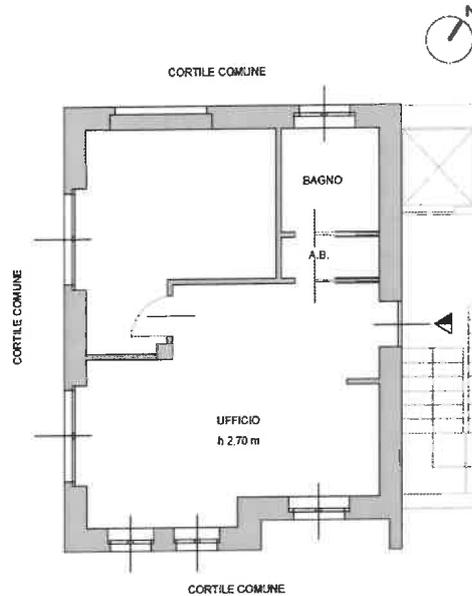
A lato dell'ascensore si trova un piccolo vano tecnico.

Al piano interrato, le pareti del vano scala e della zona cantine sono in blocchi di cls a vista (esclusa la parete che ospita l'accesso all'ascensore, rivestita in pietra), i pavimenti sono in cls. L'area adibita a garage è in cls a vista. Le porte presenti al piano interrato, tra vano scala e cantine e tra cantine e garage, sono tutte della tipologia tagliafuoco.

13

\*\*\*\*\*

**CARATTERISTICHE INTERNE**  
U.I. ad uso ufficio\* - Piano Terra  
Fig. 12 Part. 73 Sub. 10



14

\* Planimetria stato attuale

L'accesso all'U.I. avviene tramite una porta blindata.

La distribuzione interna degli ambienti è così suddivisa: ampio locale con a sinistra, schermate da una spalletta intonacata, due pareti ad angolo rivestite con piastrelle e dotate di predisposizioni impiantistiche (elettricità, acqua e scarico) che possono essere utilizzate per realizzare un angolo cottura; a destra dell'ingresso il bagno, dotato di antibagno, entrambi rivestiti in piastrelle per una h di circa 2,00 m e in adiacenza al servizio igienico, un secondo locale. Gli ambienti sono dotati di aperture finestrate, con serramenti esterni in pvc e doppio vetro, che garantiscono un elevato livello di illuminazione/areazione naturale. I serramenti interni sono di buona fattura, in laminato simil legno con fasce in vetro satinato; le porte di bagno e antibagno hanno apertura scorrevole tipo "Scrigno"

I pavimenti sono in gres formato 40x40 posati in diagonale.

Le pareti sono intonacate e tinte di colore bianco.

La superficie utile dell'U.I. è mq 42,50 circa, l'h interna misura 2,70 m.

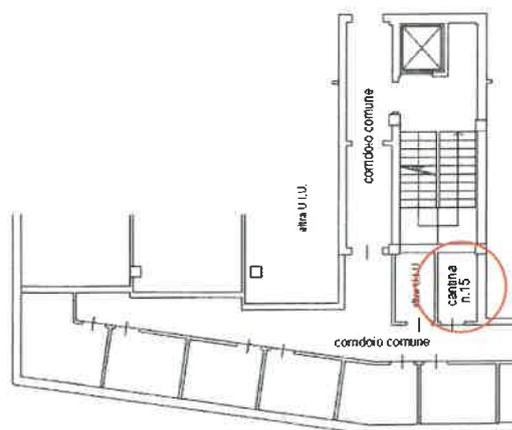
L'U.I. è dotata di impianto di riscaldamento radiante a pavimento; in bagno è presente, inoltre, uno scaldasalviette a parete.

L'immobile ha impianto citofonico; l'impianto elettrico risulta incompleto e sono assenti i corpi illuminanti.

Le acque B/N scaricano nella fognatura comunale.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica: **D**, come da APE n. **2022 104291 0008** con validità fino al **31.08.2032**.

Cantina\* – Piano Interrato



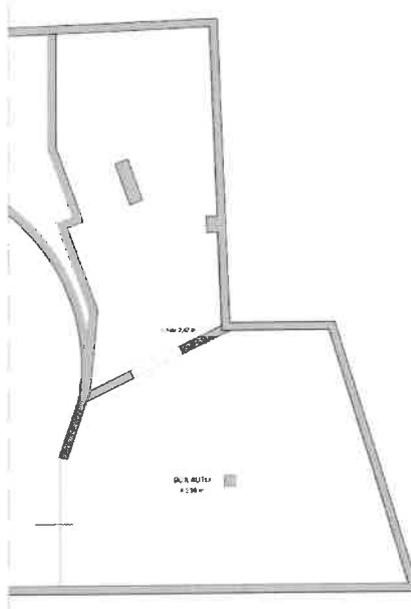
15

\* Planimetria catastale corrispondente allo stato attuale

La cantina, collocata al piano interrato e identificata al n.15, ha le pareti in blocchi di cls a vista, la pavimentazione in cls, è chiusa da una porta in metallo verniciato. La superficie utile è di circa mq 3,00 e l'h interna è di 2,98 m.

\*\*\*\*\*

Autorimessa\*  
Piano interrato  
Fg. 12 Part. 73 Sub. 33



16

\* Planimetria stato attuale

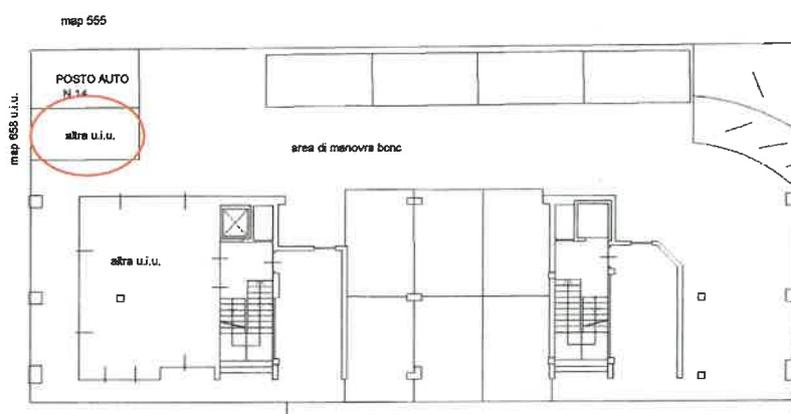
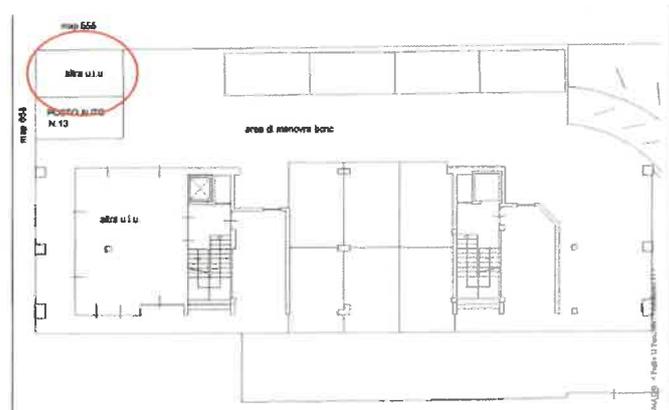
Il box auto, collocato al piano interrato, a sinistra rispetto la rampa di accesso, ha le pareti in c.a. a vista e il pavimento in cls. Si accede al doppio box auto tramite ampia basculante in alluminio. Il suddetto ambiente è dotato di impianto elettrico funzionante.

La superficie utile è di circa 90,00 mq, l'h interna è di 2,95 m circa.

Come da planimetria risulta un varco di accesso ad un locale sotto rampa, anch'esso con pavimentazione in battuto di cls. L'altezza massima è di 2,40 m. Per quanto esposto al successivo punto 8), l'attuale passaggio esistente tra i due locali dovrà essere chiuso con opere murarie atte ad impedire l'utilizzo della parte posta sottorampa.

\*\*\*\*\*

Posto auto scoperto\* - Piano Terra  
Fig. 12 Part. 73 Sub. 11, 12



Planimetria catastale corrispondente allo stato attuale

17

I due posti auto scoperti, individuati al n. 13 e n.14, sono situati nel cortile (nord-ovest) in prossimità dell'U.I. e ne consentono un comodo accesso. Le dimensioni di ciascun posto auto sono di 2,50 x 5,00 m.

La compravendita relativamente ai suddetti posti auto è stata stipulata ed accettata sotto l'osservanza dell'atto di impegno unilaterale autenticato dal notaio Vincenzo Toppino in data 08.06.2010 (rif. risposta al quesito n.2) e successivamente oggetto di parziale modifica con scrittura autenticata dal notaio Vincenzo Toppino in data 21.12.2011 (rif. risposta al quesito n.2) mediante la quale sono stati vincolati a parcheggio di uso pubblico i due suddetti posti auto, individuati rispettivamente ai subalterni 11,12 del Fg.12 part. 73.

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

**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 Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data 16.10.1971 nel Comune di [REDACTED] (TO) come da Estratto per riassunto di Atto di matrimonio del Comune [REDACTED] Anno 1971, Parte II Serie A Numero 65.

Sono presenti le seguenti annotazioni: con atto in data 02.07.1987 rep. 203625 del Notaio Dott. Alberto Zamparelli, lo sposo [REDACTED] e la sposa [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

**5) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

18

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali; sono presenti alcune difformità rispetto alle planimetrie (ved. risposta al quesito n.6) che consentono comunque l'individuazione dell'immobile 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;

La planimetria catastale relativa all'u.i. (fg.12 part.73 sub.10) presenta alcune minime difformità rispetto alla distribuzione interna dello stato attuale; in planimetria è presente, inoltre, una finestra che è stata chiusa tramite tamponamento interno, senza la compromissione del rapporto aeroilluminante dell'ambiente.

Relativamente al box auto individuato al sub.33 non è stata indicata la presenza di un varco per accesso ad un locale sotto rampa che non potrà comunque essere legittimato per assenza dei requisiti di sicurezza in ambito di normativa antincendio. Conseguentemente alla necessità di regolarizzazione urbanistico-edilizia per le difformità riscontrate, lo scrivente CTU ritiene corretto non procedere all'aggiornamento catastale fino al rilascio della sanatoria.

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

In riferimento allo strumento urbanistico comunale, il C.D.U., inserito in allegato con le N.T.A del P.R.G.C., e rilasciato in data 24.08.2022 dal Comune di Alba (CN), relativamente al terreno censito al Fg. 12 n.73, certifica quanto segue.

**DESTINAZIONI URBANISTICHE:**

- (IN MAGGIOR PARTE) BR15 - ZONA DI MUSSOTTO SUD (ART. 42TER)
- (IN MINIMA PARTE) S1 - ZONE STRADALI (ART. 60)

**VINCOLI:**

- (IN MINIMA PARTE) ER - EDIFICI RURALI (ART. 6)

**IN BASE ALLA "CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA - TAV. 4.1.9":**

- CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO IIIB2 M2 (ART.73)
- FASCIA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)

**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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;**

19

Lo scrivente CTU ha reperito, presso l'U.T. del Comune di Alba (CN), le seguenti pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento (presenti in allegato):

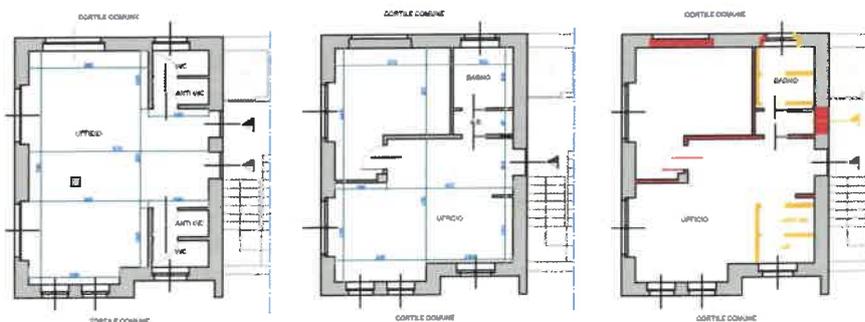
- 1) Permesso di Costruire n. 2008/0170 del 13.07.2010;
- 2) Permesso di Costruire in variante rilasciato il 13.01.2012 a seguito della Domanda edilizia n.2010/0744.

A seguito sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto al P. di C. n. 2010/0744 come si evince dalle planimetrie sotto riportate ed in specifico:

STATO APPROVATO 1:100

STATO DI FATTO 1:100

SOVRAPPOSIZIONI 1:100



*PT*

- modifiche alla distribuzione interna degli ambienti;
- tamponamento murario interno di un'apertura finestrata senza modifica del prospetto esterno e senza compromissione del rapporto aero illuminante;
- chiusura di una delle due porte di accesso dal vano scala previste;

*Piano Interrato*

- formazione di box auto nell'area di manovra prevista in progetto con ulteriore apertura su area sotto rampa, come da planimetria che segue.



Planimetria stato attuale locale interrato destinato a box auto

20

Trattandosi di difformità che riguardavano anche parti comuni dell'edificio è stato affidato l'incarico, da parte dell'amministrazione del condominio, al tecnico progettista e direttore dei lavori del compendio immobiliare Ing. Castellino.

In data 21.07.2023 è stata presentata la SCIA in sanatoria art. 37 su parti comuni prot. n. 36253/2023, presente in allegato.

Come da indicazioni del tecnico responsabile del Servizio del Comune di Alba [REDACTED] le modifiche interne dovranno essere valutate sulla base di SCIA in sanatoria art.37 DPR 380/2001. Risulterebbe pertanto possibile prevedere una sanzione pari a € 516,00 oltre alle spese tecniche per la presentazione della pratica autorizzativa comprensiva di tutta la documentazione richiesta dall'ente preposto al rilascio.

Sarà inoltre necessario prevedere opere edili consistenti nella realizzazione di tamponamento murario del passaggio creato al fine di utilizzare lo spazio sotto rampa in quanto, come da indicazioni del Responsabile del Servizio del Comando Provinciale dei VV.FF. di Cuneo, non autorizzabile e di conseguenza non inserito nella pratica in sanatoria predisposta dal tecnico incaricato.

Si precisa che ad oggi l'immobile risulta privo del documento attestante l'abitabilità (SCA) che era stata protocollata al n. 66/2022, in quanto con la successiva presentazione della sanatoria tale documento dovrà essere oggetto di aggiornamento.

Lo scrivente CTU, per le possibili varianti degli strumenti urbanistici, fatte salve le disposizioni dell'art.40 comma 6 L.47/85 e dell'art. 37 comma 4 della L.380/01, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione degli immobili presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Alba e verifica della validità e scadenza del C.D.U.

**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;

Per quanto sopra descritto e con riferimento alle tipologie edilizie facenti parte dell'esecuzione immobiliare, tenuto conto che l'ampio box (sub. 33) in base alla normativa di competenza dei VV.FF. attualmente non può essere utilizzato come magazzino, fatto che renderebbe vantaggiosa la collocazione sul mercato con lotto a se stante, lo scrivente CTU ritiene corretto costituire un unico lotto.

21

Pertanto si avrà:

#### **LOTTO UNICO**

N.C.E.U. A124 Alba (CN)

- ufficio al PT + cantina al piano interrato individuata con il n.15:

Fg.12 Part. 73 Sub.10 Zona Cens. 2, cat. A/10, classe 1, vani 4, Sup. Cat. 58 mq, R. € 1456,41;

- n.2 posti auto scoperti con destinazione aduso pubblico individuati rispettivamente con i nn. 13 e 14:

Fg.12 Part. 73 Sub.11 Zona Cens. 2, cat. C/6, classe 3, Cons. 13 mq, Sup. Cat. 13 mq, R. € 49,68;

Fg.12 Part. 73 Sub.12 Zona Cens. 2, cat. C/6, classe 3, Cons. 13 mq, Sup. Cat. 14 mq, R. € 49,68;

- box al piano interrato individuato con il n.11:

Fg.12 Part. 73 Sub.33 Zona Cens. 2, cat. C/6, classe 3, Cons. 91 mq, Sup. Cat. 103 mq, R. € 347,78;

**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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato per intero e come da visure catastali, la proprietà risulta essere:

Fg.12 Part. 73 Sub. 10

Fg.12 Part. 73 Sub. 11

Fg.12 Part. 73 Sub. 12

Fg.12 Part. 73 Sub. 33

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

22

Sull'immobile oggetto della presente relazione non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti come da verifica svolta dall'Agenzia delle Entrate, di cui si riporta mail di conferma nell' *Allegato n.5*.

La suddetta condizione è stata riscontrata anche durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile.

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

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

**13) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile oltre a quanto indicato nel CDU allegato alla presente relazione (ved. risposta al quesito n.7).

**14) informi sull'importo annuo sulle 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;**

Secondo quanto riportato nei documenti consuntivi, inoltrati dall'amministratrice del condominio Rosa-Alba e presenti nell'*Allegato 5*, risultano le seguenti spese di gestione:

> anno 2021

- € 603,38 per l'U.I. A10
- € 290,37 per il box n.11
- € 14,16 per il posto auto n.13
- € 14,16 per il posto auto n.14

> anno 2022

- € 608,27 per l'U.I. A10
- € 315,41 per il box n.11
- € 14,63 per il posto auto n.13
- € 14,63 per il posto auto n.14

> anno 2023 (bilancio preventivo)

- € 703,10 per l'U.I. A10
- € 344,79 per il box n.11
- € 15,41 per il posto auto n.13
- € 15,41 per il posto auto n.14

23

Nel verbale di assemblea straordinaria (presente in allegato), tenutasi in data 06.12.2022 è stata approvata all'unanimità il preventivo di spesa, 1.900,00 €, per le prestazioni professionali, relative alla presentazione della sanatoria, dell'Ing. Castellino, valore al netto di sanzioni, diritti di segreteria necessari in base al tipo di pratica richiesta dal Comune ed a eventuali richieste di integrazione. Nel verbale della suddetta assemblea, è stata altresì approvata la distribuzione della spesa per la sanatoria con le seguenti percentuali di addebito proposte dall'Ingegnere: 75% a carico del Sig. Moletto (o nuovo acquirente) e il 25% a carico del condominio.

Con mail del 07.09.2023 (presente in allegato) l'Ingegnere ██████████ inoltra l'aggiornamento del precedente preventivo, integrato con le anticipazioni relative a sanzione, diritti di segreteria e con incremento dell'onorario per le prestazioni dovute a richieste di integrazioni e dichiarazioni da parte del Comune di Alba, pertanto le spese tecniche da riconoscere all'Ingegnere ammontano a € 3.177,28, escluse eventuali altre richieste da parte del Comune per la conclusione dell'iter autorizzativo al momento non quantificabili.

Per quanto concerne le spese condominiali non pagate, relative esclusivamente alle particelle oggetto della presente procedura, da bilancio preventivo di spesa per l'anno 2023 risultano a carico del Sig. Moletto € 10.828,79, comprensivi delle spese risultanti dal consuntivo dell'anno 2022 e delle presunte spese di gestione per l'anno 2023.

U.I.	Millesimi
A 10 - Sub. 10	46,98
BOX 11 - Sub. 33	26,80
Posto auto - Sub. 11	2,53
Posto auto - Sub. 12	2,53

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

24

#### STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA

##### Criteri di stima

###### Premessa

La dottrina estimativa recita che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, pertanto in un certo momento e in un dato luogo lo stesso immobile può presentare contemporaneamente diversi valori.

Nel caso specifico il valore dell'immobile deve intendersi come valore che potrebbe scaturire da una pubblica asta e quindi corrispondente al valore di "vendita forzata", il quale deve tenere conto di una serie oneri e incombenze

che riducendone il valore rispetto al libero mercato possono favorire l'aumento della platea dei possibili acquirenti.

Lo scrivente, tenuto conto della tipologia e peculiarità degli immobili non ritiene adeguato il metodo "cost approach" (costo di costruzione deprezzato + incidenza area) in quanto tecnicamente non applicabile ad una U.I. facente parte di un edificio condominiale di recente costruzione, mentre per il metodo "income approach" (capitalizzazione del reddito), i dati reperibili per uffici e magazzini/autorimesse sono scarsi e non confrontabili.

Pertanto si procede con una metodologia di stima definita "sintetico - comparativa in base ai valori unitari €/mq" che prevede la determinazione di tale parametro sui dati delle pubblicazioni di settore e dalle indagini di mercato effettuate.

In relazione alle indagini di mercato è stata rilevata la presenza di alcuni uffici in vendita nella stessa zona e con caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione simili. Dall'analisi delle caratteristiche/dotazioni degli immobili offerti in vendita, tenuto conto delle superfici commerciali e dei locali accessori (cantine/autorimesse) è possibile estrapolare una richiesta media pari a €/mq 1.300,00.

Non trattandosi di un dato scaturito da compravendita, tenuto conto dell'ampia offerta presente sul mercato, è prevedibile che nel corso di una reale trattativa tale valore, possa subire un decremento che si attesta tra il 20% e il 25%, pertanto in via cautelativa lo scrivente CTU ritiene corretto, anche in considerazione dell'attuale situazione economica e di mercato immobiliare, applicare la percentuale pari al 25% equivalente ad un valore di:

€ 1.300,00/mq. x 0,25 = € 325,00/mq.

€/mq (1.300,00 - 325,00) = **€/mq 975,00**

Dalle pubblicazioni di settore è possibile rilevare i seguenti dati:

Dall'Osservatorio Immobiliare del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze per uffici:

Provincia: CUNEO

Comune: ALBA

Fascia/zona: Suburbana/ Quartiere Mussotto

2° semestre 2022

Cod. zona: E1

Microzona catastale: n.3

Uffici - Posti auto scoperti

**NON SONO PRESENTI QUOTAZIONI**

Box auto

**Da € 580,00/mq a € 870,00/mq**

Dal sito Borsinoimmobiliare.it

Provincia: CUNEO

Comune: ALBA

Fascia: Uffici

Zona: Mussotto

**Da € 992,00/mq a €/mq 1.593,00**

Posti auto scoperti

**Da € 259,00/mq a € 363,00/mq**

Box auto

**Da € 522,00 a € 843,00**

In considerazione delle peculiarità degli immobili, oggetto di procedura forzata già ampiamente descritte nelle risposte ai quesiti che precedono, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore unitario €/mq applicando i seguenti criteri:

- immobile ad uso ufficio e autorimessa: media dei valori sopra riportati;
- posti auto scoperti: val. minimo tenuto conto di quanto esposto al quesito 3).

Si ottiene pertanto un valore unitario di:

26

Ufficio

**€ 1.190,00/mq** (valore arrotondato per eccesso)

Posti auto scoperti

**€ 259,00/mq**

Box auto

**€ 700,00/mq** (valore arrotondato per difetto)

Prima di completare la fase di determinazione del valore €/mq è necessario premettere quanto segue:

- 1) il valore unitario di stima €/mq deve intendersi comprensivo di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente rispetto ad un acquisto su libero mercato e in specifico:
  - difficoltà di visionare l'immobile
  - maggior imposta per il decreto di trasferimento
  - vendita senza garanzia per i vizi sul bene;
- 2) oltre a quanto espresso occorre valutare i fattori intrinseci ed estrinseci che determinano il coefficiente di adeguamento K:

**part.lla n.73 sub. 10**

- buona esposizione
- vicinanza a servizi
- buono stato di conservazione
- recente costruzione
- impianto elettrico non ultimato
- impianto termico a norma
- presenza di locale ad uso cantina
- U.I. posta al PT
- possibilità di cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione

K = 0,94

Pertanto si avrà:

€ 1.190,00 x 0,94 = **€ 1.120,00/mq** (val. arrotondato per eccesso)

**part.lla n. 73 sub. 33**

- elevata metratura
- zona di stazionamento per carico e scarico
- zona soggetta ad esondazioni

K = 0,80

Pertanto si avrà: € 700,00/mq x 0,80 = **€ 560,00/mq**

La sup. del box auto coperto verrà computata sulla base della sup. utile.

27

**LOTTO UNICO**

Le consistenze sono state rilevate dalle planimetrie catastali e da misurazioni a campione effettuate in loco:

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL.UNIT. €/mq	TOTALE
Ufficio + Cantina	6,00	100	56,00	1.120,00	62.720,00
n. 2 Posti auto scoperti	25,00	100	25,00	259,00	6.475,00
Box auto coperto	90,00	100	90,00	560,00	50.400,00
Valore di mercato (arrotondato per eccesso)					<b>€ 120.000,00</b>

L'acquirente dovrà considerare le spese derivanti per quanto esposto al quesito 3) e al quesito 8).

<b>LOTTO UNICO</b>							
<b>Comune</b>	<b>Comune di Alba (CN) – C.so Bra 55</b>						
<b>Immobili</b>	<p><b>N.C.E.U. A124 Alba (CN)</b></p> <p><b>Fg.12 Part. 73 Sub.10 Zona Cens. 2, cat. A/10, classe 1, vani 4: ufficio al PT + cantina al piano interrato individuata con il n.15;</b></p> <p><b>Fg.12 Part. 73 Subb.11 e 12 Zona Cens. 2, cat. C/6, classe 3, 13 mq: n.2 posti auto scoperti con destinazione ad uso pubblico individuati rispettivamente con i nn.ri 13 e 14;</b></p> <p><b>Fg.12 Part. 73 Sub.33 Zona Cens. 2, cat. C/6, classe 3, 91 mq: box al piano interrato individuato con il n.11.</b></p>						
<b>Sup. commerciale</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;"><b>Ufficio con cantina</b></td> <td style="text-align: right;"><b>mq 56,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>N.2 posti auto scoperti</b></td> <td style="text-align: right;"><b>mq 25,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>Box auto</b></td> <td style="text-align: right;"><b>mq 90,00</b></td> </tr> </table>	<b>Ufficio con cantina</b>	<b>mq 56,00</b>	<b>N.2 posti auto scoperti</b>	<b>mq 25,00</b>	<b>Box auto</b>	<b>mq 90,00</b>
<b>Ufficio con cantina</b>	<b>mq 56,00</b>						
<b>N.2 posti auto scoperti</b>	<b>mq 25,00</b>						
<b>Box auto</b>	<b>mq 90,00</b>						
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 120.000,00 (euro centoventimila/00)</b>						

28

**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;

L'immobile pignorato risulta soggetto ad imposta di registro.

**17) accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie dell'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/2009) 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 28/05/2007 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.

Esecuzione Immobiliare n. 31/2022

L'immobile oggetto della presente relazione peritale non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.2 comma 5 della legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 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, pertanto è stato redatto **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** ai sensi della L.R. N.13 e s.m.i. individuato al: n. **2022 104291 0008 scadenza 31.08.2032** presente in allegato.

Assolto il proprio mandato conferitogli dalla S.V.Ill.ma, il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale.

Con osservanza.

Asti, 08.09.2023

L'Esperto ex art. 568 p.c.  
Arch. Bruno Briola



## ALLEGATI

**ALLEGATO 1**

Documentazione Fotografica

**ALLEGATO 2**

Documentazione Catastale

**ALLEGATO 3**

Documentazione Urbanistica

**ALLEGATO 4**

Documentazione edilizia - Pratiche Edilizie

**ALLEGATO 5**

Documentazione varia: Certificati, Atti, Interrogazioni Ag. Entrate,  
Documentazione condominiale, Verbale accesso immobile, A.P.E.

30