

TRIBUNALE DI ASTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 242/2018



PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CONTRO

DEBITORI:

Sig.ra [REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

G.E.: dott. Pasquale PERFETTI

C.T.U.: dott. ing. Christian BALDINI



PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Christian BALDINI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. P. PERFETTI, in data 05/03/2019 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 02/04/2019, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda** ad avvisare provveda ad avvisare, previa comunicazione e 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire 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;
- 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 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, descrivere 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 DPR 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; provvedere, 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; allegare, 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; procedere, 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; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio,
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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, accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della 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 di vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché gli 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 di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 Agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:
- a. Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto 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 storico artistici;
 - b. fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d. box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quello 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 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 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.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 24/09/2019 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi della DL n.90/2014 e secondo quanto disposto dal DM n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositare inoltre copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami delle legge sulla privacy, eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. a.47 del 25/02/08;
- f) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



- g) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente C.T.U. ha avvertito la proprietaria esecutata tramite l'invio delle seguenti raccomandate:

- a/r, (n.°15367561944-9 del 16/04/2019), avvisa la Sig.ra [REDACTED] (CONDOMINIO GRGIM44447914), con le quali ha fissato nel giorno 08.05.2019 alle ore 08.30, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

- a/r, (n.°15362105743-3 del 31/05/2019), avvisa la Sig.ra [REDACTED], con le quali ha fissato nel giorno 26.06.2019 alle ore 10.00, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati avvisando che in caso di mancata presenza si sarebbe proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio di fabbro e forza pubblica.

Il giorno 26.06.2019 alle ore 10.00 nel luogo del sopralluogo gli esecutati davano accesso solo con l'ausilio di forza.

Pertanto solo in data 26.06.2019, lo scrivente Perito ha avuto l'accesso agli immobili pignorati, ubicati nel Comune di ASTI VIA FILIPPO CORRIDONI, 81, effettuando l'accesso alla presenza delle Forze dell'Ordine, iniziando le operazioni tecnico-peritali e redigendo il Verbale di accesso (in Allegato A).

QUESITO 2.

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Di seguito è riportata la documentazione depositata.

Esecuzione immobiliare n. 242/2018 R.G.

- promossa da CONDOMINIO AVVENIRE (C.F. 92023050054) nei confronti della Sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]), atto di pignoramento immobiliare (depositato in data 30/11/2018 presso il Tribunale di Asti) con la relativa nota di trascrizione del 27/12/2018 registro generale n. 11550, registro particolare n. 8782 presentata in data 27/12/2018;

Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.:

- Certificazione notarile sostitutiva della documentazione storica ipotecaria e catastale ex articolo 567 del codice di procedura civile a firma del Notaio dottoressa Marina Sgarbi riportante:



- Dati catastali attuali completi dell'immobile;
- Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza;
- Formalità pregiudizievoli;



Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrivente C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:

verbale di accesso in data 26/06/2019 (ALLEGATO A).

Documentazione ipocatastale (ALLEGATO B):

- Visura catastale aggiornata
- planimetria catastale dell'unità immobiliare F. 52 n. 2044, sita nel Comune di Asti, rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 21/09/2019;
- ispezione ipotecaria presso Agenzia Entrate di Asti;

Servizio fotografico (ALLEGATO C).

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati: unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Asti – Fg. 52 particella 2044 sub.3 e generanti Fg. 52 particella 308 sub. 3.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.

Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio:

FG. 52 PARTICELLA 2044 SUB.3

1. ISCRIZIONE del 20/03/2015 - Registro Particolare 316 Registro Generale 2108 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 367/2015 del 17/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) (cfr. nota di trascrizione in allegato B)
2. ISCRIZIONE del 14/09/2018 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 8310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1089/2018 del 28/08/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (cfr. nota di trascrizione in allegato B)
3. TRASCRIZIONE del 27/12/2018 - Registro Particolare 8782 Registro Generale 11550 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ASTI Repertorio 4376/2018 del 28/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. nota di trascrizione in allegato B)



Fg. 52 particella 308 sub. 3.

1. TRASCRIZIONE del 27/04/1999 - Registro Particolare 262 Registro Generale 3615 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1384 del 21/04/1999 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. nota di trascrizione in allegato B)
2. ISCRIZIONE del 10/10/2003 - Registro Particolare 2304 Registro Generale 10798 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertori 1301/2003 del 09/10/2003 IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 473 del 27/03/2013 (cancellazione totale) (cfr. nota di trascrizione in allegato B)
3. ISCRIZIONE del 27/09/2005 - Registro Particolare 2218 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertori 101666/110 del 20/09/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECALA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 (cfr. nota di trascrizione in allegato B)

QUESITO 3.

Descrizione catastale attuale.

N.C.E.U.

Comune di ASTI (Codice: A479):

F. 52 n. 2044 – VIA FILIPPO CORRIDONI N. 81 piano: 1 - Cat. A/2 cl. 2, vani 5,5 , R.C. = € 426,08

1. Sig.ra [REDACTED], nata ad ASTI il 04/08/1961 - Proprietà per 1/2
2. Sig. [REDACTED], nato ad ASTI il 17/01/1942 - Proprietà per 1/2

Descrizione degli immobili pignorati

Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati

Il fabbricato pignorato, identificato al N.C.E.U. del Comune di ASTI (Codice: A479) - F. 52 n. 2044 – VIA FILIPPO CORRIDONI N. 81 piano: 1 - Cat. A/2 cl. 2, vani 5,5 , zona semicentrale/lavardina corso torino, del Comune di ASTI.

La zona in esame è inserita in un contesto edificato a destinazione residenziale con tipologia a condomini.



L'immobile censito F. 52 n. 2044, del Comune di Asti risulta essere un immobile residenziale situato al piano primo (parzialmente su piloti) di un condominio.

L'unità immobiliare risulta suddivisa come segue:

- Piano primo: Cucina, Bagno, Ripostiglio, n.4 Camere;

L'accesso avviene mediante scala condominiale.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato individuato al F. 52 n. 2044 sono le seguenti:

- strutture portanti verticali in c.a.;
- solai in latero cemento;
- tetto a falde con manto di copertura in tegole;
- muri divisorii interni in muratura, intonacati e tinteggiati da ambo i lati;
- serramenti esterni in legno muniti di vetri singoli ed oscurabili con tapparelle;
- le facciate risultano realizzate principalmente con mattoni faccia vista e parzialmente intonacate con tinteggiatura al civile;
- porta di ingresso in vetro;
- porta di accesso all'unità immobiliare in legno.

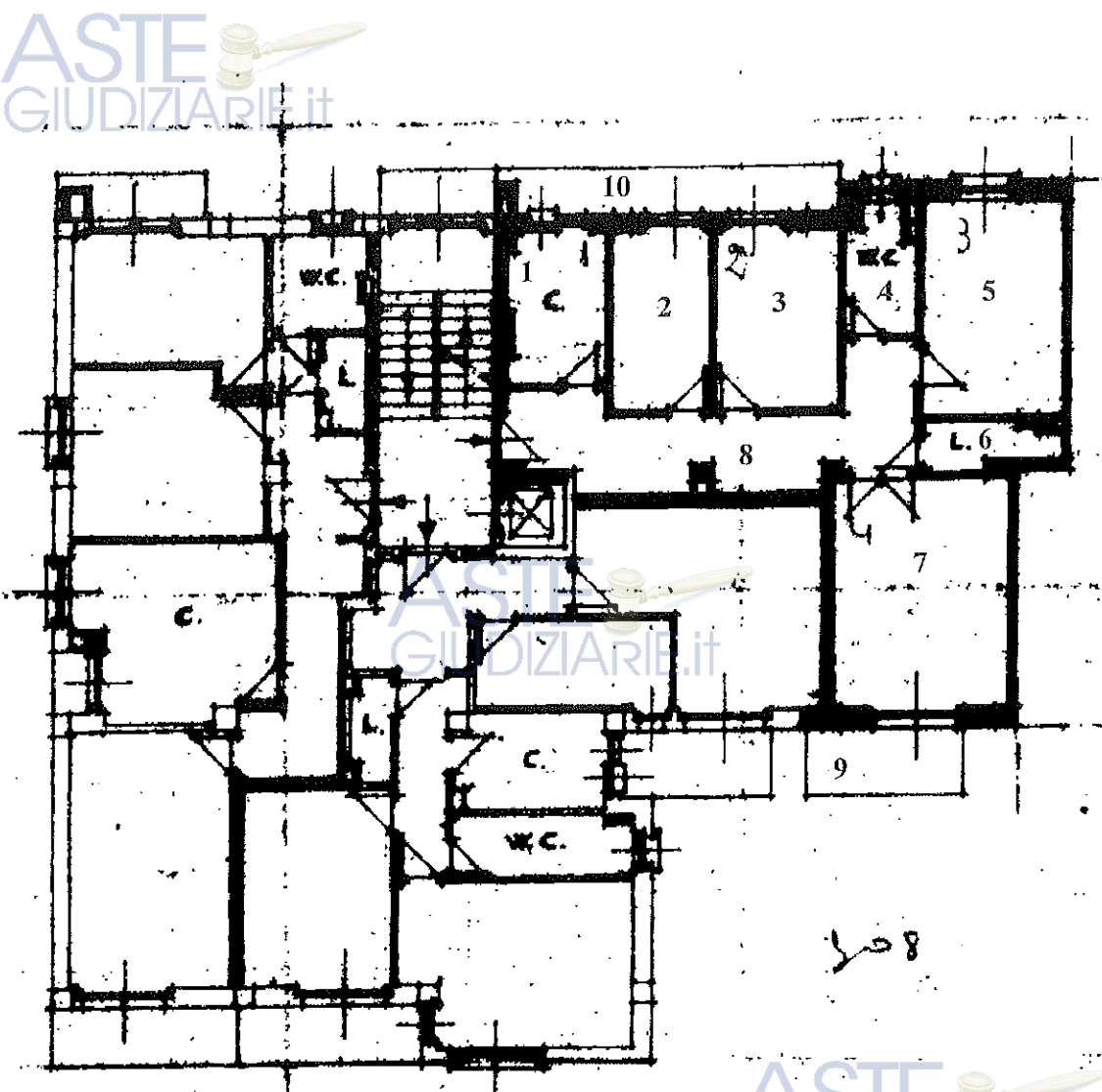
Le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti:

- pareti intonacati a civile e tinteggiati in pessimo stato di conservazione e manutenzione;
- soffitti intonacati a civile e tinteggiati in pessimo stato di conservazione e manutenzione;
- tramezzature interne divisorie in laterizio forato, intonacate da ambo i lati;
- pavimenti risultano realizzati come segue:
 - Locale 1 – Cucina: Grès porcellanato smaltato;
 - Locale 2 – Camera: Graniglia di marmo;
 - Locale 3 – Camera: Graniglia di marmo;
 - Locale 4 – Bagno: Grès porcellanato smaltato;
 - Locale 5 – Camera: Graniglia di marmo;
 - Locale 6 – Ripostiglio: Grès porcellanato smaltato;
 - Locale 7 – Camera: Graniglia di marmo;
 - Locale 8 – Corridoio: Graniglia di marmo;
 - Locale 9 – Balcone: Grès porcellanato smaltato;
 - Locale 10 – Balcone; Grès porcellanato smaltato;
- infissi interni in legno, in pessimo stato di manutenzione e conservazione;



- il sistema per la movimentazione delle tapparelle è realizzato con avvolgibili a mano che presentano pessimo stato di manutenzione e conservazione;
- pareti della cucina piastrelate nella zona angolo cottura;
- il servizio igienico presenta le pareti piastrelate sino a circa 1,5 mt. di altezza e completo di tutti gli apparecchi sanitari.

La distribuzione interna dei locali è la seguente:



- Locale 1 – Cucina (superficie calpestabile circa mq 9);
- Locale 2 – Camera (superficie calpestabile circa mq 10);
- Locale 3 – Camera (superficie calpestabile circa mq 12);
- Locale 4 – Bagno (superficie calpestabile circa mq 4,5);



- Locale 5 – Camera (superficie calpestabile circa mq 15,5);
- Locale 6 – Ripostiglio (superficie calpestabile circa mq 3);
- Locale 7 – Camera (superficie calpestabile circa mq 20,5);
- Locale 8 – Corridoio (superficie calpestabile circa mq 18);
- Locale 9 – Balcone (superficie calpestabile circa mq 5);
- Locale 10 – Balcone (superficie calpestabile circa mq 7,5);

La superficie utile (o calpestabile) residenziale complessiva dell'unità immobiliare F. 52 n. 2044, sub.3 è pari a circa mq 105 – Altezza dei locali 300 cm;.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto di riscaldamento è condominiale, i radiatori all'interno dell'immobile sono dotati di valvole e contabilizzatori;
- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- impianto TV
- rete di scarico delle acque nere;

L'unità immobiliare si presenta, nel complesso, in pessimo stato di conservazione e manutenzione e pertanto richiede importante intervento di manutenzione straordinaria atto a mantenere un livello adeguato di appetibilità commerciale.

QUESITO 4

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

La Sig.ra [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 27/02/1993 in regime di separazione dei beni.

In data 20/01/2003 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (cfr. estratto di matrimonio allegato D)

QUESITO 5

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati, nonché dalle visure storiche acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che gli identificativi catastali, nonché i dati censuari dei fabbricati, presenti negli archivi informatici catastali attuali, sono



quelli indicati negli atti di pignoramento, depositati in data 30/11/2018 al Tribunale di Asti e nella relativa note di trascrizione.



QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata e dal sopralluogo effettuato in data 26/06/2019 presso gli immobili pignorati, lo Scrivente C.T.U. non ha riscontrato sostanziali divergenze fra le planimetrie depositate in Catasto e lo stato di fatto riscontrato nei luoghi.

QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'Immobile insiste nelle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale di Asti come B1.1:



Classificazione delle aree

gid:	89
categoria:	Bn
cod_zona:	B1.1



zona_desc:	Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione
nta_link:	<u>Articolo 18</u>
tab_nta:	<u>Tabella 18.2</u>
ordine:	2

prg_edifici_catasto

gid:	19140
numero:	0
shape_area:	314.04475206
shape_len:	0
shape_fid:	0

Catasto terreni

gid:	8900
comune:	A479
sezione:	A
foglio:	52
particella:	2044
livello:	PARTICELLE
geo_codice:	SAF52M2044

(CFR. ALLEGATO E).

QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici e dalle planimetrie acquisite si è constatata una convergenza tra le planimetrie presenti in atti e quanto rilevato durante il sopralluogo.



QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

Lo Scrivente C.T.U. precisa quanto segue:

in considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, insistente nel Comune di Asti (AT) e costituente un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale (N.C.E.U. F. 52 n. 2044 SUB. 3) ritiene di formare, per la vendita all'asta, un UNICO LOTTO, per l'intera quota di proprietà dell'esecutata che è pari a 1/2 del compendio immobiliare, così costituito:

N.C.E.U.

Comune di ASTI (Codice: A479):

F. 52 n. 2044 – VIA FILIPPO CORRIDONI N. 81 piano: 1

Cat. A/2 cl. 2, vani 5,5 , R.C. = € 426,08

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Gli immobili sono pignorati per 1/2.

QUESITO 11

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 26/06/2019, lo Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che l'unità immobiliare risulta attualmente goduta dalla debitrice Bagnasco Maria Grazia.

Il bene sopradescritto è pervenuto alla signora [REDACTED] per la quota di 1/6 (un sesto) in forza della successione della madre [REDACTED], nata ad Asti il 24 aprile 1920, codice fiscale [REDACTED], deceduta ab-intestato il giorno 11 marzo 2005 (dichiarazione di successione registrata ad Asti il 20 settembre 2005 al numero 4 volume 1925, trascritta ad Asti il 26 novembre 2005 ai numeri 12357/7645), e per la quota di 2/6 (due sest) in forza della successione del padre [REDACTED], nato ad Asti il 28 maggio 1916, codice fiscale [REDACTED], deceduto ab-intestato il 30 novembre 1993 (dichiarazione di successione registrata ad Asti il 22 aprile 1994 al numero 28 volume 1538, trascritta ad Asti il 14 luglio 1995 ai numeri 4803/3595) il quale lasciava eredi in parti uguali, per 2/6 (due sest) ciascuno, il coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED] e [REDACTED]. Al signor [REDACTED] l'immobile pervenne in forza di atto di assegnazione ricevuto dal notaio Bruno Marchetti in data 5 maggio 1972, Repertorio



alcuni semestri e che ha raggiunto il culmine a causa della carenza di fondi, dell'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui e della bolla speculativa immobiliare.

L'analisi dell'ultimo trimestre 2019 evidenzia:

- prezzi stabili in diminuzione;
- la percentuale di operatori che hanno venduto almeno un immobile, si attesta intorno all'80%. Valori negativi sia per gli incarichi da evadere che nella riduzione del numero degli stessi (-6,6%); Aumentano le giacenze di abitazioni invendute nelle aree non urbane;
- si riduce sia l'offerta che la domanda di abitazioni (-17,4%) e la riduzione è più marcata nelle aree non urbane. Tra le cause di decadenza del mandato a vendere prevale quella del divario fra il prezzo richiesto dal venditore e quello dei potenziali acquirenti e si riscontrano maggiori difficoltà a ottenere un mutuo. Diminuiscono, invece, i venditori che ritirano il mandato in attesa di prezzi più favorevoli;
- lo sconto medio sui prezzi di vendita, rispetto alle richieste iniziali del venditore, è tornato ai valori di due anni fa (12% circa);
- i tempi medi di vendita sono aumentati a 7,5 mesi;
- è scesa la quota di acquisti finanziati con mutui ipotecari (73,6%, valori simili al 2016) mentre è aumentato di due punti percentuali il rapporto fra il prestito e il valore dell'immobile (76,2%);
- reggono, ancora, le locazioni. Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è tornato lievemente negativo, con un miglioramento nelle aree urbane.

Peggiorano le previsioni da parte degli operatori del settore e il saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento è tornato negativo in tutte le aree geografiche (-12,3% a livello nazionale).

Su un orizzonte di medio termine (2 anni), si prevede che il mercato rimarrà stabile (40% degli operatori) mentre per un terzo si prefigura un miglioramento.

Le considerazioni sopra esposte evidenziano la complessità del mercato immobiliare, che fa trasparire la crescente tendenza che sta diffondendosi nei mercati immobiliari: la prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture, mentre si manifesta un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso, ecc.), sia per caratteristiche intrinseche (rifiniture, dotazione di impianti tecnologici, vetustà, ecc.). La domanda per questa tipologia d'immobili di pregio si mantiene



stabile (poiché indirizzati verso una platea di compratori con reddito alto), contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre per la tipologia d'immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (come nel caso in esame), è cresciuta considerevolmente l'offerta ed è diminuita la domanda, anche a causa della grave crisi congiunturale che ha colpito più duramente la platea di probabili compratori con reddito medio e medio-basso.

Lo scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato, da mettere a base d'asta, mediante il metodo di stima con il procedimento sintetico-comparativo, col criterio della ricerca del valore di mercato, analizzando l'incontro fra la domanda e l'offerta di beni analoghi posti sul mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperiti sul mercato su cui s'inserisce il bene da stimare e confrontarli con le caratteristiche possedute dal bene in questione. Quanto più numerosi e attendibili sono questi dati riguardanti sia le caratteristiche dei beni economici, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati.

Per reperire i prezzi di mercato è necessario non solo conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni economici, ma determinare in quale tipo di mercato si inserisce la trattativa ed individuare la connotazione dei soggetti interessati a quella tipologia di immobile immesso nel mercato.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione della tipologia degli immobili da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di fabbricati analoghi, ma anche a quei fabbricati aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione sia per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili sarà determinato il valore venale dell'immobile in oggetto.

Indagini di mercato

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, a destinazione residenziale, ubicata nel Comune di Asti – Via Filippo Corridoni, 81, sono state eseguite opportune indagini di mercato riguardo al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone limitrofe in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare, ai dati desunti dalle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale, e ai dati desunti



direttamente in loco, presso agenti immobiliari o relativi a transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.



STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

F. 52 n. 2044

Agenzia delle entrate

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LAVERDINA CORSO TORINO

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	800	1200

Borsino immobiliare

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	975	1463

Immobiliare.it

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	1150	1200

Ricerca / Indagine di mercato

Si riporta di seguito il prezzo medio di immobili simili trattati dalle principali agenzie immobiliari in zone adiacenti all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq
		Medio
Abitazioni civili	Normale	700

In conclusione, lo Scrivente C.T.U. ritiene che immobili con le stesse caratteristiche estrinseche di quelle del fabbricato in esame, nella grave fase attuale di stagnazione del mercato immobiliare sopra evidenziata, e considerato il **cattivo stato di manutenzione** dell'immobile possa assumere un valore medio di mercato pari a 650 €/mq.

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisorii, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 25 % dei balconi;

Le consistenze, verificate durante il sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate (cfr. Allegato B).

Superficie dell'unità immobiliare F. 52 n. 2044 (abitazione):

- locali residenziali al piano primo:
 - abitazione: 92,5 mq
 - balconi: 12,5 mq.

Superficie commerciale ragguagliata:

- abitazione: 92,5 mq. * 1 = 92,5 mq.
- balconi: 12,5 mq. * 0,25 = 3,12 mq.

Totale superficie commerciale ragguagliata: 95,62 mq.

Valore dell'unità immobiliare F. 52 n. 2044

mq 95,62 x 650,00 €/mq = € 62.153,00

VALORE COMMERCIALI IMMOBILE = € 62.153,00



In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni del fabbricato, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è pari a 62.153,00 € (diconsi: SESSANTADUEMILACENTOCINQUANTATRE/00 EURO).

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta a imposta di registro in misura proporzionale non soggetto.

QUESITO 17

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica.

Le unità immobiliari residenziali in oggetto, che non rientrano fra le categorie previste dal Decreto Legislativo vigente, sono sprovviste dell'attestato di Certificazione Energetica e pertanto lo Scrivente C.T.U., non essendo abilitato, ha incaricato l'Ing. Marco Manina alla redazione dello stesso (cfr. Allegato H).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A_ VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO B_ DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO C_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO D_ CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI MATRIMONIO

ALLEGATO E_ ESTRATTI PRG

ALLEGATO F_ VERIFICA VINCOLI LOCATIVI

ALLEGATO G_ SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

ALLEGATO H_ APE



ALLEGATO A _VERBALE DI ACCESSO

