

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Geometra Raviola Fabio

Geometra Maccagno Massimo

ASTI - Via Liguria n. 14, Tel. 0141/477916

P. I.V.A. - Codice Fiscale 01242400057

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRATA IL 25/09/2024

Esecuzione Immobiliare n. 115/2022 promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

contro

DEBITORE:

[REDACTED]

CREDITORI ISCRITTI INTERVENUTI:

[REDACTED]

PERITO STIMATORE:

[REDACTED]



Con la comunicazione del 18/10/2022, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Pasquale Perfetti nominava il sottoscritto Geom. Raviola Fabio domiciliato in Asti Via Liguria n. 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n. ro di posizione 810, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto e fissava per il giuramento il giorno 22/11/2022.

Il sottoscritto Raviola Geom. Fabio, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il giorno 17/01/2023, il sottoscritto provvedeva ad avvisare il debitore, all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissato per il 27/01/2023 alle ore 10,30. (allegato 1)

2

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

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

La scrivente ha acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione (allegato 2).

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore procedente

A carico dei beni immobili siti in Comune di Asti identificati come segue:

CATASTO FABBRICATI	
INTESTATI	
	- proprietà per 3/4 - proprietà per 1/4
UNITA' IMMOBILIARE	
Comune di Castagnole M.to – Foglio 20, mappale 224 Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza vani 7 – Sup. totale mq 144 - Rendita Euro 310,91 Ubicazione: Fraz. Valenzani – Via Costello 1 – piano T – 1	

CATASTO TERRENI	
INTESTATI	
UNITA' IMMOBILIARE	
Comune di Castagnole M.to – Foglio 20, mappale 224 Ente Urbano mq 700 Ubicazione: Fraz. Valenzani – Via Costello 1	

Dal certificato notarile redatto dalla Dott. [REDACTED], Notaio in Corleone

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del **03/08/2022** si rileva le seguenti provenienze e formalità:

Agli esecutati l'immobile è pervenuto:

- [redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$ per successione di [redacted] deceduto il 12/10/2016 registrata [redacted] (non risulta trascritta accettazione di eredità)
- [redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$ per la successione sopra citata di [redacted] e per la quota di $\frac{1}{2}$ per successione di [redacted] deceduto il 11/03/2003 [redacted] (non risulta trascritta accettazione di eredità)

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Si allega la certificazione notarile sopra citata dalla quale non risulta necessario sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (allegato 3)

L'atto di provenienza ultraventennale è costituito da:

- [redacted]
[redacted]
[redacted] (non risulta trascritta accettazione di eredità)
[redacted]
[redacted]
[redacted] (non risulta trascritta accettazione di eredità) (allegato 4)

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

I dati (**ante variazioni catastali**) degli immobili pignorati sono i seguenti (allegato 5):

CATASTO FABBRICATI	
INTESTATI	
	– proprietà per 3/4 - proprietà per 1/4
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Castagnole M.to – Foglio 20, mappale 224 Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza vani 7 – Sup. totale mq 144 - Rendita Euro 310,91 Ubicazione: Fraz. Valenzani – Via Costello n. 1 – piano T – 1 DATI DERIVANTI DA Variazione toponomastica del 17/03/2016 n. AT0017899	

CATASTO TERRENI	
INTESTATI	
UNITA' IMMOBILIARE Comune di Castagnole M.to – Foglio 20, mappale 224 Ente Urbano mq 700 Ubicazione: Fraz. Valenzani – Via Costello 1	

A seguito di quanto descritto nel punto 1) il giorno 27/01/2023 si è quindi proceduto all'accesso presso il fabbricato, alla presenza della Sig. [REDACTED], del quale si è redatto opportuno verbale controfirmato (allegato 6).

Nel sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, riportando negli elaborati grafici (allegato 7) e nella documentazione fotografica (allegato 8) le risultanze alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Il pignoramento ha come oggetto un fabbricato unifamigliare abitativo sito in Comune di Castagnole M.to, Fraz. Valenzani, confinante direttamente con la strada denominata "Via Costello".

L'accesso alla proprietà (mappale Fg. 20 n. 224) avviene dalla strada citata tramite un cancello pedonale ed uno carraio che immette nel cortile.

Si rileva che la citata Via Costello è una "strada privata di uso pubblico" ed il relativo



sedime (separato dal rimanente tramite recinzione e con presenza di asfaltatura, illuminazione e fognatura) è ricompreso nella proprietà pignorata.

Trattasi di tipica villetta edificata negli anni 1966/1967 formata da piano terreno e piano primo con accesso tramite scala esterna.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono quelle tipiche del periodo:

- Muratura perimetrale parte in calcestruzzo armato e parte in mattoni, intonacata con porzioni rivestite in pietra
- Orizzontamenti in latero-cemento
- Tetto con orditura in legno e copertura con tegole piane in laterizio

Gli impianti tecnologici sono in condizioni non ottimali (caldaia dell'impianto di riscaldamento probabilmente da sostituire) e tutto il fabbricato richiede attualmente opere di manutenzione.

Caratteristiche:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in mediocre stato di conservazione
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate
- Pavimenti in gran parte con piastrelle di scaglie di marmo
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice in mediocre stato di conservazione
- Porte interne in legno tamburato
- Servizi igienici ed apparecchi sanitari in condizioni sufficienti con pareti parzialmente rivestite in piastrelle

Il fabbricato pertinenziale (privo di autorizzazioni) è costituito da:

- Una tettoia con struttura verticale in muratura e copertura con lastre in probabile cemento-amianto
- Muratura parziale residua di un magazzino ormai privo di copertura

La proprietà confina in senso orario con mappali 914, 219, 857 e 228.

Le superfici calpestabili, come evidenziato nell'allegata planimetria sono:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. utile</i>
<i>T</i>	<i>Locale sgombero</i>	<i>mq 85,78</i>
<i>I</i>	<i>Abitazione</i>	<i>mq 78,94</i>
<i>T</i>	<i>Tettoia</i>	<i>mq 30,06</i>
<i>T</i>	<i>Residuo</i>	<i>mq 25,56</i>

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.

Come risultante dal Certificato rilasciato dal Comune di Castagnole M.to in data 08/02/23 :

- il debitore Sig. [REDACTED]. Nelle "ANNOTAZIONI" si rileva che con sentenza del Tribunale di Asti [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del citato matrimonio (allegato 9)

5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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.

I dati indicati nel pignoramento, per quanto scarni e limitati a quelli catastali, consentono la corretta individuazione dei beni.

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.

A seguito di ulteriore verifica si ritiene che la planimetria catastale agli atti (allegato 10)

7

non sia completamente corrispondente allo stato dei luoghi.

Di conseguenza viene predisposta la variazione catastale con aggiornamento della planimetria e della mappa catastale (allegato 11)

A seguito delle citata variazione catastale i dati catastali vengono aggiornati come di seguito indicato

CATASTO FABBRICATI	
INTESTATI	
[REDACTED]	- proprietà per 3/4 - proprietà per 1/4
UNITA' IMMOBILIARE	
Comune di Castagnole M.to – Foglio 20, mappale 224 sub 1	
Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza vani 6 – Sup. cat. le mq 147 - Rendita Euro 266,49	
Ubicazione: Fraz. Valenzani – Via Costello n. 1 – piano T – 1	
UNITA' IMMOBILIARE	
Comune di Castagnole M.to – Foglio 20, mappale 224 sub 2	
Categoria C/7 – Classe U – Consistenza mq 30 – Sup. cat. le mq 35 - Rendita Euro 13,94	
Ubicazione: Fraz. Valenzani – Via Costello n. 1 – piano T	

7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono posti in un'area che la Variante Strutturale del Piano Regolatore Generale classifica come segue :

- Area AC – Area di completamento disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C. del Comune di Castagnole M.to (allegato 12)
- Classe geomorfologica IIb
- Zona a vincolo idrogeologico
- Fascia di rispetto acque pubbliche (vincolo Galasso)

Nelle citate aree sono ammessi i seguenti interventi prevesti dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 29) che per praticità si allegano alla presente (allegato 13)

8

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

Onde rispondere compiutamente al quesito si è provveduto ad effettuare le opportune ricerche presso gli archivi del Comune di Castagnole M.to.

Relativamente ai vari titoli abilitativi rilasciati, dopo opportuno accesso agli atti depositati, risulta quanto in appresso descritto.

Licenza di Costruzione (pratica edilizia n. 71) del 15/03/1965 per “costruire un fabbricato ad uso rurale” (allegato 14)

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Fabbricato principale abitativo

Dall'esame delle pratiche presentate al Comune di Castagnole M.to risultano alcune difformità che, a seguito di consulto con l'ufficio tecnico comunale, risulta possano essere sanate o adeguate in base alle normative vigenti :

- l'altezza libera interna dl piano terra è di m 2,90 invece dei m 2,50 previsti
- è stato realizzato un locate ad uso centrale termica
- non è stata realizzata la porta esterna di accesso dal sottoscala
- in conseguenza alla maggiore altezza del p.t. la scala esterna è risultata più lunga di quanto previsto

Fabbricato pertinenziale

A seguito del necessario accesso agli atti presso il Comune di Castagnole M.to non sono state rinvenute richieste di autorizzazione o condono edilizio relativi al fabbricato pertinenziale (in parte costituito solo da resti di murature)

Le norme in vigore non permettono di rilasciare una sanatoria (anche per la tipologia non confacente a quanto richiesto in “zona a vincolo paesaggistico”), per cui la restante parte dovrà essere demolita ed eventualmente richiesta nel rispetto delle N.T.A.

Agli atti risulta il Certificato di Abitabilità rilasciato del Sindaco del Comune di Castagnole M.to il giorno 17/04/1967. (allegato 15)

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.

Il bene pignorato è costituito da un'abitazione ed area esterna annessa, per cui sarà venduto in unico lotto.

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.

L'immobile è pignorato per l'intera piena proprietà.

([REDAZIONE])

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.

L'immobile è occupato dal comproprietario [REDACTED] con titolo citato.

In risposta alla richiesta all'Agenzia delle Entrate datata 07/02/2023, dalle interrogazioni effettuate in anagrafe tributaria risulta che l'immobile pignorato sia libero. (allegato 16)

A seguito di apposita richiesta, la Questura di Asti rispondeva che non risultano comunicazioni di cessione di fabbricati successive alla costruzione. (allegato 17)

12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non ricorre il caso.

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.

Sul bene pignorato non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli di natura condominiale.

Si rileva che la citata Via Costello è una "strada privata di uso pubblico" ed il relativo sedime (separato dal rimanente tramite recinzione e con presenza di asfaltatura, illuminazione e fognatura) è ricompreso nella proprietà pignorata.

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di altri diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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.

Come già descritto l'immobile non risulta fare parte di un condominio.

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).

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale ed al livello provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che negli ultimi anni si è verificato il rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta ed una diminuzione del gap tra domanda ed offerta sia nelle compravendite, che nelle locazioni, con conseguente marcata diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie, ed una lieve diminuzione o stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Il calo dell'andamento della domanda e la crescita esponenziale dell'offerta di immobili, in particolare di quelli a destinazione residenziale, è stato causato dai seguenti fattori:

- difficoltà di accesso ai mutui/finanziamenti per l'acquisto degli immobili, con criteri sempre più rigidi adottati dalle banche e finanziamenti massimi in una quota che ha comportato da parte degli acquirenti la necessità di avere un'importante percentuale del

prezzo in contanti; anche se in forza delle manovre monetarie della Banca Centrale Europea, è aumentata la liquidità delle banche che tuttavia non sempre riversano tale flusso monetario verso il mercato dei mutui, ma privilegiano gli investimenti nel mercato mobiliare, ritenendolo più sicuro e redditizio;

- l'andamento dell'economia nazionale che fa sì che i potenziali acquirenti di immobili tendono a rimandare l'acquisto e di conseguenza la stipula di mutui pluriennali, per la mancanza di sicurezza del posto di lavoro, per l'accentuata crisi di produzione delle aziende in tutti i settori trainanti;
- la diminuzione del potere di acquisto degli stipendi medi della maggioranza dei fruitori del prodotto edilizio (la platea dei probabili acquirenti è costituita dal ceto medio);
- l'andamento dell'offerta di immobili che è influenzata da diversi fattori, di cui il più importante è il numero degli immobili presenti sul mercato immobiliare;
- l'offerta di immobili è in continuo aumento esponenziale in quanto, a tutti gli immobili attualmente in vendita, si aggiungono tutti quelli immessi nel mercato per la messa in vendita da chi vuol cambiare casa e da chi vuole semplicemente liberarsene (infatti tutti gli immobili utilizzati come seconde case e tutti gli immobili acquistati negli anni antecedenti al 2008 e messi a reddito, vengono messi in vendita in quanto per i proprietari sono diventati un onere passivo);
- all'offerta di immobili presenti sul mercato si aggiungono inoltre tutti quelli che vanno continuamente all'asta a seguito di fallimenti ed esecuzioni immobiliari, che peraltro verranno acquisiti a prezzi inferiori di quelli di mercato;
- all'offerta si aggiungono tutti gli immobili che vengono posti in vendita da Enti, Casse di Previdenza dei Professionisti, Aziende, ecc., che vendono per creare liquidità, dismettendo i loro patrimoni immobiliari.

Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno è il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita, l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

Le considerazioni sopra esposte mettono in evidenza che nel settore degli immobili residenziali si sono sviluppati due ben distinti andamenti del mercato:

- quello degli immobili di "pregio", che per la loro collocazione, per le loro caratteristiche costruttive, tecnologiche, di finitura, si collocano ad un livello superiore alle unità immobiliari civili o di tipo economico, risentendo in maniera meno marcata l'attuale crisi economica, registrando un lieve movimento nelle quotazioni e nel numero delle compravendite;



• quello degli immobili "ordinari", che ha risentito maggiormente la grave fase congiunturale, registrando forti perdite nel numero delle compravendite, con un sensibile calo nelle quotazioni di mercato; ciò è dovuto all'aumento dell'offerta per questa tipologia di immobili, a causa dei lunghi tempi di attesa per la vendita, che immettono, su un mercato già saturo, nuovi prodotti che si sommano a quelli ancora invenduti ed in attesa di vendita.

Le considerazioni sopra esposte mettono in evidenza 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.), indirizzati peraltro verso una platea di compratori con elevata disponibilità economica. La domanda per quest'ultima tipologia di immobili si è stabilizzata o sta lievemente aumentando, contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre per la tipologia di immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (in particolare ubicati nelle periferie e nelle estreme periferie delle città), 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 -basso.

Indagini di mercato

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.

Al fine di ottenere il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari, ubicate in prossimità della zona interessata o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento in particolare ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale che nazionale, nonché ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Si ha precisamente:

Dall'Osservatorio Immobiliare del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze, si hanno i seguenti valori.

Nel Comune di Castagnole M.to, per fabbricati residenziali, in zona extraurbana

Abitazioni civili in condizioni normali da 410 €/mq a 610 €/mq

Ville e villini da 480 €/mq a 700 €/mq

Indagini dirette

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato dei beni da stimare.

L'immobile pignorato, per il tipo di fabbricato e la sua ubicazione, pare avere modeste opportunità dal punto di vista commerciale, tenendo conto principalmente della sua ubicazione.

Infatti vi sono aspetti di una certa importanza che ne influenzano il valore:

- il fabbricato è ubicato in zona extraurbana nella Fraz. Valenzani
- la presenza di pertinenze prive di autorizzazione che devono essere demolite o adeguate alle normative di zona
- il fatto che il fabbricato si trovi praticamente nelle condizioni in cui è stato costruito e quindi con esigenza di lavori per sostituzione impianti, serramenti, nonché esecuzione di opere per eliminare consistenti "ponti termici" ed umidità.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare il seguente valore commerciale unitario medio.

€ 630,00/mq per i locali abitabili

€ 400,00/mq per lo sgombero

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 muri divisorii, sia sommata alle superfici derivanti da:

- > intera muratura perimetrale;
- > 50% dei muri divisorii da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- > 33% della superficie dei balconi.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI

Sub	Dati catastali		Destinazione	Sup. comm.le	Totale
Sub 1	P 1	A/2	Abitazione	Mq 103,20	€ 65.016,00
Sub 1	P T	A/2	Sgombero	Mq 102,40	€ 40.960,00
Sub 2	P T	C/7	Tettoia		€ 0,00
A DEDURRE COSTI GENERALI PRESUNTI PER SANATORIA E REMISSIONE IN PRISTINO					-€ 6.500,00
TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO					€ 99.476,00

Diconsi Euro novantanovemilaquattrocentosettantasei/00

16

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

L'immobile pignorato è pervenuto ai proprietari (persone fisiche) tramite successione. Il fabbricato è quindi di proprietà di persona fisica e quindi si trova in regime fiscale di vendita soggetta ad imposta di registro.

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 nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 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 storici o artistici;

- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo altrimenti non 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 quelli elencati;*
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431);*

L'unità immobiliare oggetto della relazione peritale e censita Fig. 55 n. 17 sub 3 appartengono 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 nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartiene 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. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2;

Viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. (Allegato 18)

N.B. L'A.P.E. è stato redatto antecedentemente alla variazione catastale, per cui, in caso di necessità, il CTU produrrà idonea documentazione di corrispondenza tra l'U.I. Fig. 20 n. 224 e n 224 sub 1

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a

disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice.

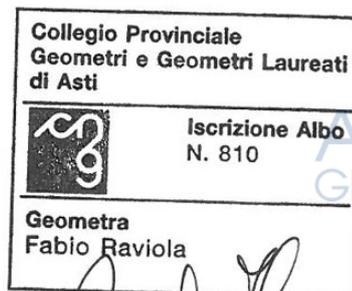
Il sottoscritto CTU, in conformità alle disposizioni contenute nell'incarico del 22/11/2022, ha inviato copia della relazione di stima ai creditori precedenti o intervenuti ed ai debitori nei termini previsti a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Con premurosa osservanza.

Asti, li 25/09/2024

Il C.T.U.
Raviola Geom. Fabio



Allegati:

- | | |
|-------------|--|
| Allegato 1 | Comunicazione accesso |
| Allegato 2 | Estratto di mappa |
| Allegato 3 | Certificazione notarile |
| Allegato 4 | Provenienza ultraventennale |
| Allegato 5 | Visura catastale |
| Allegato 6 | Verbale accesso |
| Allegato 7 | Elaborato grafico |
| Allegato 8 | Documentazione fotografica |
| Allegato 9 | Estratto atto di matrimonio |
| Allegato 10 | Planimetrie catastali in atti |
| Allegato 11 | Variatione catastale e nuove planimetrie |
| Allegato 12 | Stralcio P.R.G. Comune di Castagnole M.to |
| Allegato 13 | Stralcio N.T.A. del Piano Regolatore Comune di Castagnole M.to |
| Allegato 14 | Licenza di costruzione ed elaborati grafici |
| Allegato 15 | Agibilità |
| Allegato 16 | Risposta Agenzia Entrate |
| Allegato 17 | Risposta Questura |
| Allegato 18 | Attestato Prestazione Energetica |