



Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

CONDOMINIO xxx

(avv. XXXXXXXX)



Contro



DEBITORI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (Federazione Russa) il XXXXXXXX

Residente in Asti via Guttuari 36, C.F. XXXXXXXX



G.E.: dott. XXXXXXXX

C.T.U.: XXXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSA



Il sottoscritto XXXXXXXX, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. XXXXXXXX, in data 04.01.2025 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; il Giudice conferiva all'esperto il mandato e con per giuramento di rito con procedura informatizzata del 13.01.2025, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

ESPERTO CONFERIMENTO INCARICO

Il Giudice conferisce all'esperto nominato il seguente incarico:

I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipo-catastale /relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscali rilevanti e i relativi costi;

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

1



specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria), a tal fine provvederà a acquisire

-certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

-qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la **corrispondenza/non corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente **la posizione del bene** e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire **CDU**, copia **dell'attestazione di prestazione energetica (APE)** ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica ove presente**;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia **di installazione di impianti** all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero **di fotografie dall'immobile**, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione –se occupato da terzi –del titolo in base al quale è occupato, verificando presso **l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi **dell'atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

2

ESEC. IMM. N.149/2024 – G.E. Dott. XXXXXXXX-CTU Geom. XXXXXXXX

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, -sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino
- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

- a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
 - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto(nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;-decurtazioni relative a:
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino, •bonifiche da eventuali rifiuti
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
 - b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
 - c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
- che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti
- ALLEGHI** alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1)la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2)il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3)fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
- 4)documentazione edilizia reperita

5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza **03.07.2025**, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;

- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;

- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando di aver ottemperato.

RELAZIONE PERITALE

I) Lo Scrivente ha preso contatto con il Custode Giudiziario fissando con lo stesso la data del sopralluogo per il giorno 21.03.2025. Sono state inviate le raccomandate n. 619604223113 e 619604223102 per l'avviso del sopralluogo sia ai proprietari in data 04.03.2025. (ALLEGATO N.1)

Si allega copia del verbale di sopralluogo. (ALLEGATO N. 2)

II) Esame dell'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipocatastale /relazione notarile.

In merito a questo quesito si precisa che è stata depositata la relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal XXXXXXXX in data 24.10.2024, comprendente la documentazione ipocatastale, cioè situazione catastale e ipotecaria nell'ultimo ventennio.

Ad ogni buon conto lo Scrivente ha richiesto i seguenti documenti, che si allegano:

- Visura storica catastale; (ALLEGATO N. 3)
- Planimetria catastale; (ALLEGATO N. 4)
- L'ultimo atto di provenienze oltre i vent'anni, che coincide con l'atto di acquisto dell'attuale intestatario. (ALLEGATO N. 5)

RISPOSTE AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA è un alloggio con cantina ubicati in Asti identificato con i seguenti dati catastali:

- **F. At/77 n.743 sub.20**, cat. A/2 di classe 3, vani catastali 4,5, piano S1-T, superficie totale 74 mq, superficie catastale al netto delle aree scoperte 73 mq. R.C. 418,33, via Guttuari n.36.

Intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (federazione Russa) il XXXXXXXX

Quindi l'immobile è stato pignorato per la piena ed intera proprietà.

A seguito dell'aggiornamento catastale, come sarà meglio evidenziato in seguito, eseguito dallo Scrivente, l'immobile assume i seguenti identificativi catastale: (ALLEGATO N. 6)

- **F. At/77 n.743 sub.71**, cat. A/2 di classe 3, vani catastali 3,5, piano T, superficie totale 84 mq, superficie catastale al netto delle aree scoperte 83 mq. R.C. 325,37, via Guttuari n.36.
- **F. At/77 n.743 sub.70**, cat.C/2 di classe 1, mq.10, piano S1, superficie catastale 15 mq. R.C. 18,08, via Guttuari n.36.

I locali indicati fanno parte del fabbricato civile denominato "Condominio xxx in Asti in via Guttuari angolo corso Gramsci 71

COERENZE dell'alloggio: muro perimetrale, cortile interno, vano scala e alloggio n.7 del piano;

COERENZE della cantina al piano interrato: muro di perimetro, a due lati, proprietà C , disimpegno comune e cantina n.11.

VERIFICA CORRISPONDENZA: i dati catastali del bene pignorato sono aggiornati in quanto la disposizione interna degli alloggi era differente rispetto alla rappresentazione indicata della planimetria catastale esistente alla data del pignoramento.(ALLEGATO N.7 – DOCFA)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) Gli immobili da stimare si trovano in uno stabile a cinque piani fuori terra con un piano interrato, costruito nel 1952. La palazzina dotata di un'unica scala interna si sviluppa ad angolo con corso Gramsci.

E' una costruzione di civile abitazione, tipica degli anni in cui è stata edificata sia nella distribuzione dei locali che nelle finiture principali. La distribuzione verticale è stata modernizzata con l'installazione di un ascensore posizionato nel cortile.

Il fabbricato ha struttura portante parte in cemento armato parte con muratura portante esterna, solai piani in latero cemento, tetto con copertura a falde. Intonaco di finitura colorato finito con tinteggiatura al quarzo. La scala interna a doppia rampa è finita in lastre di marmo. La facciata principale è rivestita fino al piano rialzato con finto travertino e ai piani superiori in paramano, nel cortile la facciata è semplicemente intonacata e tinteggiata.

L'alloggio posto al piano rialzato, con un solo affaccio verso il cortile interno, dispone di ingresso diretto sulla cucina/soggiorno con balcone esterno, un corridoio di disimpegno, un bagno finestrato, due camere da letto, una cantina nell'interrato.

Le finiture dell'alloggio, parzialmente ristrutturato presumibilmente verso la fine degli anni '90 con il rifacimento di alcune finiture includono :

- Pavimenti in tutto l'appartamento in semplici piastrelle di ceramica 40x40;
- Serramenti in metallo di colore marrone con vetrocamera e tapparelle in plastica;
- Pareti finite a scagliola e tinteggiate;
- Bagno rivestiti con piastrelle di ceramica a tutt'altezza e dotato delle ordinarie apparecchiature sanitarie di colore con piccolo box doccia;
- Cucina rivestita con piastrelle di ceramica;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia a gas installata in bagno;
- Gli impianti tecnologici, acqua, forza elettrica, gas, sono tutti sotto traccia ma privi della certificazione di conformità in quanto all'epoca della costruzione non richiesti.

L'alloggio si presenta, nonostante non sia abitato da diversi anni in normale stato di conservazione e in mediocre stato di manutenzione.

b) Gli immobili si trovano in via Guttuari 36 in una zona semicentrale di Asti, vicina alla stazione ferroviaria e al centro storico. Il quartiere offre una buona accessibilità ai servizi pubblici e privati, come negozi, supermercati e attività commerciali. È una zona comoda per chi cerca un ambiente urbano con facilità di spostamento e accesso ai principali punti di interesse della città. Sul mercato immobiliare di Asti non è una zona particolarmente apprezzata per la presenza della linea ferroviaria Torino-Genova.

Si precisa che non è stato reperito il certificato di idoneità statica dell'edificio. A seguito di verifica presso l'archivio comunale e il condominio, non risulta depositato alcun certificato e non vi è obbligo normativo specifico per edifici costruiti anteriormente al 1967, salvo interventi strutturali successivi non documentati. Si dà atto di tale assenza ai soli fini conoscitivi.

Si allega:

- Documentazione fotografica dell'edificio e dell'alloggio. (ALLEGATO N. 8)
- Attestazione energetica A.P.E. N. PROT. 00074892/2025 del 14/05/2025 classe energetica F. (ALLEGATO N. 9)

3. STATO OCCUPATIVO

Attualmente l'alloggio è libero, ma completamente arredato, con tutti i mobili presenti, inclusi indumenti, suppellettili varie, e la cantina è occupata da materiale di vario genere.

4. PROVENIENZA

- a) **L'atto di provenienza:** atto del 23.09.2003 rogito notaio Ratti Luciano di Asti rep. 37948 reg. ad Asti il 18.09.2003 n.9865/6644 da Alongi Valerie nata a Versailles il 28.01.1970 (si allega copia) all'attuale intestataria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .
- b) Il quesito non rientra nel caso specifico.
- c) Ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pervenne con atto del 09.12.2002 notaio Ratti Luciano di Asti rep.37948 trascritto il 16.12.2002 n.10781 da Credim srl di Asti.
Alla Credim pervenne per Atto del 05/09/2002 Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Sede ASTI (AT) Repertorio n. 36228 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7208.1/2002 Reparto PI di ASTI - Pratica

d) Ispezione ipotecaria

- o **NOTA DI TRASCRIZIONE del 19.09.2003** - Registro Generale 9865 Registro Particolare 6644 derivante da atto notarile di compravendita del 12.09.2003 rogito notaio Ratti do Asti rep.37948/19574 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Alongi Valerie sull'alloggio F.AT/77 n.743 sub.20;
- o **NOTA DI TRASCRIZIONE del 30.09.2024** - Registro Generale 8370 Registro Particolare 6488 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 5.09.2024 rep.3967 emesso da UFFIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI Asti a favore di Condominio xxx contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sugli immobili oggetto di stima;
- o **NOTA DI ISCRIZIONE del 10.10.2022** - Registro Generale 9622 Registro Particolare 1301 ipoteca di rinnovazione a favore della Cassa di Risparmio di Asti spa , in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta ad Asti il 12.12.2002 n. 14041/2121 a favore della banca stessa a garanzia di mutuo concesso ad XXXXXXXXXXXXXXXX per un importo di 35.000,00 € con atto notaio Ratti Di Asti del 9.12.2002 al n. 3183 il cui residuo debito era stato accollato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a parziale pagamento del prezzo di vendita dell'alloggio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. Dalla documentazione visionata non risulterebbero vincoli od oneri che resterebbero a carico dell'acquirente quali domande giudiziali ecc. oltre a quelle del presente procedimento, convenzioni matrimoniali ecc, atti di asservimento urbanistici ecc, pesi o limitazioni d'uso.
2. Non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti o altre procedure esecutive d'origine da pignoramenti precedenti o successivi a parte quello indicato all'atto di pignoramento a favore della Banca di Risparmio di Asti;
3. Non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (art.1 commi 376 ss. L. 178/2020.)

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'azione giudiziaria nasce dai debiti che il proprietario esecuto ha nei confronti del Condominio xxx (C.F.) ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate. L'amministratore XXXXXXXXha indicato i dati richiesti aggiornate all'attualità con la seguente nota:

- 1) Non è in mio possesso il regolamento di Condominio
- 2) Sono stati allegati Rendiconto 2023, Rendiconto 2024 e Preventivo 2025
- 3) E' stato deliberato nel 2018 pratiche per richiesta agibilità palazzo. Dopo segnalazione, si è provveduto nel 2024 a mettere in sicurezza parte della ringhiera condominiale. Nel 2025 verrà messa in sicurezza il restante.
- 4) Il debito attuale è pari ad **euro 10.208,25**
- 5) Il condominio oltre a muoversi nei confronti della signora V [REDACTED], ha avviato procedura di pignoramento immobile della società [REDACTED].
- 6) E' stato avviato nel 2018 pratiche per ottenere l'agibilità del palazzo.
- 7) Non sono ad oggi in mio possesso certificazione di conformità degli impianti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- Lo stabile, di cui fa parte l'alloggio è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di costruzione n.340 del 06.06.1951 richiesto il 30.5.1951 da parte del sig. M [REDACTED] V [REDACTED]. Tale richiesta riproponeva quella già presentata l'8.11.1942 per la costruzione di una casa di abitazione secondo l'allegato progetto del geom. Pietro Perrone di Asti. Fu successivamente ottenuto il regolare permesso n.323;
- L'abitabilità solo ai fini igienico sanitari, è stata rilasciata in data 10.03.1952;
- Si precisa che il comune di Asti, comunicò con nota n. 43845 del 5.7.2007 che il fabbricato disponeva della sola agibilità sanitaria e non tecnica.

Lo Scrivente perito durante il sopralluogo ha eseguito il rilievo dettagliato dell'alloggio per verificare che le dimensioni dello stesso corrispondessero a quanto previsto dal progetto originario. Da tale verifica risulta che le dimensioni esterne dell'alloggio risultano conformi alle tolleranze urbanistiche vigenti, mentre la suddivisione interna risulta variata con una diversa distribuzione degli spazi interni.

DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE E STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

si riscontrano le seguenti difformità edilizie rispetto allo stato autorizzato:

- È stata demolita la parete di separazione originaria tra la cucina/soggiorno e corridoio, rendendo il bagno comunicante con ambiente principale essendo essa privo dell'antibagno obbligatorio secondo normativa igienico-sanitaria vigente.
- È stata demolita una parete interna che separava un locale ripostiglio, inglobandolo nella camera da letto, assieme a una parte di corridoio, determinando così il mancato rispetto del rapporto aero-illuminante minimo di 1/8 della superficie di pavimento previsto.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale si rendono necessari i seguenti interventi:

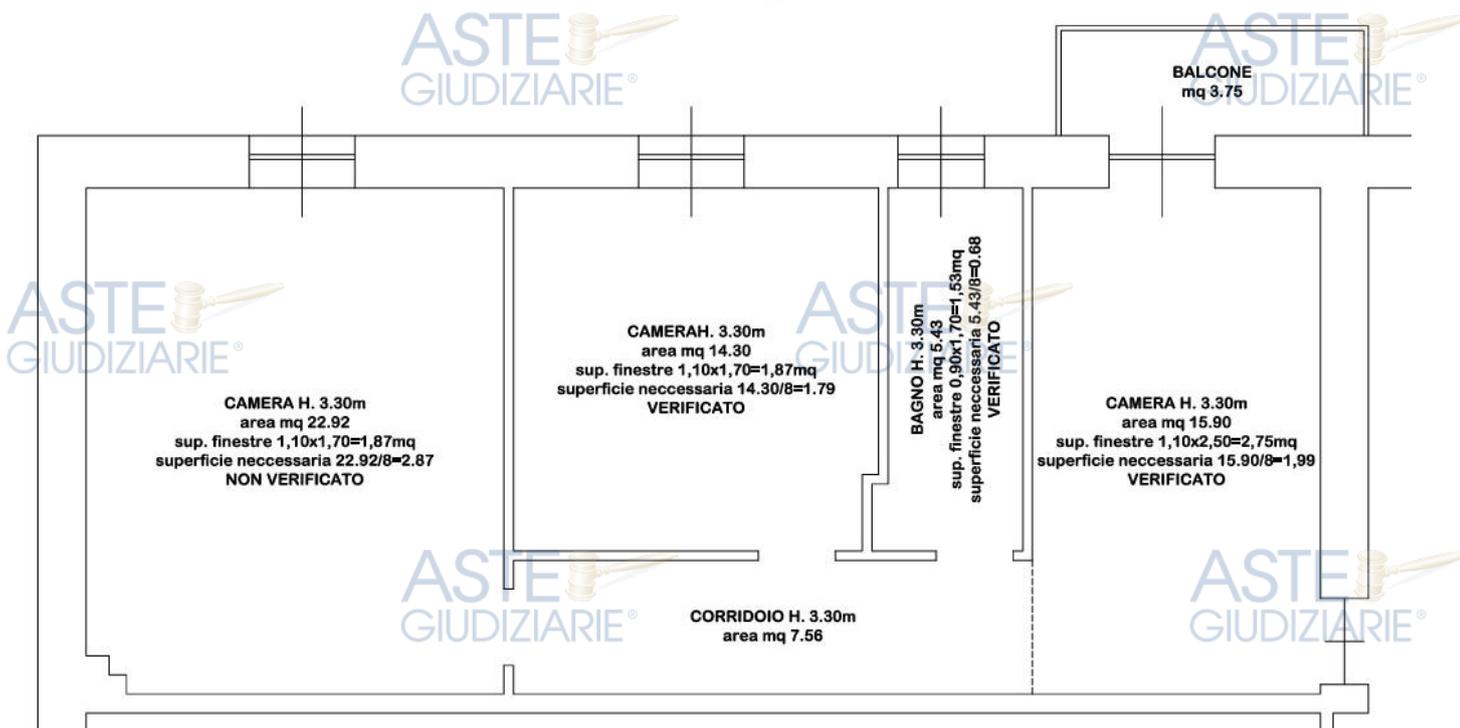
1. Ricostruzione di una parete divisoria (lunghezza circa 1,40 m) con inserimento di una porta standard per ripristinare mediante divisione del vano cucina/soggiorno e il bagno;
2. Ripristino della parete divisoria del locale zona notte, con realizzazione di nuova porta d'accesso da rispettare le dimensioni necessarie del vano in modo che sia verificato il rapporto aero-illuminante;
3. Presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.

Descrizione intervento	Costo stimato (€)
Parete e porta tra corridoio e cucina/soggiorno	1.000,00 €
Ripristino ripostiglio camera da letto	2.200,00 €
Pratiche edilizie, diritti di sanatoria e aggiornamento catastale	2.500,00 €
Totale interventi	5.700,00 €

8. CONSISTENZA

DATI METRICI DELL' ALLOGGIO E DELLE PERTINENZE

Al fine della stima dell'immobile si riportano di seguito sia la superficie netta di tutti i locali componenti l'unità immobiliare sia la superficie ragguagliata dello stesso. Tale superficie comprende i muri esterni e i tramezzi interni, la metà delle murature perimetrali confinanti con altre proprietà, il 25% dei balconi/terrazzi, il 50% dei locali accessori a servizio dell'alloggio come la cantina.



➤ ALLOGGIO F AT/77 N743 SUB 71 e CANTINA SUB.70

DATI METRICI DEI FABBRICATI in mq. compresa cantina

SUPERFICIE NETTA	
	mq.
CAMERA 1	14,30
CAMERA 2	22,92
CUCINA/SOGGIORNO	15,90
BAGNO	5,43
CORRIDOIO	7,56
SUPERFICIE NETTA ALLOGGIO	66,11
BALCONE	3,75
CANTINA	15,00
SUPERFICIE NETTA TOTALE	84,86
SUPERFICIE COMMERCIALE	88,00

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 88,00

9. STIMA

L'attuale situazione internazionale non permette di fare previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Alla riduzione dell'emergenza sanitaria si è verificato prima un leggero aumento dei prezzi, soprattutto delle abitazioni unifamiliari e ubicate fuori dalle città ed un incremento delle transazioni immobiliari, invece nell'ultimo periodo il numero di compravendite si sono, a livello nazionale, mediamente ridotte

Procedimento di stima.

Per la valutazione degli appartamenti si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante il così detto procedimento diretto-sintetico. Attraverso il reperimento dei dati emersi dalle indagini o informazioni di mercato si cercherà di formulare il "valore di mercato" identificato nel "più probabile prezzo" in regime di libero mercato del bene da stimare riferito all'attualità. La metodologia sintetica comparativa risulta la più attendibile, per determinare il valore in comune commercio, per confronto diretto o indiretto con altri beni simili ubicati in zona, applicando alla consistenza lorda, il valore unitario medio di mercato trovato. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare ed in particolare lo stato manutentivo e l'epoca di costruzione dell'immobile.

INDAGINI DI MERCATO

Si sono svolte indagini di mercato per la zona in cui si trova l'immobile, tenendo conto delle indicazioni date dalle agenzie immobiliari,. Comunque tali accertamenti hanno dato i seguenti risultati:

TABELLA DI COMPARAZIONE DEI VALORI

Fonte	Tipo di immobile	Posizione	Anno di costruzione	Stato di manutenzione	Valore al m ² (€)
Borsino Immobiliare (da immobiliare.it)	Appartamento in condominio	Semicentrale	Anni '50	Ordinario	450 - 750
Agenzia delle Entrate (Fascia Centro zona C5-economico) OMI	Appartamento in condominio	Semicentrale	Anni '50	Ordinario	400-550

A livello comunale risulta che a marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.147 al metro quadro**, con **un aumento del 1,41% rispetto a Marzo 2024** (1.131 €/m²), con un prezzo medio di zona di circa 900 €/mq. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Asti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di **€ 1.162 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.122 al metro quadro.

Nel caso in esame dall'Idealista.it risultano due alloggi nello stesso fabbricato in vendita e precisamente:

- Trilocale al primo piano di circa 110 mq. con doppi servizi con serramenti a doppio vetro in PVC richiesta circa 1000,00 €/mq.
- Bilocale al quarto piano di circa 56,00 mq. , affittato, la richiesta è sempre di circa 1000,00 €/mq.

FATTORI INFLUENTI IL VALORE

Facendo il confronto con i dati sopra indicati, le principali cause che determinano il valore dell'immobile nel caso in esame si riassumano nelle seguenti:

- 1. Stato di manutenzione: L'alloggio sebbene sia anch'esso stato ristrutturato, ma in tempi non recenti, è disabitato da diversi anni e quindi risulta trascurato nella manutenzione ordinaria, si applica un abbattimento del 5%;

- 2. Posizione di Piano: è ubicato al piano rialzato e quindi commercialmente molto svantaggiato per la rumorosità, per più coinvolto in intrusioni ecc, si applica un abbattimento del 10%
- 3. Valore di mercato: il valore di riferimento di 1000,00 €/mq. si riferisce al valore richiesto, non è ancora il prezzo effettivo, si applica una riduzione del 5%

In base ai fattori di influenza sopraindicati il valore di stima sarà pari a:

$1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,9 \times 0,95 = 871,95 \text{ €/mq}$ ed in c.t. $812,00 \text{ €/mq}$.

Trattandosi di una vendita all'asta pubblica con un elevato grado di imprevedibilità sul prezzo finale si applica una riduzione del prezzo stimato del 5%.

$812,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 771,00 \text{ €/mq}$

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI E' STIMATO IN:

$MQ 88,00 \times 771,00 \text{ €/MQ} = 67.848,00$

A DETRARE LE SPESE DI SANATORIA COME INDICATO PRECEDENTEMENTE € 5.700,00

TOTALE VALORE STIMATO PER L'ASTA PUBBLICA: € 67.848,00 - € 5.700,00 = € 62.148,00

IN CIFRA TONDA € 62.000,00 (SESSANTADUEMILA/00)

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il quesito non rientra in questo caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il quesito non rientra in questo caso

Asti, 15/05/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato digitalmente XXXXXXXX

PREMESSA	1
RELAZIONE PERITALE.....	4
RISPOSTE AI QUESITI.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	5
3. STATO OCCUPATIVO	6
4. PROVENIENZA.....	6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	7
8. CONSISTENZA	8
9. STIMA	9
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	10
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	10

- 1) Verbale_inizio_operazioni;
- 2) proprietà - comunicazione incarico
- 3) VISURA STORICA F.AT77N743SUB20;
- 4) PLN_218651364_1;
- 5) rep 37948_signed;
- 6) VISURA AGGIORNATA;
- 7) DOCFA;
- 8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 9) Schede Attestazione di prestazione energetica edifici (A.P.E.);