



# TRIBUNALE DI ASTI



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.°106/2023**



**PROMOSSA DA**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

XXXXXXXXXXXXXX



**CREDITORE INTERVENUTO**

XXXXXXXXXXXXXX



**CONTRO**

**DEBITORE:**

XXXXXXXXXXXXXX



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**PERIZIA**



G.E.: dott. XXXXXX

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



Il sottoscritto dott. ing. Christian BALDINI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. XXXXXXXXXXXX, in data 08/10/2024 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito in data 06/11/2024, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti 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;
- 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza 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 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 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; 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 dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio,
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile 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 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 lettere 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 29/10/2024 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. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra 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) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

## QUESITO 1.

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

Lo scrivente C.T.U. ha avvertito il debitore esecutato tramite l'invio della seguente raccomandata:

- raccomandata 1 con prova di consegna, (n. 05541452252-0 del 30/10/2024), avvisando il Sig. XXXXXXXXXX residente in Via XXXXXXXXXX, di aver fissato nel giorno 15.11.2024 alle ore 10.00, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Sulla base di quanto sopra il giorno 15.11.2024 alle ore 10.00 lo scrivente CTU ha proceduto ad accedere all'Immobile con l'assistente dall'Ingegnere XXXXXXXXXX (cfr. Allegato A) e con Sig. XXXXXXXXXX (IVG).

## QUESITO 2.

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

Lo scrivente ha verificato la documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati con riferimento alla certificazione notarile del Notaio Dott. XXXXXXX, Notaio in Corleone depositata dall'Avv. XXXXXXXXXX in data 28/08/2023 relativamente alle unità immobiliari:

- **Immobile n. 1**
  - o Comune di Cocconato (AT)
  - o Catasto: TERRENI
  - o Foglio 13 Particella 695, ARE 29

**Di seguito è riportata la documentazione depositata.**

**Esecuzione immobiliare R.G. n. 106/2023**

- promossa da *CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXX e CREDITORE INTERVENUTO: XXXXXXXX* CONTRO DEBITORE XXXXXXXX atto di pignoramento immobiliare (depositato in data 28/04/2023 presso il Tribunale di Asti) con la relativa nota di trascrizione del 10/07/2023 registro generale 6324 registro particolare n. 5084;
- **Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.:**
  - Certificazione notarile a firma del Notaio Dott. XXXXXXXX, Notaio in Corleone del 4 AGSOTO 2023 e riportante:
    - o Certificazione delle provenienze e formalità degli immobili oggetto di pignoramento nel ventennio preso in esame alla data del 04/08/2023;
    - o Certificazione del censimento presso Uffici Catastali.



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

***Verbale di accesso in data 15/11/2024 (ALLEGATO A).***

***Documentazione ipocatastale (ALLEGATO B):***

- Visure catastale storica rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Asti in data 20/03/2025
- Estratto di Mappa Catastale, rilasciato dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 20/03/2025;
- ispezione ipotecaria presso Agenzia Entrate di Asti effettuata in data 13/04/2025;

***Documentazione fotografica (ALLEGATO C).***

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 di cui si riportano estratti dell'ispezione effettuata in data 13.04.2025:

**IMMOBILE N. 1**

Comune di Cocconato (AT)

Catasto: TERRENI

Foglio 13 Particella 695, ARE 29



Si rimanda all'allegato B\_Documentazione Ipocatastale

### QUESITO 3.



**Descrizione catastale attuale.**

**N.C.E.U.**

#### **Immobile n. 1 – Terreno con fabbricato in corso di costruzione**

Comune di Cocconato (AT) – CATASTO TERRENI

Foglio 13 Particella 695, ARE 29

Intestato a XXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXX) il XXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



#### **Descrizione degli immobili pignorati**

##### **Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta un terreno di 2.900,00 mq. su cui risulta parzialmente costruito un fabbricato suddiviso in due unità immobiliare con capacità edificatoria ancora da sviluppare.

L'immobile risulta posizionato in una frazione del Comune di Cocconato, lungo la S.P. 18.

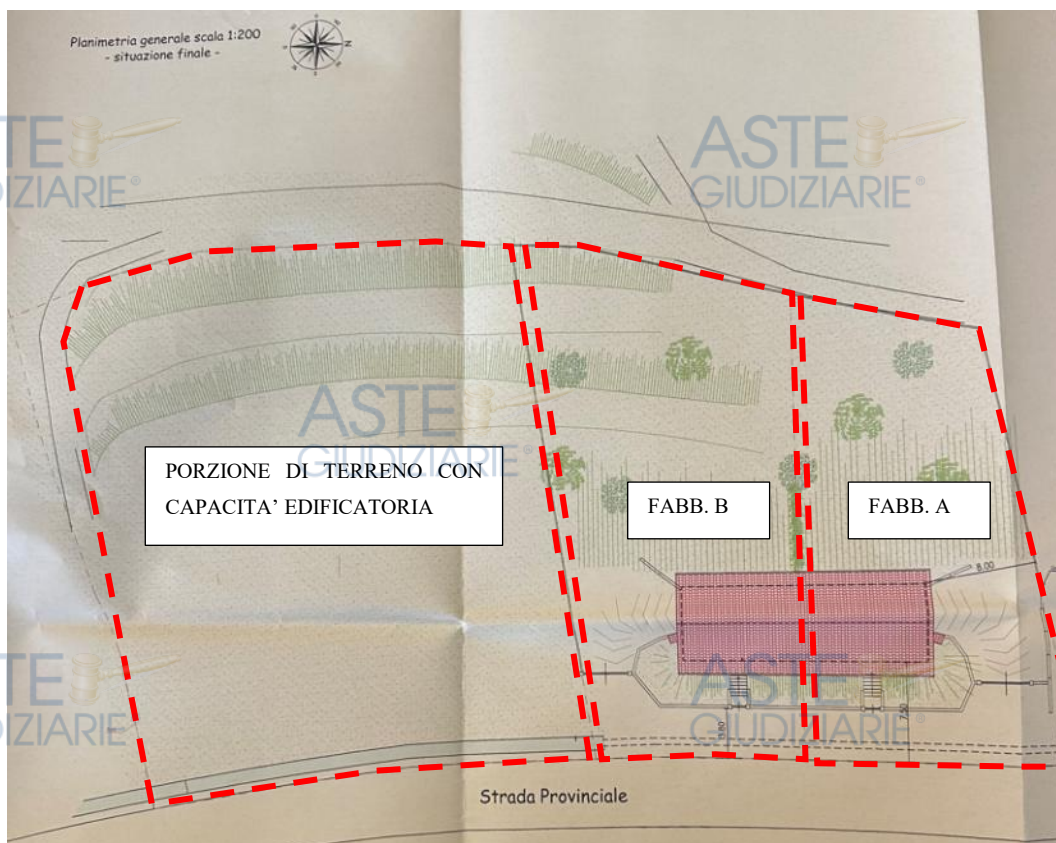
L'immobile presenta un'ottima vista verso l'arco alpino.







Si riporta di seguito planimetria generale accesso agli atti:





Il progetto depositato agli atti del Comune di Cocconato prevede la realizzazione di quanto segue:

**Fabbricato porzione A (dx)**

[si riportano di seguito le dimensioni nette riportate su elaborati di progetto]

**Piano seminterrato:**

- Rimessa: 41,25 mq.
- Locale tecnico: 1,6 mq.

**Piano terra:**

- Cucina/Soggiorno: 34,75 mq.
- Ingresso: 7,20 mq.
- Bagno: 2,85 mq.
- Terrazzo: 11,95 mq.
- Giardino

**Piano primo:**

- Camera: 16,70 mq.
- Camera : 15,20 mq.
- Bagno: 5,05
- Disimpegno: 7,10 mq.
- Ripostiglio: 1,15 mq.

**Fabbricato porzione B (sx)**

[si riportano di seguito le dimensioni nette riportate su elaborati di progetto]

**Piano seminterrato:**

- Rimessa: 41,25 mq.
- Locale tecnico: 1,6 mq.

**Piano terra:**

- Cucina/Soggiorno: 33,75 mq.
- Ingresso: 7,50 mq.
- Bagno: 3,50
- Terrazzo: 12,05 mq.
- Giardino

**Piano primo:**

- Camera: 14,25 mq.
- Camera : 17,10 mq.
- Bagno: 5,60
- Disimpegno: 7,05 mq.
- Ripostiglio: 1,15 mq.





I fabbricati risultano, a vista, di buona fattura. L'avanzamento dei lavori è al rustico. Risulta realizzata la struttura, la copertura, i tamponamenti esterni ed i tamponamenti interni.

Risultano ancora da realizzare, a titolo esemplificativo:

- i serramenti;
- i sottofondi;
- le pavimentazioni ed i rivestimenti;
- tutti gli impianti;
- le opere di finitura;
- parapetti, recinzioni, ecc..
- le tinteggiature;
- le opere esterne.

Il fabbricato A presenta gli intonaci realizzati (cfr. documentazione fotografica).  
Le superfici utili (o calpestabile) risultano:

<b>FABBRICATO PORZIONE A</b>		
<b>Piano seminterrato:</b>	Superficie Netta	U.M.
Rimessa	41.25	mq.
Locale tecnico	1.60	mq.
<b>Piano terra</b>		
Cucina/Soggiorno	34.75	mq.
Ingresso	7.20	mq.
Bagno	2.85	mq.
Terrazzo	11.95	mq.
Giardino		mq.
Superficie verde		mq.
<b>Piano primo</b>		
Camera	16.70	mq.
Camera	15.20	mq.
Bagno	5.05	mq.
Disimpegno	7.10	mq.
Ripostiglio	1.15	mq.
<b>FABBRICATO PORZIONE B</b>		
<b>Piano seminterrato:</b>		
Rimessa	41.25	mq.
Locale tecnico	1.60	mq.
<b>Piano terra</b>		
Cucina/Soggiorno	33.75	mq.
Ingresso	7.50	mq.
Bagno	3.50	mq.
Terrazzo	12.05	mq.
Giardino		mq.
Superficie verde		mq.
<b>Piano primo</b>		
Camera	14.25	mq.
Camera	17.10	mq.
Bagno	5.60	mq.
Disimpegno	7.05	mq.
Ripostiglio	1.15	mq.



La superficie commerciale viene incrementata della quota parte delle murature perimetrali al fine di omogenizzare le superfici ai sensi del DPR 138/98.

**Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a: 375,6 edificata (cfr. tabella):**

DESCRIZIONE	Superficie Netta	U.M.	Superficie Lorda	Coeff. Omogenizzazione	Superficie Commerciale
<b>FABBRICATO PORZIONE A (1)</b>					
<b>Piano seminterrato:</b>					
Rimessa	41.25 mq.		51	0.5	25.5
Locale tecnico	1.60 mq.				
<b>Piano terra</b>					
Cucina/Soggiorno	34.75 mq.		54	1	54
Ingresso	7.20 mq.				
Bagno	2.85 mq.				
Terrazzo	11.95 mq.		11.95	0.3	3.585
Giardino	mq.		55	0.1	5.5
Superficie verde	mq.		419	0.1	41.9
<b>Piano primo</b>					
Camera	16.70 mq.		51	1	51
Camera	15.20 mq.				
Bagno	5.05 mq.				
Disimpegno	7.10 mq.				
Ripostiglio	1.15 mq.				
<b>FABBRICATO PORZIONE B (2)</b>					
<b>Piano seminterrato:</b>					
Rimessa	41.25 mq.		49.6	0.5	24.8
Locale tecnico	1.60 mq.				
<b>Piano terra</b>					
Cucina/Soggiorno	33.75 mq.		54	1	54
Ingresso	7.50 mq.				
Bagno	3.50 mq.				
Terrazzo	12.05 mq.		12.05	0.3	3.615
Giardino	mq.		53	0.1	5.3
Superficie verde	mq.		554	0.1	55.4
<b>Piano primo</b>					
Camera	14.25 mq.		51	1	51
Camera	17.10 mq.				
Bagno	5.60 mq.				
Disimpegno	7.05 mq.				
Ripostiglio	1.15 mq.				
<b>TOTALE</b>					<b>375.6</b>

Oltre a quanto sopra risulta presente una porzione di lotto che può esprimere ancora una capacità edificatoria di circa 918 mc., considerando un'altezza virtuale di circa 3,5 m (in quanto non definibile in assenza di progetto) si ottiene una capacità edificatoria di circa 262 mq..

Si riporta tabella sintetica di calcolo degli indici:

	SUPERFICIE PORZIONE LOTTO	CUBATURA REALIZZABILE	CUBATURA REALIZZATA	SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE	SUPERFICIE REALIZZATA
PORZIONE EDIFICABILE	1530	918	0	459	0
PORZIONE B	740	822	735.36	411	109.66
PORZIONE A	630				
TOTALE	2900	1740	735.36	870	109.66
	SUPERFICIE PORZIONE LOTTO	SUPERFICIE VERDE MINIMA	SUPERFICIE VERDE REALIZZATA	SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO	SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO REALIZZATO
PORZIONE EDIFICABILE	1530	275.4	0	91.8	0
PORZIONE B	740	220.608	815	73.536	79.01
PORZIONE A	630				
TOTALE	2900	220.608	815	32.898	79.01
	SUPERFICIE PORZIONE LOTTO	AREA STANDARD MINIMA	AREA STANDARD REALIZZATA		
PORZIONE EDIFICABILE	1530	255	0		
PORZIONE B	740	228.3333333	MONETIZZATA		
PORZIONE A	630				
TOTALE	2900				
SINTESI					
SUPERFICIE PORZIONE LOTTO	1530				
CUBATURA REALIZZABILE	918				
SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE	459	da indici (considerata altezza virtuale di 3,5 mt --> 262 mq.)			
SUPERFICIE VERDE MINIMA	275.4				
SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO	91.8				
AREA STANDARD MINIMA	255	EVENTUALMENTE MONETIZZABILI			
	1081.2				

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
QUESITO 4

**Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato**

Il debitore risulta separato dal 07/10/2021 (cfr. allegato D – ESTRATTO MATRIMONIO).

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.

QUESITO 6

**Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali**

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

Trattasi di immobili in fase di costruzione.

QUESITO 7

**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

L'immobile insiste nelle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale di Asti come:

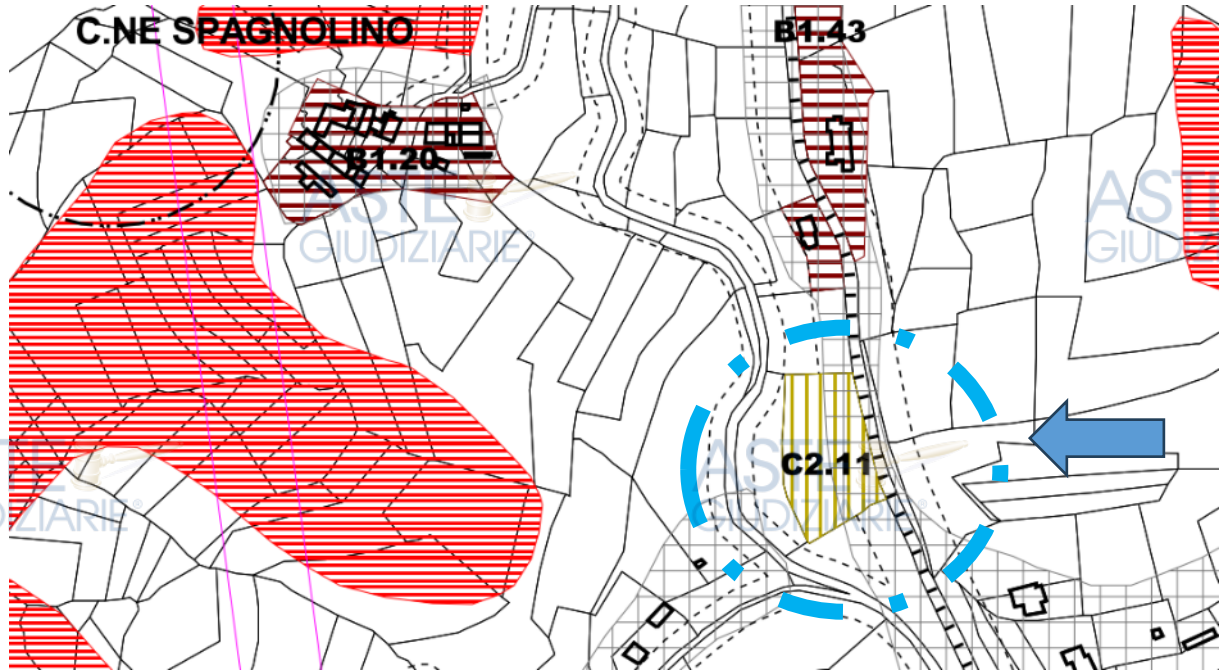
- **Piano Regolatore Generale Comunale**




- **Destinazioni Urbanistiche**






- In zona C2.11 (Aree residenziali di nuovo impianto) con prescrizioni contenute nell'art. 10 delle N.t.A. (cfr. allegato E – CDU ed art. 10 delle NTA)







- **Vincoli**

- distanze m. 6 da strade, m. 5 o aderenza da confini, m. 10 o aderenza da edifici



Area residenziale di nuovo impianto e di completamento		
C		C1 - aree residenziali di completamento
		C2 - aree residenziali di nuovo impianto
		AR - Area di riqualificazione
		Art. 10

Percorsi di valorizzazione turistica e del paesaggio agricolo	
	Percorso 1
	Percorso 2
	Percorso 3
	Percorso 4
	Strada Romana
Art. 16	

Fasce di rispetto e vincoli	
	Fasce di rispetto stradale
	Fascia di rispetto ferroviaria
	Fascia di rispetto elettrodotto
	Fascia di rispetto depuratore
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Rispetto acque ex LR 56/77
Art. 18	

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

Si ribadisce che si tratta di **immobile in corso di costruzione**.

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso il comune di Cocconato e riporta in allegato F alcuni degli elaborati significativi.

Le pratiche edilizie relative all'immobile sono:

- **SCIA N. 2598 DEL 25/05/2012** (VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.D.C. N. 11 DEL 29/05/2009)

- **P.D.C. N. 11 DEL 29/05/2009**

A seguito del sopralluogo effettuato e delle misurazioni effettuate non si sono rilevate significative divergenze tra la documentazione in atti sopra richiamata e quanto rilevato anche e soprattutto in considerazione che i lavori risultano non completati e pertanto non risulta, tra la documentazione agli atti una fine lavori.

Per quanto sopra l'immobile non è dotato di agibilità.

Si segnala inoltre che non risultano saldate le rate relative al pagamento del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione come di seguito sintetizzato:

- Costo di costruzione

**ancora da pagare** rata 2/3/4 per un importo complessivo di € 4.495,45;

- Oneri di Urbanizzazione

**ancora da pagare** rata 2/3/4 per un importo complessivo di € 7.958,80;

**QUESITO 9**

**Costituzione dei lotti per la vendita.**

Lo Scrivente C.T.U. precisa che in considerazione dell'entità e della natura degli immobili oggetto di esecuzione, insistenti nel Comune di Cocconato d'Asti (AT) – Fg. 13 part. 695 ritiene che, allo stato attuale, trattandosi di un unico immobile lo stesso possa essere venduto esclusivamente come unico lotto.

Ritiene pertanto di formare, per la vendita all'asta, un unico lotto per l'intera quota di proprietà 1000/1000.

Il CTU rileva però che potrebbe essere utile valutare, anche in considerazione della capacità edificatoria del lotto, il frazionamento dell'unità immobiliare in tre lotti:

- Lotto 1: fabbricato in costruzione A,;
- Lotto 2: Fabbricato in costruzione B;
- Lotto 3: Porzione di Terreno con capacità edificatoria residua).

Il frazionamento richiamato avrebbe un costo per l'esecuzione stimabile in circa 3.500,00 € oltre spese ed oneri ma potrebbe migliorare l'appetibilità dell'immobile oggetto di esecuzione (cfr. richiesta autorizzazione dello scrivente CTU al Giudice del 06/04/2025).

#### LOTTO 1 (PRE FRAZIONAMENTO)

##### Immobile n. 1

Comune di Cocconato (AT) – CATASTO TERRENI

Foglio 13 Particella 695, ARE 29

Intestato a XXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### QUESITO 10

##### Immobili pignorati pro quota.

Gli immobili sono pignorati nella loro totalità (1000/1000)

#### QUESITO 11

##### Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

Gli immobili censiti al catasto terreni Foglio 13, Particella 695 sono pervenuti (con unità precedente identificata al Foglio 13 particella 587 mediante atto di compravendita del 22/09/2008 Numero Repertorio 4969/2848 Notaio XXXXXXXXXXXX Sede NOVARA trascritto il 09/10/2008 Registro Particolare 7072 Registro Generale 10137.

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 15/11/2024, lo Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile risultava libero (con immobile parzialmente costruiti).

Lo scrivente CTU ha effettuato richiesta presso l'ufficio del registro di verifica di eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva. L'Agenzia delle Entrate – direzione Provinciale di Asti – Ufficio Territoriale di Asti, ha comunicato che “dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta non risultano contratti di locazione attivi, attinenti alla richiesta di cui all'oggetto” (cfr. ALLEGATO G).



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
QUESITO 12

**Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito.**

Gli immobili risultano liberi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
QUESITO 13

**Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..**

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata sono emersi i seguenti vincoli:

○ **Vincoli**

- distanze m. 6 da strade, m. 5 o aderenza da confini, m. 10 o aderenza da edifici

Non sono presenti: Vincoli artistici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
QUESITO 14

**Spese di gestione o manutenzione o straordinarie condominiali deliberate.**

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

**Si segnala ad ogni buon conto, anche al presente paragrafo che non risultano saldate al Comune di Cocconato d'Asti le rate relative al pagamento del Costo di Costruzione e degli**

**Oneri di Urbanizzazione come di seguito sintetizzato:**

- Costo di costruzione  
**ancora da pagare** rata 2/3/4 per un importo complessivo di € 4 495,45;
- Oneri di Urbanizzazione  
**ancora da pagare** rata 2/3/4 per un importo complessivo di € 7.958,80;

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
QUESITO 15

**Determinazione del valore per la vendita.**

Analisi del mercato immobiliare estratto rapporto immobiliare 2024 – OMI.

*“Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali).*

*Nella media del 2023, aumenta il numero di occupati di 481 mila unità (+2,1%), si riducono i disoccupati (-81 mila, -4,0%) e gli inattivi tra 15 e 64 anni (-468 mila, 3,6%). Il costo del lavoro*

per Unità di lavoro equivalente a tempo pieno (Ula) aumenta in termini tendenziali del 3,4% nell'ultima rilevazione del 4° trimestre, quale risultato della crescita delle retribuzioni (+3,3%) e, in misura più sostenuta, degli oneri sociali (+3,6%).

**A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.**

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 (Tabella 1) è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN
	I 23 / I 22	II 23 / II 22	III 23 / III 22	IV 23 / IV 22	2023/2022
Nord Ovest	-9,1%	-14,0%	-10,4%	-2,6%	-9,0%
Nord Est	-10,3%	-19,7%	-13,0%	-3,4%	-11,7%
Centro	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
Sud	-5,2%	-14,9%	-7,5%	-2,1%	-7,6%
Isole	1,0%	-8,2%	-6,4%	0,4%	-3,4%
Capoluoghi	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-9,7%
Non Capoluoghi	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
<b>Italia</b>	<b>-8,3%</b>	<b>-16,1%</b>	<b>-10,5%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-9,7%</b>

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.

## Analisi del mercato immobiliare del Comune di Coconato (AT) e della Frazione.

Si riportano inoltre gli indicatori socio economici del Comune di Asti:

### DATI TERRITORIALI

Ubicazione comune	Abitanti comune	Grado urbanizzazione
Area intermedia	1.406	Medio ( 54,8 fabbricati/kmq )
Altezza & Zona climatica	Estensione territoriale	Rischio sismico
Bassa collina ( 491 mt. slm ) - Z.Clim. E	Piccola ( 16,5 kmq )	Basso

### INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ► COCCONATO

cod. 250406103067f23b9facc37

Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

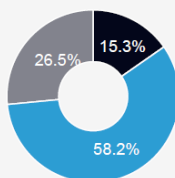
#### Indicatori Principali

Andamento Demografico (2018-2023)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Contrazione ( -3% )	Nella media ( 18.396 €/annui )	Bassa ( 4,4% della popolazione )
<p>❗ L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.</p>	<p>❗ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.</p>	<p>❗ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.</p>

#### Dettaglio indicatori

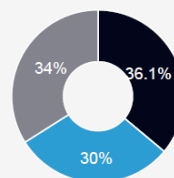
Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
1.406	756	Medio piccoli ( 2,07 componenti )
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio alto ( 26,5% oltre 65 anni )	Nella media ( 36,1% dipl./laur.)	Medio alta ( 43,2% del totale redditi )
Livello pendolarismo		Prevalenza redditi
Medio basso ( 19,3% della popolazione )		Misti

Fasce età abitanti nel Comune



● Minori di 18 anni  
● Tra 19 e 64 anni  
● Oltre i 65 anni

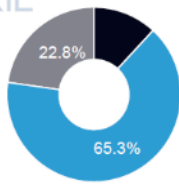
Livello istruzione nel Comune



● Laureati o Diplomi  
● Scuola Media Inferiore  
● Elementari od Altro

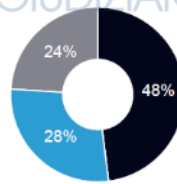
Numero Abitanti Frazione	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
182 (9,9 % Stranieri)	85	Medi (2,14 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Medio (23% Oltre 65 Anni)	Superiore Alla Media (48,0% Dipl./Laur.)	Molto Bassa (3,4% Disoccupati)

Fasce età abitanti Frazione



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

Livelli istruzione abitanti Frazione



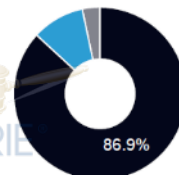
- Laureati o Diplomatici
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

DATI URBANIZZAZIONE ► COCCONATO

cod. 250406103067f23b9facc37

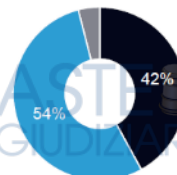
Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuota o 2° case
Medio (54,8 fabbricati/kmq)	Medio alta (0,8 abitazioni per abitante)	Medio alta (34,87%)
<p>Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.</p>	<p>Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.</p>	<p>Un alto numero di abitazione vuota può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione</p>
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
905	Media ( 3,32% dello stock )	Media ( 9,83% dello stock )
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
1.271 ( 65,75% di proprietà )	Bassa (1,61 abitazioni per edificio)	Media ( 100,1 mq )

Destinazione uso edifici nel comune



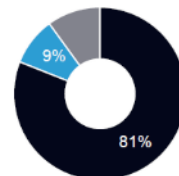
- Residenziale
- Produttivi
- Altri Usi

Epoca costruzione edifici nel comune



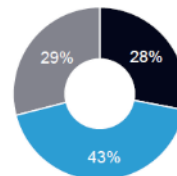
- Ante. 1945
- 1945 al 1990
- 1990 al 2011

Tipologia costruttiva edifici nel comune



- Muratura portante
- Cemento armato
- Altra tipologia

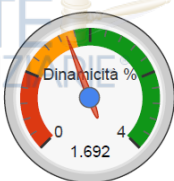
Stati conservazione edifici nel comune



- Edifici in Ottimo Stato
- Edifici in Buono Stato
- Edifici in Mediocre Stato

L'analisi macro del mercato immobiliare del Comune di Cocconato evidenzia inoltre:

DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ► COCCONATO



Medio bassa (Vendute il 1,69% di 1.271 abitazioni)

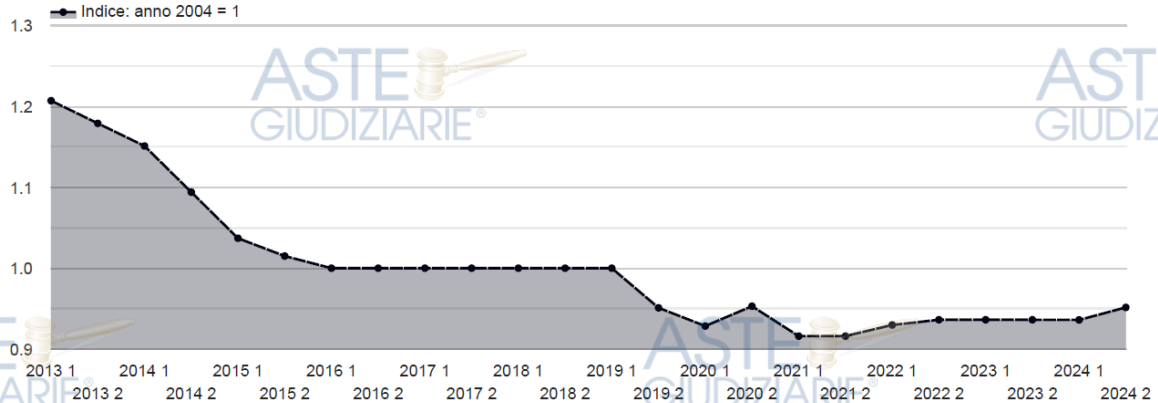
La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

ANDAMENTO QUOTAZIONI ► COCCONATO

cod. 250406103067f23b9facc37

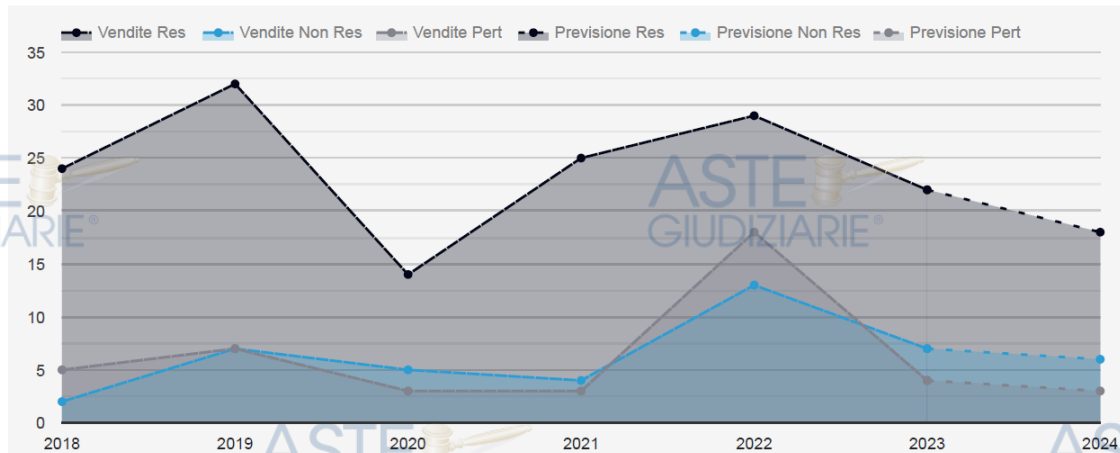
Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
+1.62 % annuo	+1.7 % annuo	+1.69 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ► COCCONATO

Andamento Vendite Residenziali	Andamento Vendite Non Residenziali	Andamento Vendite Pertinenziali
-25,86%	-46,23%	-78%
Provvisorio 2024 -17,06%	Provvisorio 2024 -5,41%	Provvisorio 2024 -19,42%



NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi) le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

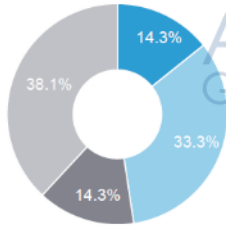


**RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE ► COCCONATO**

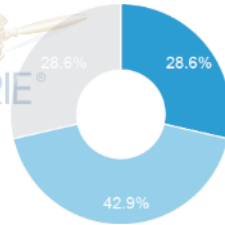
COD. 250406103067F23B9FACC37

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

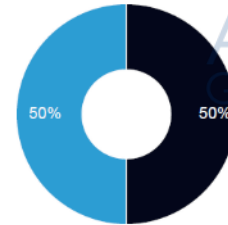
Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
22 vendite	7 vendite	4 vendite



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq



- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autorimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli



- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte

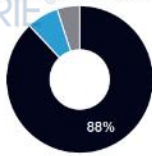
**STORICO COMPRAVENDITE ► COCCONATO**

Storico Residenziali						
Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2023	0	3	7	3	8	21
2022	1	8	5	2	13	29
2021	2	5	5	2	11	25
2020	1	3	4	1	5	14
2019	5	5	8	3	11	32
2018	3	7	2	3	9	24
Media	2	5	5	2	9	24

L'analisi macro del mercato immobiliare della Frazione in cui insiste l'immobile nel Comune di Cocconato evidenzia inoltre:

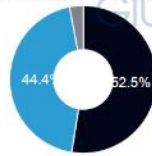
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
102	Media (5% Inutilizzati)	Medio Bassa (7%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
121 (73% Di Proprietà)	Molto Bassa (1.34 Abitazioni Per Edificio)	Molto Grande (149.05mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
2.03	Media (0.66 Abitazioni Per Abitante)	Medio Alta (31% Dello Stock Residenziale)

Destinazioni uso edifici Frazione



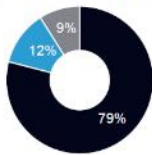
- Edifici Residenziali
- Produttivi & Commerciali
- Altri usi

Epoca costruzione edifici Frazione



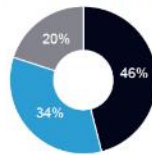
- Antecedente al 1945
- Tra il 1945 e il 1990
- Tra il 1990 e il 2011

Tipologia costruttiva edifici Frazione



- Muratura portante
- Cemento armato
- Altra tipologia costruttiva

Stato conservazione edifici Frazione



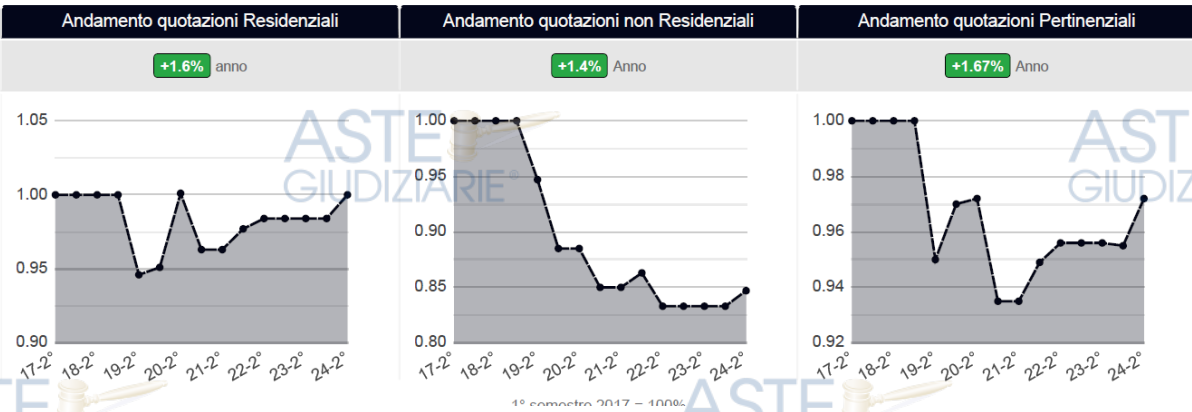
- Ottimo stato
- Buono stato
- Mediole condizioni

**Cocconato (AT) ▶ Str. Maroero, 1, 14023 Cocconato AT, Italia**

Cambia Indirizzo

**Zona ▶ Zona Rurale**

Posizione Zona	Tipologia Prevalente	Nr. abitazioni in Zona	Frazione
Rurale / Non Urbanizz	Zona agricola	N.R. (0% della stock comunale)	Case sparse
Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)	
-8.65% (rispetto media comunale)	-7.58% (rispetto media comunale)	-24.05% (rispetto media comunale)	



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, ubicata nel Comune di Cocconato, Str. Maroero, snc 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 triennio.

## STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

### IMMOBILE 1

Foglio 13, Particella 695

### Agenzia delle entrate

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
Provincia: ASTI  
Comune: COCCONATO  
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE  
Codice zona: R1  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente:  
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	455	670	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	530	780	L	1,6	2,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)





geopoi®  
COCCONATO (AT) Zona: R1 Semestre: 2024  
1000 m  
© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

**Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro**

Cocconato (AT) ▶ Str. Maroero, 1, 14023 Cocconato AT, Italia			
Zona ▶ Zona Rurale			
Posizione Zona	Tipologia Prevalente	Nr. abitazioni in Zona	Frazione
Rurale / Non Urbanizz	Zona agricola	N.R. (0% dello stock comunale)	Case sparse
Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)	
-8.65% (rispetto media comunale)	-7.58% (rispetto media comunale)	-24.05% (rispetto media comunale)	

❗ Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €/MQ / MP		QUOTAZIONI AFFITTO €/MQ / MP / MESE	
❗ La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.			
 <b>Abitazioni in stabili 1ª Fascia</b> Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 567	Quotazione Media 731	Quotazione Massima 896
 <b>Abitazioni in stabili Fascia Media</b> Di qualità NELLO STANDARD di zona	Quotazione Minima 439	Quotazione Media 566	Quotazione Massima 693
 <b>Abitazioni in stabili 2ª Fascia</b> Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 361	Quotazione Media 427	Quotazione Massima 494
 <b>Ville e Villini</b>	Quotazione Minima 452	Quotazione Media 581	Quotazione Massima 710

**Analisi terreni in vendita**

Nelle immediate vicinanze del lotto oggetto della presente esecuzione risulta in vendita un lotto di dimensioni circa 2870 mq. ad un prezzo di circa 39.000 €, che corrisponde ad un prezzo del terreno edificabili di circa 13,59 €/mq. Non vengono considerati altri lotti di terreno in quanto il costo risulta troppo influenzato dalla localizzazione e dalla località.

**Caratteristiche:**

**Metodo di valutazione applicato**

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Nello specifico trattandosi di immobili in corso di costruzione e di terreno con capacità edificatoria, lo scrivente CTU ha impostato la stima come segue:



**- FABBRICATO A (1)**

- Stima del valore immobiliare dei fabbricati in corso di costruzione

Sulla base dell'indagine sopra riportata si ritiene che, in considerazione della possibilità di personalizzazione dell'immobile si possa considerare un valore pari a 780 €/mq. (a immobile finito);

- Stima costo di "costruzione a finire"

Sulla base delle proprie esperienze lo scrivente CTU stima un "costo di costruzioni a finire" pari a 400 €/mq. (considerando anche eventuali oneri professionali per pratiche edilizie/sanatorie eventuali difformità e spese);

- Probabile valore di mercato pari alla differenza dei due valori

Si riporta schema di calcolo:

DESCRIZIONE	Superficie Netta	U.M.	Superficie Lorda	Coeff. Omogenizzazione	Superficie Commerciale
<b>FABBRICATO PORZIONE A (1)</b>					
<b>Piano seminterrato:</b>					
Rimessa	41.25 mq.		51	0.5	25.5
Locale tecnico	1.60 mq.				
<b>Piano terra</b>					
Cucina/Soggiorno	34.75 mq.		54	1	54
Ingresso	7.20 mq.				
Bagno	2.85 mq.				
Terrazzo	11.95 mq.		11.95	0.3	3.585
Giardino			55	0.1	5.5
Superficie verde			419	0.1	41.9
<b>Piano primo</b>					
Camera	16.70 mq.		51	1	51
Camera	15.20 mq.				
Bagno	5.05 mq.				
Disimpegno	7.10 mq.				
Ripostiglio	1.15 mq.				
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>181.49</b>
<b>VALORE A MQ. (FABBRICATO ULTIMATO) [€/mq.]</b>					<b>780.00 €</b>
<b>VALORE STIMATO COMPLESSIVO A SEGUITO COMPLETAMENTO LAVORI</b>					<b>141'558.30 €</b>
<b>COSTO DI COMPLETAMENTO A MQ.</b>					<b>400.00 €</b>
<b>COSTO COMPLESSIVO COMPLETAMENTO</b>					<b>72'594.00 €</b>
<b>STIMA PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE IN COSTRUZIONE FABBRICATO PORZIONE A (1)</b>					<b>68'964.30 €</b>

**- FABBRICATO B (2)**

- Stima del valore immobiliare dei fabbricati in corso di costruzione

Sulla base dell'indagine sopra riportata si ritiene che, in considerazione della possibilità di personalizzazione dell'immobile si possa considerare un valore pari a 780 €/mq. (a immobile finito);

- Stima costo di "costruzione a finire"

Sulla base delle proprie esperienze lo scrivente CTU stima un "costo di costruzioni a finire" pari a 450 €/mq. (considerando anche eventuali oneri professionali per pratiche edilizie/sanatorie eventuali difformità e spese). Il



valore risulta leggermente differente dal fabbricato A in quanto il fabbricato B presenta gli intonaci ancora da realizzare;

- Probabile valore di mercato pari alla differenza dei due valori

FABBRICATO PORZIONE B (2)				
<b>Piano seminterrato:</b>				
Rimessa	41.25 mq.	49.6	0.5	24.8
Locale tecnico	1.60 mq.			
<b>Piano terra</b>				
Cucina/Soggiorno	33.75 mq.			
Ingresso	7.50 mq.	54	1	54
Bagno	3.50 mq.			
Terrazzo	12.05 mq.	12.05	0.3	3.615
Giardino	mq.	53	0.1	5.3
Superficie verde	mq.	554	0.1	55.4
<b>Piano primo</b>				
Camera	14.25 mq.			
Camera	17.10 mq.			
Bagno	5.60 mq.	51	1	51
Disimpegno	7.05 mq.			
Ripostiglio	1.15 mq.			
TOTALE				194.12
VALORE A MQ. (FABBRICATO ULTIMATO) [€/mq.]				780.00 €
VALORE STIMATO COMPLESSIVO A SEGUITO COMPLETAMENTO LAVORI				151'409.70 €
COSTO DI COMPLETAMENTO A MQ.				450.00 €
COSTO COMPLESSIVO COMPLETAMENTO				87'351.75 €
STIMA PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE IN COSTRUZIONE FABBRICATO PORZIONE B (2)				64'057.95 €

#### - TERRENO EDIFICABILE

- Probabile valore di mercato a mq. a seguito di indagine di mercato (13,59 €/mq.);
- Applicazione di incremento sulla base della peculiarità del lotto. Si considera un leggero incremento considerando che il lotto di terreno edificabile risulterebbe di dimensioni più piccole del lotto rilevato sul mercato e avrebbe pertanto una maggiore appetibilità. Per quanto sopra si ritiene di considerare un valore complessivo di 15 € a mq. (considerando un incremento di 1,41/mq.);
- Stima del probabile valore di mercato mediante moltiplicazione del valore suddetto per la superficie del lotto.

Da quanto sopra risulta pertanto che il più probabile valore di mercato possa essere:

- Superficie lotto edificabile = 1530 mq.
- Valore a mq. = 15 €/mq.
- Probabile valore del lotto = 1530\*15 = 22.950 €

#### - Valore dell'unità immobiliare n. 1 - F. 13, Particella 695

**Fab. A ( 68.964,30 € ) + Fab. B ( 64.057,95 € ) + Terreno Edificabile (22.950 €)**

**Totale = 155.972,25 €**

**VALORE COMMERCIALI LOTTO 1**

**Comune di Cocconato**

**F. 13, Particella 695 = € 155.972,25 €**

In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni dell'immobile, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato è pari a **155.972,25 € (diconsi: CENTOCINQUANTACINQUEMILANOVECENTOSETTANTADUE/025 EURO).**

**Si segnala inoltre che non risultano saldate le rate relative al pagamento del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione come di seguito sintetizzato:**

- Costo di costruzione  
**ancora da pagare** rata 2/3/4 per un importo complessivo di € 4 495,45;
- Oneri di Urbanizzazione  
**ancora da pagare** rata 2/3/4 per un importo complessivo di € 7.958,80;

**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:

- Per immobili in corso di costruzione a imposta di registro in misura fissa, ed IVA, imposta catastale e ipotecaria proporzionale;
- Per il terreno edificabile a IVA, imposta di registro, imposta catastale e ipotecaria proporzionale.

**QUESITO 17**

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

**Immobile n. 1**

Comune di Cocconato (AT) – CATASTO TERRENI

Foglio 13 Particella 695, ARE 29

Intestato a XXXXXXXXXXXXX

nato a TORINO (TO) il 27/01/1961

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

---

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da:

- un terreno con capacità edificatoria;
- n. 2 fabbricati "parzialmente costruiti" e pertanto non agibili.

Per quanto sopra l'immobile oggetto di esecuzione non necessita di attestato di prestazione energetica.





**ULTIMA PAGINA**

(VUOTA)

