

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 147/2019

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

(OMISSIS)

(Avv. ti Federico Viero ed Otello Dal Zotto)

Contro

DEBITORE:

SIG. (OMISSIS)

(Avv. Matteo Scagliola)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
VERSIONE PRIVACY

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina Baldi, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 16/12/2024 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 13/01/2025, 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 di raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda 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, sentenza dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala,

piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove 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'identificazione 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 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 Provinciale del Territorio;

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 Provinciale del Territorio) 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 Legge 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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 invisibilità; 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 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);

16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di 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 D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 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. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 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 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 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da un professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ 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 dell'udienza fissata, in data **27/06/2025** 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;

- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed 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;
- ✓ 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 del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della 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 previsti 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 personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ 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);
- ✓ 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;
- ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- ✓ 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.

QUESITO 1:**Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.**

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare al proprietario esecutato raccomandata A/R (n. 20062608949-6 del 03/02/2025) al fine di avvisarlo dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 18/02/2025 alle ore 10,30 il sopralluogo presso l'immobile pignorato, con invito a consentirne la visita.

Il giorno 18/02/2025 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il sopralluogo alla presenza dell'esecutato e del sig. (omissis) dell'IGV, prendendo visione dell'alloggio e redigendo l'allegato verbale.

QUESITO 2:**Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..****PRINCIPALE DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:**

- **Atto di precetto del 10/04/2019**, notificato in data 22/05/2019, con cui il (omissis), intima e fa precetto al sig. (omissis), residente a Santo Stefano Belbo (CN) via Abbazia n. 22, di pagare la somma complessiva di € 488.899,46 oltre le spese.
- **Decreto ingiuntivo del 08/05/2019** n. 550/2019 D.I., n. 1303/2019 R.G. emesso dal Tribunale di Asti con formula esecutiva apposta in data 21/05/2019 con cui il Giudice ingiunge ad (omissis) di pagare la somma di 424.910,00 oltre spese ed interessi.
- **Atto di pignoramento del 09/07/2019**, notificato in data 24/07/2019, con cui (omissis) chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare l'immobile ubicato nel Comune di Santo Stefano Belbo (CN) via Abbazia n. 22, censito al N.C.E.U al foglio 17, particella 339, sub. 4, categoria A/2, vani 6, di proprietà del sig. (omissis);
- **Nota di trascrizione relativa** - verbale di pignoramento immobili del 24/07/2019, num. rep. 2756/2019, presentazione n. 6 del 06/08/2019, Reg. Gen. 6420, Reg. Part. 4861, a favore di (omissis) contro (omissis) per la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile ubicato nel Comune di Santo Stefano Belbo (CN) via Abbazia n. 22, censito al N.C.E.U al foglio 17, partic. 339, sub. 4
- **Istanza di vendita** del 05/08/2019, con cui (omissis) chiede al Giudice che venga disposta la vendita dell'immobile pignorato.

- **Istanza di sospensione** dell'esecuzione del 08/10/2019 a seguito della quale con Ordinanza del 04/07/2019 il Giudice Marta Caineri sospendeva l'esecuzione provvisoria concessa al decreto ingiuntivo n. 1303/19 - RG n. 2276/2019.
- **Sentenza n. 407/2024 del Tribunale di Asti** pubblicata il 06/06/2024 RG n. 2276/2019, rep. 727/2024 del 06/06/2024 con cui il Giudice ha rigettato l'opposizione decretando l'esecutività del Decreto ingiuntivo n. 550/2019.
- **Ricorso ai sensi dell'art. 627 C.P.C. del 13/06/2024**, con cui (omissis) chiede al Giudice che venga disposta la prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare n. 147/2019 R.G.E.
- **Avviso ai creditori iscritti ex art. 498** del 01/07/2024 con cui (omissis) avvisa la (omissis) della procedura esecutiva immobiliare promossa nei confronti sig. (omissis);
- **Certificato Ipotecario Speciale prot. n. CN 187451 del 28/08/2019** dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba relativo ai seguenti immobili:

Comune di Santo Stefano Belbo (CN), C. F.: F.: 17, Part.: 33, Sub.: 4
Comune di Santo Stefano Belbo (CN), C. F.: F.: 17, Part.: 33, Sub.: 1
Comune di Santo Stefano Belbo (CN), C. F.: F.: 17, Part.: 33, Sub.: 2

Con soggetto il sig. (OMISSIS)- codice fiscale: (OMISSIS), per il periodo dal 26/09/1990 al 28/08/2019 rilevando le seguenti formalità:

(con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate).

Elenco formalità (allegate):

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	16/10/1990	5449	4216
TRASCRIZIONE	CONTRO	18/03/2010	2030	1432
ISCRIZIONE	CONTRO	14/04/2010	2895	484
ISCRIZIONE	CONTRO	14/04/2010	2895	485
TRASCRIZIONE	CONTRO	06/08/2019	6420	4861

Lo Scrivente C.T.U. ha acquisito presso l'archivio notarile di Asti:

l'atto di provenienza del 26/09/1990 a rogito Notaio Renato Bertelli, repertorio 28593, raccolta 4593, registrato a Asti (AT), il 16/10/1990 al n. 4216, che si allega, con cui la sig.ra (omissis) vende al sig. (omissis) alloggio sito in Santo Stefano Belbo via Abbazia 22, censito al C.F. al F. 17, n. 339/4 e il **Preliminare di Compravendita del dott. Camusso in data 08/03/2010 rep. 45834/23323** che si allega.

Il sottoscritto CTU sulla base di quanto sopra esposto e dall'esame dei documenti acquisiti non rileva omissioni fiscalmente rilevanti da segnalare circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore il pignoramento.

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIOEVOLE

redatto sulla base dei documenti agli atti

- **TRASCRIZIONE del 18/03/2010 - Reg. Particolare 1432 Reg. Generale 2030**
Contratto preliminare di compravendita
- **ISCRIZIONE del 14/04/2010 - Reg. Particolare 485 Reg. Generale 2895**
Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
- **ISCRIZIONE del 14/04/2010 - Reg. Particolare 484 Reg. Generale 2895**
Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
- **TRASCRIZIONE del 06/08/2019 Reg. Particolare 6420 Reg. Generale 4861**
Verbale di pignoramento immobili.

Si evidenzia la trascrizione del Contratto preliminare di compravendita.

QUESITO 3:
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili pignorati sono le seguenti:

Comune di SANTO STEFANO BELBO (CN)

Catasto Fabbricati

Foglio 17, particella 339, sub. 4, Via Abbazia n. 22, piano S-1, A/2, vani 6;
di proprietà per l'intero del sig. (omissis)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

A. Ubicazione, descrizione del contesto

L'unità immobiliare pignorata, individuata come sopra, è sita nel Comune di Santo Stefano Belbo in Via Abbazia n. 22, in una palazzina di tre piani f.t. ubicata nella zona nord del paese al di là del torrente Belbo.



Per raggiungere il centro occorre attraversare il ponte sul torrente raggiungendo piazza Umberto I nei cui pressi si trovano tutte le principali attività cittadine.

In sintesi, ci troviamo in una zona periferica della città, prettamente residenziale poco servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti,

oltre che della viabilità ma comunque in prossimità degli assi di traffico che conducono al centro facilmente raggiungibile anche a piedi.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono prevalentemente edifici condominiali di due o tre piani, generalmente privi di particolare pregio architettonico, con ampie zone a verde in prossimità.

La zona può ritenersi, per quanto sopra espresso, appetibile sotto il profilo residenziale, avendo delle caratteristiche di "comodità" ai servizi e alla rete viaria legate alla sua particolare posizione pur garantendo la tranquillità di una zona periferica.



B. Descrizione delle caratteristiche generali dell'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 60.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Abbazia, attraverso un portoncino in ferro con campiture vetrate, al civico n. 22.

L'atrio d'ingresso ha pavimentazione in marmo e la scala condominiale ha alzate e pedate in marmo; non è presente l'impianto elevatore.

L'edificio è composto da tre piani fuori terra più un piano seminterrato che ospita



le cantine.



Sul fronte e a lato del fabbricato sono presenti delle aiuole alberate mentre a nord è presente una stretta intercapedine verso un muro di sostegno sul confine a monte, che arriva sino all'altezza del secondo piano.

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in c.a.;
- Travi e pilastri portanti in c.a.;
- Scale in c.a. collegate con le ossature verticali;
- Solai piani di tipo misto in c.a. e laterizio;
- Murature esterne parte intonacate;
- Murature interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate, con struttura a solaio misto in c.a. e blocchi in laterizio, con manto di copertura in tegole marsigliesi;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Balconi con ringhiera profili semplici in metallo;
- Recinzione esterna in bacchette verticali di ferro verniciate.

Gli impianti tecnologici del fabbricato comprendono:

- Impianto di riscaldamento centralizzato, con caldaia a metano e radiatori metallici con contabilizzazione del calore (la proprietà ha riferito che l'unità in esame non è attualmente collegata alla caldaia condominiale non avendo partecipato alla suddivisione delle spese di adeguamento);
- Impianto di acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico (per l'unità esame è stato rimosso nel bagno);
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico (per l'unità in esame la proprietà precisa che non è collegato);
- Antenna T.V. centralizzata;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

Nel complesso trattasi di un fabbricato in discrete condizioni di manutenzione.

Sono necessari interventi volti a migliorare l'efficientamento energetico dell'intero stabile costruito in anni in cui non c'era una particolare attenzione al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni.



C. Descrizione dell'unità residenziale Foglio 17, particella 339, sub. 4.

Nello specifico, i locali residenziali dell'unità immobiliare pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

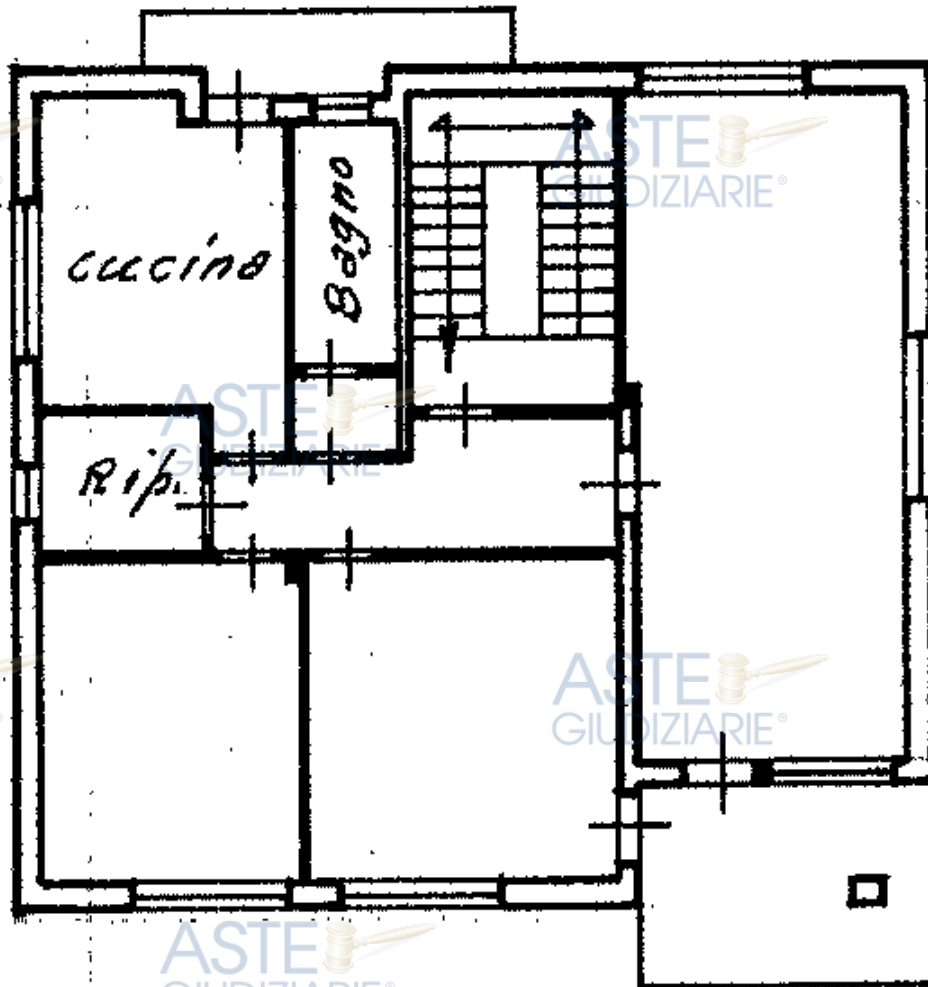
- Altezza dei locali pari a circa 2,75 m;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni in legno, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro semplice e avvolgibili in legno con cassonetto interno;
- Infissi interni in pvc, in discreto stato di manutenzione e conservazione, con maniglie in ottone;
- Portoncino d'ingresso non blindato in legno naturale, in buone condizioni di manutenzione, con serratura semplice;



■ Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'esecutato ha riferito che l'unità pignorata non è attualmente collegata alla caldaia condominiale non avendo partecipato alla suddivisione delle spese di adeguamento.



La suddivisione interna dei locali è la seguente:



Sono presenti 3 vani oltre la cucina, l'ingresso, un bagno e un ripostiglio; la superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 130,00 mq.



È presente un ampio terrazzo coperto con affaccio verso strada ed un balcone a nord con affaccio sull'intercapedine verso il muro di sostegno su confine.



Le pareti interne sono intonacate al civile.



I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di scaglie di marmo di vari colori, in ceramica nella cucina con rivestimento a parete.

Il bagno ha pavimento e rivestimento a parete in ceramica ed è dotato degli apparecchi igienico sanitari, in pessime condizioni di manutenzione.

Si rimanda all'allegata documentazione fotografica che fornisce una descrizione più estesa della tipologia delle finiture.

La cantina al piano seminterrato ha pareti e soffitto a grezzo e pavimento in battuto di calcestruzzo; è dotata di finestra.

QUESITO 4:**Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.**

Lo Scrivente C.T.U., ha ricevuto dall'ufficio Stato Civile del Servizio Anagrafe del Comune di Santo Stefano Belbo estratto per riassunto del Registro atti di matrimonio del 29/04/2025, che si allega, attestante che "(omissis) Nato in Santo Stefano Belbo 01/08/1967, Residente in Santo Stefano Belbo, cittadinanza Italiana e (omissis) nata a Kiev (Ucraina) 29/04/1973 residente a Kiev (Ucraina), sono stati uniti in matrimonio il giorno 03/01/1997" e che "con atto in data 02.04.2004 a rogito del notaio Podetti Diego del distretto notarile di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo gli sposi (omissis) nato a S. Stefano Belbo il 01.08.1967 e (omissis) nata a Kiev il 29.04.1973 hanno scelto il regime della separazione dei beni."

QUESITO 5:**Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento**

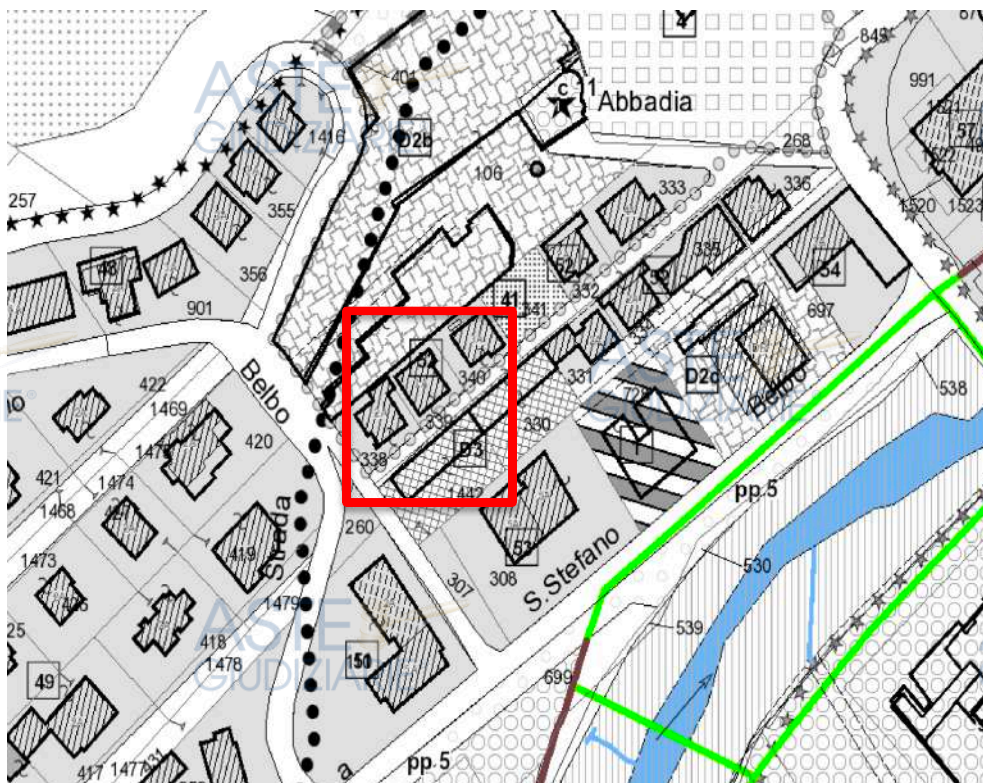
Lo Scrivente C.T.U., ha verificato la sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 6:**Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali**

Dal confronto fra la planimetria catastale dell'unità oggetto di pignoramento redatta nel 1986 e quanto riscontrato durante il sopralluogo, è emerso che, relativamente all'alloggio, vi è la sostanziale conformità.

QUESITO 7:**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare pignorata, sito nel Comune di Santo Stefano Belbo, Via Abbazia n. 22, è inserito in area che il vigente P.R.G.C. classifica come destinazione urbanistica "C - Area residenziale satura di recente edificazione C52" normata dall'articolo 41 e dalla Tab. 52 delle N.T.A.

**QUESITO 8:****Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santo Stefano Belbo, lo scrivente Perito ha reperito i provvedimenti edilizi inerenti al fabbricato

di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ed il certificato di agibilità, si riportano di seguito gli estremi dei provvedimenti forniti dall'ufficio tecnico:

- Licenza di Costruzione del 26/02/1960 per costruire un nuovo fabbricato ad uso abitazione;
- Licenza di Costruzione n. 93 del 08/10/1962 per la sopraelevazione di edificio ad uso abitazione;
- Certificato di Abitabilità del 27/12/1962;
- Istanza del 15/01/2024 per la presa d'atto ai sensi dell'art. 6 bis della l.r. 08/07/1999 n.19, aggiornato con legge n.13 del 29/05/2020 art. 78. di errori grafici negli elaborati presentati con la pratica edilizia n.93 del 08/10/1962;
- SCIA in sanatoria del 28/12/2023 per modifiche alle tramezzature interne e cambio di destinazione d'uso del locale ripostiglio a bagno relativa ad altra unità sita nello stesso edificio e non pertinente.

Dall'esame della documentazione reperita si riscontra la sostanziale conformità urbanistica dell'unità immobiliare.

QUESITO 9:**Costituzione dei lotti per la vendita.**

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, costituito da un alloggio ed una cantina, individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella 339, sub. 4, inseriti in un fabbricato di tipo condominiale in Santo Stefano Belbo, Via Abbazia n. 22; lo Scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, un UNICO LOTTO, per la quota intera, così costituito:

Comune di Santo Stefano Belbo:
LOTTO UNICO

Catasto fabbricati
Foglio 17, particella 339, sub. 4.

QUESITO 10:**Immobili pignorati pro quota.**

L'immobile pignorato risulta in capo al debitore esecutato, sig. (omissis), per l'intero.

QUESITO 11:**Verifichi se l'immobile è libero o occupato.**

Durante il sopralluogo effettuato in data 18/02/2025 presso l'immobile in Santo Stefano Belbo, Via Abbazia n. 22, lo Scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che l'alloggio e la cantina risultano utilizzati.

Il debitore esecutato sig. (omissis) ha fornito alla sottoscritta contratto di comodato d'uso del 14/12/2021 a favore della sig.ra (omissis), con scadenza a semplice richiesta del comodante, che si allega alla presente relazione.

Il sottoscritto CTU ha comunque richiesto all'Agenzia delle Entrate di Asti e di Cuneo la presenza di eventuali contratti registrati riferiti all'unità in esame, e l'ufficio di Asti ha dato riscontro comunicando che nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria risulta:

- *“Contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Alba al n. 2130 serie 3 in data 31/12/2021. Il contratto risulta essere stato stipulato in data 14/12/2021 e ha ad oggetto l'immobile situato nel Comune di Santo Stefano Belbo (codice catastale I367), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella 339, subalterno 4. “*

L'ufficio di Cuneo non ha fornito riscontro.

Il contratto di comodato d'uso registrato in data 31/12/2021 ha data certa successiva alla data del 06/08/2019 di TRASCRIZIONE del pignoramento.

Si evidenzia la presenza di un contratto Preliminare di Compravendita in data 08/03/2010 rep. 45834/23323 con promessa di vendita entro e non oltre il 15/02/2011 con caparra confirmatoria e con accordo di successiva locazione, a rogito avvenuto, a favore del venditore per i successivi 6 anni, non fatto valere.

QUESITO 12:**Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.**

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

QUESITO 13:

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata risulta che sul bene non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità).

QUESITO 14:

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata comprende tre alloggi e non è costituito in condominio. Gli attuali proprietari degli alloggi presumibilmente suddividono le spese di gestione e manutenzione bonariamente.

QUESITO 15:

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, in base ai dati rilevati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 Nomisma e dalla Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio, le previsioni sul mercato immobiliare in Italia fanno ben sperare per il 2025.

La già presente ripresa continuerà a mostrarsi più evidente in tutta la nazione, anche grazie al taglio dei tassi della BCE, con un fatturato immobiliare che si stima crescerà del 3,4% entro la fine del 2024 e del 5,7% per il 2025 (dati rilevati all'European Outlook 2025, presentato il 13 settembre scorso).

Dopo anni di pandemia difficili, il periodo più buio dell'immobiliare italiano sembra stare per concludersi definitivamente.

Secondo l'ultima indagine sull'andamento del mercato immobiliare della Fimaa, a partire dal primo trimestre del 2024 gli italiani sono tornati ad interessarsi all'acquisto della casa. A giustificare questa fiducia possiamo citare almeno tre motivi:

- il calo dei tassi di interesse sui mutui
- la voglia di investimenti per locazione che porta a nuovi redditi



- la possibilità di scegliere una casa green che permetta di consumare meno nel lungo termine.

È interessante notare che sono in aumento anche le compravendite delle seconde case per uso turistico.

Il mercato immobiliare si rivela in netta salita rispetto al 2023: si prevede, infatti, che il 2024 si chiuderà con 720.000 compravendite di tipo residenziale e circa 760.000 scambi nel 2025. I prezzi di vendita delle case più nuove cresceranno di circa il 3,1 % a livello nazionale, con un ulteriore aumento nelle grandi città. Questo perché gran parte degli immobili attualmente venduti sono vecchi e i costi delle abitazioni che invece non richiedono importanti interventi di riqualificazione tendono di conseguenza ad apparire leggermente più alti.

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 i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Santo Stefano Belbo, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari);
- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche

(ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2024)

Comune di Santo Stefano Belbo: in zona "Periferica/VIA DEI MOLINI, STRADA PROV.LE PER CASTINO, S.P. PER ASTI, STRADA PER MANGO, S.P. PER CANELLI, FERROVIA" in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni Civili	900,00	1.300,00
Abitazioni di tipo economico	750,00	1.100,00

BORSINO IMMOBILIARE DI ASTI (Maggio 2025)

Comune di Santo Stefano Belbo: ZONA VIA DEI MOLINI, STRADA PROV.LE PER CASTINO, S.P. PER ASTI, STRADA PER MANGO, S.P. PER CANELLI, FERROVIA"

	€/mq	€/mq
abitazioni in stabili di fascia media	804,00	1.252,00
abitazioni in stabili di 2° fascia	739,00	1.060,00

AGENTI IMMOBILIARI (Maggio 2025)

Comune di Santo Stefano Belbo:

Trilocale via Moncucco 13

"appartamento sito al primo piano in palazzina in paramano. L'immobile gode di una tripla esposizione e la luminosità è eccellente, grazie alla presenza di numerosi punti luce e di un balcone con affaccio sull'interno cortile. La porta d'ingresso permette l'accesso su un disimpegno, ambiente che accompagna alla zona giorno con cucinotta finestrata e sala da pranzo, ben collegata con il balcone. Le camere da letto sono due, entrambe matrimoniali, il bagno è finestrato dotato di vasca ed è presente un ulteriore locale utilizzabile come studio o ampio ripostiglio. Completa la proprietà una cantina ed un box auto singolo"

Superficie commerciale 117,00 mq - Prezzo 49.000,00 €"

419,00 €/mq

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato del bene da stimare:

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato, in una zona (Via Abbazia) apprezzata nel mercato immobiliare di Santo Stefano Belbo per investimenti di capitale ridotto;
- Presenza di un mercato immobiliare per destinazioni residenziali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre 2024;
- Buona posizione del fabbricato rispetto al centro abitato;
- Buon orientamento ed esposizione, tranne l'affaccio a nord, in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi dei primi anni '60;
- Caratteristiche di finitura interne dell'unità immobiliare discrete;
- Mancato allacciamento all'impianto di riscaldamento centralizzato con un costo da sostenere per un futuro utilizzo, pari a circa 25.000 €, secondo quanto dichiarato dal proprietario, per l'unità immobiliare in esame, spesa già sostenuta dal proprietario dell'unità immobiliare sovrastante, cui dovrà essere rimborsata.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare il valore commerciale unitario di **700,00 €/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 divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 70% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 30% della superficie dei balconi.
- 50% della superficie dei terrazzi.

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalla planimetria catastale allegata.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale unità imm. Foglio 17, particella 339, sub 4

Locali residenziali al piano quinto e cantina al p.t.:

Abitazione:	mq 132,00
Balcone:	mq 5,00
Terrazzo:	mq 12,00

Locali non residenziali:

Cantina:	mq 18,00
----------------	----------

Superficie commerciale ragguagliata:

$$\text{mq } (132 + 5 \times 0,30 + 12 \times 0,5 + 18 \times 0,25) = 144 \text{ mq}$$

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

$$\text{mq } 144,00 \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 100.800$$

in c.t. **€ 100.000,00**

diconsi euro centomila/00.

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 ad imposta di registro.

QUESITO 17:

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare residenziale risulta provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo: 2022 206218 0004 del 26/01/2022 fornito dall'esecutato.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, giugno 2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. arch. Cristina Baldi

ALLEGATI

1. Planimetria catastale;
2. Titolo di provenienza Ultraventennale;
3. Contratto preliminare di compravendita;
4. Documentazione fotografica;
5. Licenze edilizie e agibilità;
6. Comunicazione Agenzia delle entrate di Asti;
7. Contratto di comodato;
8. Estratto atto di Matrimonio;
9. APE;
10. Osservazioni prevenute e risposta.

Bibliografia essenziale:

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Iginio Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccafora, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

INDICE

PREMESSA	2
QUESITO 1:	8
Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 2:	8
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	8
QUESITO 3:	11
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.....	11
QUESITO 4:	16
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.....	16
QUESITO 5:	16
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	16
QUESITO 6:	17
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	17
QUESITO 7:	17
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	17
QUESITO 8:	17
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	17
QUESITO 9:	18
Costituzione dei lotti per la vendita.	18
QUESITO 10:	18
Immobili pignorati pro quota.....	18
QUESITO 11:	19
Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.....	19
QUESITO 12:	19
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.....	19
QUESITO 13:	20
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.	20
QUESITO 14:	20
Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	20
QUESITO 15:	20
Determinazione del valore per la vendita.	20
QUESITO 16:	24
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	24
QUESITO 17:	24
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	24