

Tribunale Ordinario di Alessandria
Procedura di Espropriazione Immobiliare
Esec. Imm.re Rep. Gen. n° 55 / 2023

data udienza ex art.569 c.p.c.: 30/01/2024 ore 10:00

Giudice dell'esecuzione Dott. Michele Delli Paoli

Creditore procedente

MAGGESE S.R.L.

(Avv. Francesca Crivellari - Roma)

Debitore

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 001

CASTELLETTO MOLINA (AT) - Via Michele Thea n°5

Fabbricato residenziale da fondazioni a tetto con sedime pertinenziale recintato della superficie catastale di m² 1652

(Catasto terreni e fabbricati _ Foglio 2 mappale 482)

Esperto incaricato della stima

Geometra GRASSANO FABIO

Studio in

Via Verona n°33 - 15121 Alessandria

Telefono 0131.250520

Email tecnico@studiograssano.it

Pec fabio.grassano@geopec.it



ESPERTO INCARICATO DELLA STIMA

Geometra Fabio Grassano, Libero professionista iscritto con n°1944 all'Albo Geometri della Provincia di Alessandria ed al registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria alla pagina 107 con il n°130, domiciliato in Via Verona n°33 ad Alessandria, telef. / fax 0131.250520, e-mail tecnico@studiograssano.it p.e.c. fabio.grassano@geopec.it

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Perito, esaminata la documentazione prodotta dal precedente, verificata la completezza dei documenti cui all'art. 567 2° comma c.p.c., trasmesse notifiche alle parti a mezzo raccomandate a/r e p.e.c., attuate verifiche catastali, effettuati sopralluoghi e rilievi, esperiti accertamenti edilizio-urbanistici, effettuate indagini di mercato, redige relazione descrittiva e di stima del lotto strutturata nei seguenti paragrafi:

LOTTO 001

- 1.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
- 1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI
- 1.c) CERTIFICAZIONE EX ART.567 2°COMMA C.P.C.
- 1.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE
- 1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI
- 1.g) STATO DI POSSESSO
- 1.h) REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 1.l) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- 1.m) STIMA IMMOBILIARE



LOTTO 001

1.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Con atto giudiziario 21/02/2023 repertorio n° 572 emesso dal Tribunale di Alessandria e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 22/03/2023 al registro generale n°1348 e particolare n°1133, il creditore "Maggese S.r.l." (c.f. 14771621001) con sede a Roma, ha pignorato la piena proprietà in capo al Sig. OMISSIS sugli immobili siti in Via Michele Thea n°5 a Castelletto Molina (AT), catastalmente censiti in Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 482, con la precisazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, diritti ed accessori.

Si tratta di: lotto di terreno recintato della superficie catastale di mq. 1652 con entrostante villa su tre livelli collegati da scale interne ed esterne.

Visti i documenti, si dichiara che i dati identificativi immobiliari ed i diritti specificati nella suddetta nota di trascrizione del pignoramento corrispondono al titolo di provenienza.

1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI

Il complesso immobiliare pignorato cui alla trascrizione descritta nel precedente paragrafo 1.a) è identificato a catasto come segue:

◆ **Catasto Fabbricati di Castelletto Molina (AT) _ Cod. C161 - Foglio di mappa n° 2 Particella n° 482**

Categoria A/7 di classe U^A della consistenza di vani 8,5 con superficie catastale di m² 244 (totale escluse aree scoperte m² 244), con rendita di € 592,63 _ Via Comm. M. Thea n°5 _ Piani S1 - T
intestato a OMISSIS, Proprietà

◆ **Catasto Terreni di Castelletto Molina (AT) _ Cod. C161 - Partita speciale n°1 - Foglio di mappa n° 2 Particella n° 482**

"Ente urbano" della consistenza di are 16 e centiare 52 (m² 1.652) senza redditi
Definizione: "Ente urbano"

Ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010) il sottoscritto CTU dichiara:

- a) la mancanza di corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare mappale 482 e la rappresentazione della vigente planimetria catastale: sussistono difformità e consistenti variazioni sia interne che esterne (vedasi successivo paragrafo 1.h);



- b) la non corretta rappresentazione dell'edificio nella vigente mappa del Catasto Terreni: manca il corpo in ampliamento lato Nord uso magazzino (vedasi successivo paragrafo 1.h).

COERENZE DEL LOTTO

Il lotto identificato con mappale 482 (terreno con edificio) confina con la strada pubblica (Via Michele Thea) ad un lato ed altre proprietà cui ai mappali 476, 681, 479, 484.

STORICO CATASTALE IMMOBILI PIGNORATI

Di seguito si sintetizzano le mutazioni catastali intervenute nel ventennio, così come riportate nelle visure catastali storiche prodotte a corredo della presente relazione.

*** *Catasto fabbricati di Castelletto Molina (AT) _ Foglio 2 Particella 482***

Natura A/7 Classe U Consistenza 8,5 vani Sup.totale: 244 mq Totale escluse aree scoperte 244 mq

Rendita catastale Euro 592,63 Indirizzo: Via Comm. M. Thea n.5 Piano S1 - T

- *Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 (n. D00254.1/1998)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2003 protocollo n. 23433 in atti dal 06/02/2003 (n. 8983.1/2003)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. AT0152752 in atti dal 20/09/2011 (n. 24213.1/2011)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2013 protocollo n. AT0006578 in atti dal 25/01/2013 (n. 1339.1/2013)*

*** *Catasto terreni di Castelletto Molina (AT) _ Foglio 2 Particella 482***

Partita n°1 - Natura "Ente urbano" della Consistenza di are 16 e centiare 52 (1652 mq)

- *Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 14/05/1991 in atti dal 17/05/1991 (n. 7.2/1991); la particella 482 è costituita dalla precedente numero 333*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/12/1997 in atti dal 18/12/1997 (n. 3656.1/1997); la particella 482 comprende le particelle nn. 477 + 483.*

1.c) CERTIFICAZIONE ART.567 2° COMMA C.P.C.

Il creditore precedente ha depositato certificazione notarile datata 24/03/2023 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone; verificato il contenuto della suddetta produzione, l'atto di pignoramento e la relativa nota di



trascrizione, il sottoscritto CTU può attestare: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati; la sufficiente e corretta individuazione degli immobili, dei soggetti e dei diritti nella trascrizione dell'atto di pignoramento; la regolarità e completezza della prescritta documentazione ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c..

1.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE

La certificazione notarile datata 24/03/2023 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone attesta che gli immobili oggetto di stima, siti in Via Michele Thea n°5 a Castelletto Molina (AT), censiti in Catasto Terreni e Fabbricati al foglio 2 con la particella 482, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

"A OMISSIS, l'intera piena proprietà degli originari terreni in Castelletto Molina censiti al foglio 2 particelle 477, 482 e 483 sui quali insiste il fabbricato oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 12/05/1995 Numero di repertorio 21100 Notaio Balbiano Giovanni Walter trascritto il 09/06/1995 nn. 2263/1838 da potere di Comune di Castelletto Molina con sede in Castelletto Molina c.f. 82000090058".

1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La certificazione notarile datata 24/03/2023 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone attesta che gli immobili oggetto di stima, siti in Via Michele Thea n°5 a Castelletto Molina (AT), censiti in Catasto Terreni e Fabbricati al foglio 2 con la particella 482, sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 4591/714 del 28/09/2009** _ IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/09/2009 Numero di repertorio 113982/15986 Notaio TORELLO EUGENIO Sede NIZZA MONFERRATO (AT)
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 (Domicilio ipotecario eletto ASTI - PIAZZA LIBERTA' 23)
Contro OMISSIS
Capitale € 185.000,00 Totale € 370.000,00 Durata 25 anni
Grava su Castelletto Molina NCEU Foglio 2 Particella 482, NCT Castelletto Molina Foglio 2 Particella 482;



- ISCRIZIONE NN. 4208/770 del 03/09/2010** _ IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 del 20/08/2010 Numero di repertorio 104641/10 emesso da EQUITALIA SESTRI SPA Sede GENOVA

A favore di EQUITALIA SESTRI SPA Sede GENOVA Codice fiscale 01822130165 (Domicilio ipotecario eletto ASTI - CORSO TORINO, 18)

Contro OMISSIS

Capitale € 36.819,13 Totale € 73.638,26

Grava su Castelletto Molina Foglio 2 Particella 482;
- ISCRIZIONE NN. 1152/171 del 13/04/2015** _ IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R.N. 602 DEL 1973) del 08/04/2015 Numero di repertorio 399/1015 emesso da EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO

A favore di EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 07244730961 (Domicilio ipotecario eletto CORSO TORINO, 18 ASTI)

Contro OMISSIS

Capitale € 63.856,26 Totale € 127.712,52

Grava su Castelletto Molina Foglio 2 Particella 482;
- TRASCRIZIONE NN. 1348/1133 del 22/03/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/02/2023 Numero di repertorio 572 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA

A favore di MAGGESE S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 1477162100 1 (Richiedente: MAGGESE S.R.L. VIA CURTATONE N.3 ROMA)

Contro OMISSIS

Grava su Castelletto Molina NCEU Foglio 2 Particella 482, NCT Castelletto Molina Foglio 2 Particella 482.

1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

Come illustrato dalla documentazione grafica e fotografica prodotta a corredo della presente relazione, si tratta di un lotto immobiliare sito in Via Michele Thea n°5 in zona residenziale di recente impianto dell'abitato di Castelletto Molina (AT), identificato al catasto con la particella n°482 del foglio 2, con accesso diretto dalla strada pubblica,



interamente delimitato da recinzioni in muratura e formato da sedime della complessiva superficie nominale di m² 1.652 con entrostante edificio ad uso abitazione e locale deposito.

Castelletto Molina, in provincia di Asti, è un antico borgo collinare dell'Alto Monferrato (altitudine di circa 220 metri s.l.m.) in una realtà prettamente agricola caratterizzata da vigneti e nocioleti, non lontano dai capoluoghi piemontesi Alessandria ed Asti.

Il lotto immobiliare oggetto di stima è individuabile alle coordinate geografiche 44°44'58.3"N 8°25'58.3"E

La zona è residenziale di espansione, posta ai margini del nucleo abitato storico, formata da edifici monofamiliari o bifamiliari con tipologia a "villa" costruiti negli anni novanta del secolo scorso; il sito è servito da strada asfaltata e con presenza di acquedotto pubblico, fognatura pubblica e metanodotto.

L'accesso al lotto in esame è diretto dalla strada pubblica (Via Michele Thea), materializzato da cancello carraio automatizzato a doppia anta battente e cancelletto pedonale, entrambi in ferro ed ancorati a pilastri in mattoni paramano. Il lotto collinare, recintato su tutti i lati, con forma irregolare ed in pendenza, avente superficie nominale di m² 1.652, è in parte occupato dall'edificio con pertinenze, in parte da cortile pavimentato in elementi autobloccanti di cemento, in parte da area a verde (prato - giardino alberato). In prossimità del confine Ovest sono presenti alcune strutture precarie ed incomplete in muratura ed in legno, le quali non risultano autorizzate.

L'edificio principale, con caratteristiche tipiche della "villa", è indipendente in quanto libero sui quattro lati, sviluppa su tre livelli, di cui un piano seminterrato, un piano terreno - rialzato ed un piano primo - sottotetto, con plurimi accessi dall'area pertinenziale esterna.

I tre livelli del fabbricato sono collegati da scale interne: nelle pratiche edilizie e catastali il piano seminterrato ha destinazione accessoria all'abitazione del piano superiore, tuttavia lo stato di fatto è mutato in funzione delle esigenze degli occupanti di avere ulteriori spazi abitativi, tanto che l'intero piano originariamente ad uso cantine e sgomberi ad oggi ha abusivamente assunto destinazione abitativa; il corpo di fabbrica ad uso deposito non è legittimato da alcun titolo edilizio e pertanto abusivo; l'intero piano sottotetto, accessibile direttamente dall'alloggio sottostante a mezzo di scala a chiocciola in legno, è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio (l'argomento delle difformità / abusi è trattato nel successivo paragrafo 1.h).

Il fabbricato presenta elegante ed in buone condizioni generali, con dimensioni importanti ma con ottimale disposizione planimetrica: la zona giorno e la zona notte sono ben distinte e disimpegnate; la cucina ed il



soggiorno, luminosi, hanno comodi collegamenti con porticato pertinenziale e l'area verde esterna; la scala principale è ampia e comoda; il piano seminterrato ha ampio accesso diretto dal cortile.

Di fatto, il piano seminterrato (con tre lati contro terra ed il fronte Nord parzialmente libero) consta di: grande locale di deposito non autorizzato e pertanto abusivo; locale di sgombero; studio; camera con cabina armadi; ampio ambiente soggiorno – pranzo – zona cucina; disimpegno e vano scala; lavanderia; w.c. con doccia; centrale termica. Il piano terreno - rialzato, la cui disposizione planimetrica non corrisponde al progetto autorizzato ma è fedele alla rappresentazione catastale, consta di: ingresso principale da portico su grande soggiorno con camino; cucina abitabile; disimpegni; tre camere; due bagni ed ampi porticati. Il piano primo – sottotetto, con accesso unico interno a mezzo di scala a chiocciola in legno, è costituito da unico ambiente finestrato con tetto in legno a vista e piccolo ripostiglio. La soletta del locale di deposito in ampliamento è piana, utilizzata quale terrazza praticabile coperta da tettoia in legno a falda inclinata.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: strutture portanti in cemento armato; solai in latero-cemento; tetto in legno a falde inclinate con manto di copertura in tegole; pareti divisorie interne in mattoni forati; intonaco al civile alle pareti ed ai soffitti; rivestimento esterno ad intonaco civile tinteggiato con zoccolatura in pietra di luserna a spacco e pilastri in mattoni pieni paramano.

Il fabbricato abitativo ha finiture interne ed impianti con tipologia civile, complessivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a legna e distribuzione del calore a mezzo di radiatori alle pareti, impianto elettrico sottotraccia, impianto TV, pavimenti a piastrelle di ceramica e grés in tutti gli ambienti, rivestimenti in ceramica, finitura pareti e soffitti ad intonaco al civile con tinteggiatura, sanitari in ceramica e rubinetterie in acciaio, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetri-camera e persiane ad ante battenti, portoni in legno al piano seminterrato, nel quale sono diffuse finiture e rivestimenti in legno massello.

L'edificio residenziale su tre livelli ha le seguenti superfici lorde: m² 53 circa di deposito seminterrato; m² 203 circa di ambienti finiti al piano seminterrato; m² 163 circa di abitazione al piano terreno - rialzato; m² 40 circa di porticati aperti al piano terreno – rialzato; m² 45 circa di locale sottotetto. Tutte le citate superfici sono lorde, in quanto comprendono: i vani principali e gli accessori diretti, i muri perimetrali e quelli interni.

L'intero piano seminterrato è accessibile a soggetti con ridotte o impedito capacità motorie, mentre gli altri ambienti ai piani superiori presentano barriere architettoniche.



1.g) STATO DI POSSESSO

Il fabbricato è occupato dal proprietario – debitore OMISSIS assieme ai famigliari conviventi.

Non vi sono impedimenti alla visita in quanto gli occupanti sono collaborativi.

1.h) REGOLARITA' EDILIZIA

Visto lo stato di fatto immobiliare ed effettuati plurimi accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelletto Molina (AT), il sottoscritto Perito può riferire quanto di seguito:

- l'edificio residenziale di tipo unifamiliare è stato costruito a nuovo in forza della Concessione Edilizia n°6/94 del 06/07/1994 rilasciata a OMISSIS;
- alla C.E. n°6/94 non hanno fatto seguito varianti in corso d'opera e/o condoni e/o sanatorie;
- in data 18/02/1998 l'unità abitativa è stata accatastata con denuncia prot. D00254/98 depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Asti (rappresentazione planimetrica e classamento ad oggi vigenti);
- in data 11 giugno 2002 il Sig. OMISSIS ha depositato istanza di abitabilità / agibilità corredata di certificazioni ed attestazioni (dichiarazione del direttore lavori il quale attesta che le opere sono state realizzate in conformità al progetto cui alla C.E. n°6/94; copia del certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato normale depositata all'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Asti in data 13/07/1995 prot. n°94/401; dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 07/06/2002; dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idro-sanitario datata 06/06/2002; copia della denuncia di accatastamento 18/02/1998) ed il Comune di Castelletto Molina con certificato n°02/2002 datato 11/06/2002 ha dichiarato che il fabbricato adibito a civile abitazione è abitabile / agibile dal 11 giugno 2002.

Dal confronto tra la planimetria catastale cui alla denuncia 18/02/1998 e quella di progetto cui alla C.E. 6/94 emerge palesemente che le varianti interne nella disposizione degli ambienti erano già state poste in essere all'epoca dell'accatastamento, pertanto non corrisponde al vero la dichiarazione di conformità 11/06/2002 del direttore dei lavori e l'abitabilità / agibilità 11/06/2002 non poteva essere rilasciata.

Preso atto che l'ultima ed unica pratica edilizia disponibile riguardante la consistenza dell'edificio residenziale è la Concessione Edilizia n°6/94 del 06/07/1994, quindi confrontato lo stato di fatto cui ai rilievi metrici e fotografici del 16/05/2023 con la reperita documentazione progettuale, si rileva che:



- A) il corpo di fabbrica seminterrato della consistenza lorda di m² 53 circa ad uso deposito e con tetto a terrazza praticabile coperto da tettoia in legno, rappresenta un ampliamento realizzato in assenza di titolo abilitativo; poiché la struttura è in conglomerato cementizio armato normale, oltre all'abuso edilizio si è in presenza anche di abuso strutturale;
- B) il corpo di fabbrica in sopraelevazione, a formare il piano primo – sottotetto collegato al sottostante alloggio, rappresenta un ampliamento volumetrico realizzato in parziale difformità dal progetto autorizzato cui alla C.E. 6/94; anche quest'opera costituisce sia abuso edilizio che strutturale; rispetto al progetto concesso sussistono modifiche di sagoma e dei prospetti;
- C) all'interno del piano seminterrato sono presenti abusive modificazioni nella disposizione degli ambienti, oltre ad un pressoché totale cambio della destinazione d'uso da cantina – sgombero ad abitazione (di fatto il piano seminterrato è utilizzato quale seconda unità abitativa); si tratta di interventi realizzati in parziale difformità dal progetto autorizzato cui alla C.E. 6/94;
- D) all'interno del piano terreno – rialzato sono presenti abusive modificazioni nella disposizione degli ambienti; si tratta di interventi realizzati in parziale difformità dal progetto autorizzato cui alla C.E. 6/94;
- E) in prossimità del confine Ovest sono presenti alcune strutture precarie ed incomplete in muratura ed in legno, le quali non risultano autorizzate.

Si da atto che a seguito degli accertamenti e dello scambio di informazioni, il Comune di Castelletto Molina ha emesso Ordinanza n°7 del 09/11/2023 con la quale ha ordinato al proprietario Sig. OMISSIS la rimozione delle opere abusive realizzate in difformità e senza titolo edilizio.

Visti il piano regolatore comunale vigente all'epoca del rilascio della Concessione Edilizia n°6/1994 e quello attualmente in vigore, si è appreso che per il lotto immobiliare in esame sono rimaste pressoché immutate le previsioni urbanistiche: l'area era ed è individuata in zona "C4" a prevalente destinazione residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq e rapporto massimo di copertura del 15%. Considerata la superficie del lotto di mq 1652, ne consegue che il volume residenziale massimo consentito dal PRGC è pari a mc 826 ed il rapporto massimo di copertura è di mq 247,80.

La complessiva superficie coperta esistente, data dalla sommatoria della superficie dell'abitazione e del corpo in ampliamento (deposito abusivo) ammonta a mq 257, pertanto superiore di mq 9,20 alla massima consentita dalle vigenti e preesistenti norme di piano regolatore: ne consegue che nelle attuali dimensioni per il corpo in



ampliamento non può essere rilasciato permesso in sanatoria. Peraltro, l'ampliamento si pone altresì in violazione delle distanze minime dai confini di proprietà, fissate nella misura minima di metri lineari dieci.

In ragione di quanto sopra, l'ampliamento abusivo della consistenza lorda di m² 53, ad uso deposito con sovrastante terrazza coperta, è da considerarsi "non sanabile" e soggetto a demolizione: tra sanzioni e costi di demolizione e smaltimento materiali si stima una complessiva spesa di € 15.000, la quale è posta a carico dell'aggiudicatario.

Qualora sussistano le condizioni dettate dall'Art.34 comma 2 del T.U.E. - D.P.R. 380/01 e smi (*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*), fermi gli eventuali diritti di terzi in merito all'inosservanza della distanza dal confine, sarà possibile conservare l'ampliamento esistente con onerosa procedura di "fiscalizzazione" il cui costo è simile a quello di demolizione.

Per quanto attiene le modifiche interne sia al piano seminterrato che terreno, le modifiche di sagoma e dei prospetti, la sopraelevazione sottotetto, si tratta di opere edilizie eseguite in difformità dal titolo abilitativo (rif. art.31 D.P.R. 380/2001): la regolarizzazione edilizio - urbanistica di tali interventi è possibile in quanto non contrastano con le norme di piano regolatore (escluso il cambio della destinazione d'uso e la creazione di nuova unità abitativa), quindi l'aggiudicatario dovrà depositare pratica in sanatoria ai sensi del T.U.E. - D.P.R. N°380/2001, corrispondendo al Comune l'importo relativo alle sanzioni amministrative, i diritti ed i bolli. Per la sanatoria edilizia, in linea di massima, necessitano: relazione geologica; relazione strutturale comprensiva di denuncia sismica postuma; attestazioni di conformità degli impianti esistenti; relazione sul contenimento energetico; progettazione architettonica con le rappresentazioni grafiche e tutte le certificazioni di legge; pratiche catastali di aggiornamento: tra onorari dei professionisti (progettista, geologo, strutturista, ecc.), sanzioni, diritti comunali e bolli, si stima una spesa complessiva di sanatoria ammontante ad € 16.000,00 circa.

Quanto al cambio della destinazione d'uso da accessorio ad abitazione del piano seminterrato: non è ammesso dalle norme di piano regolatore, inoltre, poiché con le attuali consistenze sorgono problemi di rispetto dei requisiti igienico – sanitari inerenti i rapporti di illuminazione ed aerazione, necessita ripristino delle destinazioni originarie (quelle di progetto) o similari, sebbene senza opere di demolizione.



Le strutture precarie ed incomplete in muratura ed in legno realizzate in prossimità del confine Ovest in assenza di titolo abilitativo possono essere sanate: l'aggiudicatario dovrà depositare pratica in sanatoria ai sensi del T.U.E. - D.P.R. N°380/2001, corrispondendo al Comune l'importo relativo alle sanzioni amministrative, i diritti ed i bolli; Per la sanatoria edilizia, in linea di massima, necessitano: relazione geologica; relazione strutturale con denuncia sismica postuma; progettazione architettonica con le rappresentazioni grafiche e tutte le certificazioni di legge; pratiche catastali di aggiornamento: tra onorari dei professionisti, sanzioni, diritti comunali e bolli, si stima una spesa complessiva di sanatoria ammontante ad € 3.000,00 circa.

Ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010) il sottoscritto CTU dichiara:

- la mancanza di corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare mappale 482 e la rappresentazione della vigente planimetria catastale;
- la non corretta rappresentazione dell'edificio nella vigente mappa del Catasto Terreni.

1.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Verificato il registro "*SIPEE – Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici*" della Regione Piemonte si apprende che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura (mappale 482 al foglio 2 di Castelletto Molina) non è dotata di certificazione energetica.

Viste le disposizioni impartite dal Decreto Lgs.vo 19.08.2005 n°192, come modificato dal Decreto Lgs.vo 29.12.2006 n°311, viste le Leggi Regione Piemonte n°13/2007 e n°22/2009, nonché la Delibera Giunta Regionale 04/08/2009 n°43-11965, vista la Legge dello Stato 03/08/2013 n.90 pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 03/08/2013 n.181, il sottoscritto Perito dichiara che è obbligatoria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso o gratuito di proprietà immobiliari urbane appartenenti a determinate categorie, tuttavia, trattandosi di procedura esecutiva, tale adempimento non riguarda l'unità immobiliare pignorata.

1.I) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che nell'unità immobiliare in esame sono presenti impianti (elettrico, riscaldamento, idro-igienico-sanitario, ecc.) per i quali sono obbligatorie le certificazioni di conformità redatte ai sensi del D.M. 37/2008, così come modificato dal D.M. 19/05/2010; presso l'ufficio tecnico comunale, in allegato



alla pratica di abitabilità / agibilità del fabbricato, sono prodotte: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 07/06/2002; dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idro-sanitario datata 06/06/2002.

1.m) STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Perito ha effettuato sopralluoghi, rilievi metrici e fotografici, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa. Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera piena proprietà, ovvero quel valore che in libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta (il più probabile valore di mercato – Market Value). Tale valore può essere determinato applicando vari procedimenti, tutti comunque fondati sulla comparazione, nel rispetto delle definizioni cui agli Standards di Valutazione Internazionali (IVS, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Nella fattispecie, per la composizione della presente stima il sottoscritto Perito fa principalmente riferimento al metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ritenuto il più idoneo in quanto: stante la presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, si può apprezzare e formare una scala di prezzi a cui raffrontare il bene da stimare. Ovviamente, poiché quasi mai si trattano beni omogenei per caratteristiche, ubicazione, esposizione, ecc. sempre necessitano opportuni correttivi sia ad incrementare che a diminuire, in funzione delle specificità intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui si collocano.

Quindi, assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare attraverso indagini su pubblicazioni di vendita, verificate le quotazioni fornite dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*Codice zona B1 microzona 1 Fascia centrale / centro abitato*), tenuto conto della consistenza immobiliare (superfici lorde definite al paragrafo 1.f che precede), della vetustà, delle caratteristiche costruttive, di finitura, dimensionali e tipologiche, dell'ubicazione, delle destinazioni e stato d'uso, delle peculiarità della zona, dei servizi pubblici disponibili, nonché di quant'altro può interessare per l'indicazione di un equo estimio, il sottoscritto Perito determina il più probabile valore di mercato della piena proprietà del lotto immobiliare sito in Via Michele Thea n°5 a Castelletto Molina (AT), censito al catasto con mappale 482 del foglio 2, analiticamente come segue:

- valore di mercato per abitazioni in villa con stato conservativo normale = da minimo €/m² 500,00 ad un massimo €/m² 750,00



- valore di mercato per abitazioni civili con stato conservativo normale = da minimo €/m² 400,00 ad un massimo €/m² 550,00
- valore di mercato box auto con stato conservativo normale = da minimo €/m² 250,00 ad un massimo €/m² 400,00
- l'edificio residenziale oggetto di stima, su tre livelli, ha le seguenti superfici lorde: m² 53 circa di deposito seminterrato (corpo di fabbrica abusivo e non sanabile); m² 203 circa di ambienti finiti al piano seminterrato; m² 163 circa di abitazione al piano terreno - rialzato; m² 40 circa di porticati aperti al piano terreno - rialzato; m² 45 circa di locale sottotetto; (NB: tutte le superfici sono lorde, in quanto comprendono i vani principali e gli accessori diretti, i muri perimetrali e quelli interni);
- il lotto ha superficie catastale di m² 1.652;

<i>Deposito seminterrato (abusivo e non sanabile)</i>	<i>m² 53,00</i>	<i>€/m² 0,00</i>	<i>€ 0,00</i>
<i>Ambienti finiti al piano seminterrato</i>	<i>m² 203,00</i>	<i>€/m² 400,00</i>	<i>€ 81.200,00</i>
<i>Abitazione principale al piano terreno - rialzato</i>	<i>m² 163,00</i>	<i>€/m² 750,00</i>	<i>€ 122.250,00</i>
<i>Porticati aperti al piano terreno - rialzato</i>	<i>m² 40,00</i>	<i>€/m² 250,00</i>	<i>€ 10.000,00</i>
<i>Sedime recintato ed attrezzato</i>	<i>m² 1.652,00</i>	<i>€/m² 30,00</i>	<i>€ 49.560,00</i>
			<i>€ 263.010,00</i>

Valore di mercato del lotto immobiliare in corpo unico = arrotondato a € 263.000,00

Tenuto conto delle seguenti particolarità che influiscono negativamente sul prezzo di vendita: trattasi di asta giudiziaria e non trattativa privata, quindi i potenziali acquirenti si attendono prezzi più favorevoli; costante riduzione dei volumi di compravendite registrate nell'ultimo quinquennio e con prospettive di ulteriore ribasso; crescente immissione sul mercato di immobili in vendita ed in affitto; differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; assenza di garanzie per vizi e difetti; criticità conseguenti alle sanatorie edilizie e demolizioni; carenze nelle certificazioni impiantistiche e dell'attestato di prestazioni energetiche dell'edificio; ecc.; il sottoscritto Perito reputa che il prezzo base d'asta vada determinato mediante applicazione di una detrazione forfettaria nella misura percentuale del 15% sul valore di stima sopra esposto; inoltre, si devono considerare in detrazione le spese per le pratiche di sanatoria edilizia e catastale indicate al precedente paragrafo 1.h), tutte a carico dell'aggiudicatario; ne consegue che il valore base d'asta per la vendita della piena proprietà del lotto immobiliare pignorato ammonta a:
(€ 263.000,00 x 0,85) = € 223.550,00

- detrazione di € 16.000 per regolarizzazione edilizio-urbanistica in sanatoria del fabbricato d'abitazione;

- detrazione di € 3.000 per regolarizzazione edilizio-urbanistica in sanatoria altre opere esterne;



(€ 223.550,00 - € 16.000,00 - € 3.000,00) = **arrotondato € 204.000,00** (in lettere Euro Duecentoquattromila // 00)

NB: per il deposito seminterrato abusivo e non sanabile il costo di demolizione o di fiscalizzazione compensa integralmente l'eventuale valore venale.

Per la valutazione che precede si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e gli immobili sono da intendersi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti e graditi agli acquirenti, con stato edilizio – urbanistico – catastale e di proprietà come descritto nella presente perizia.

§§§§§§

SCHEDA RIASSUNTIVA DEL LOTTO

LOTTO 001	
Tipologia e consistenza immobili	Edificio residenziale indipendente disposto su tre livelli (villa), con terreno pertinenziale recintato
Ubicazione immobili	Via Michele Thea n°5 a Castelletto Molina (AT)
Dati catastali u.i.u.	Foglio 2 - Mappale 482 Categoria A/7 di classe U ^A della consistenza di vani 8,5 con rendita di € 592,63
Dati catastali lotto	Foglio 2 - Mappale 482 Ente urbano della consistenza di mq 1652
Coerenze del lotto immobiliare	Via Michele Thea ad un lato e proprietà di terzi cui ai mappali 476, 681, 479, 484
Stato d'uso	Finiture civili in buone condizioni di manutenzione e conservazione
Regolarità edilizia	Immobile irregolare con necessità di sanatorie edilizie e parziali demolizioni
Regolarità catastale	Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto
Attestato prestazione energetica	Non disponibile
Certificazioni impiantistiche	Parzialmente disponibili
Accessibilità Legge 13/1989	Immobile solo parzialmente accessibile a causa della presenza di dislivelli (barriere architettoniche)
Valore di stima	€ 263.000,00
Valore ribassato a base d'asta	€ 204.000,00

ALLEGATI

- (1) Estratto cartografia aerea Google Maps;
- (2) Lotto 001 - Fotografie interne ed esterne;
- (3) Estratto della mappa catastale;
- (4) Vigente planimetria catastale dell'u.i.u. mapp.482;
- (5) Visure catastali storiche;



- (6) Stralcio delle pratiche d'archivio reperite presso il Comune di Castelletto Molina ed intercorsa corrispondenza;
- (7) Ordinanza n°7 datata 09/11/2023 emessa dal Comune di Castelletto Molina;
- (8) Stralcio dei Piani regolatori comunali e relative norme tecniche di attuazione;
- (9) Planimetrie edificio con la rappresentazione dello stato di fatto (n°3 tavole grafiche: A-B-C);
- (10) Notifica di sopralluogo e verbali di accesso;
- (11) Notifica della perizia alle parti.

Alessandria, li 23 Dicembre 2023

Il Perito estimatore
Grassano Geom. Fabio

