

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 155/2023

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

Cassa di Risparmio di Asti S.P.A. rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A..
Avv. Gabriele Pittarelli
Avv. Irene Persico

Contro

DEBITORI ESECUTATI:

sig. (omissis)
sig.ra (omissis)

G.E.: dott.ssa Paola Amisano
CTU.: arch. Cristina Baldi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(versione privacy)

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina Baldi, con ordinanza dell'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott.ssa Paola Amisano, in data 10/08/2024 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Dopo aver prestato l'impegno di rito mediante sottoscrizione e deposito telematico riceveva 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 fiscalmente 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, 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;

b) 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.);

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, 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 all/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. "

CONSULENZA TECNICA DEL CTU

Il sottoscritto CTU ha:

1. provveduto a contattare il custode per organizzare il primo accesso all'immobile e previa comunicazione scritta effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ha avvisato i debitori dell'incarico ricevuto con invito a consentire la visita dell'immobile.
L'accesso all'immobile è avvenuto in data 29/11/2024 alla presenza del sig. (omissis) dell'IVG e del sig. (omissis).

2. Il sottoscritto CTU ha provveduto:

- ad esaminare l'atto di pignoramento e la certificazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., non rilevando atti mancanti o inidonei;
- ha verificato la continuità delle trascrizioni non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti;
- ha acquisito presso l'archivio notarile di Asti l'atto di provenienza ultraventennale (non risultante dalla documentazione in atti) a rogito del dott. Notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto rep. N. 35131, racc. 5811 del 16/02/1998 (All. 1);
- ha di seguito predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.).

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione nn. 8325/1027** del 21/10/2013 Ipoteca volontaria;
 - **Trascrizione nn. 7989/6349** del 08/09/2023 Verbale di Pignoramento immobili.
-
- ha acquisito presso l'agenzia del territorio (Catasto) le mappe censuarie e le planimetrie (All. 2) necessarie per la corretta identificazione del bene.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel comune di Castagnole delle Lanze, via Olmo 36, censito al C.F. al F. 10, particella 85, natura A3 (Abitazione di tipo economico) e al C.T. al F. 10, particella 85 come Ente Urbano, in capo, rispettivamente per la quota di proprietà di ½ ciascuno ai debitori i sig.ri (omissis) e (omissis), coniugi in separazione dei beni, come risultante dal certificato di Stato Civile (All. 3) e dall'estratto dell'atto di matrimonio (All. 4).

Il bene risulta pignorato per l'intera proprietà.

L'immobile è posto alle seguenti coerenze: strada - particella 82 del F.10 -
particella 83 del F.10 - particella 533 del F.10.

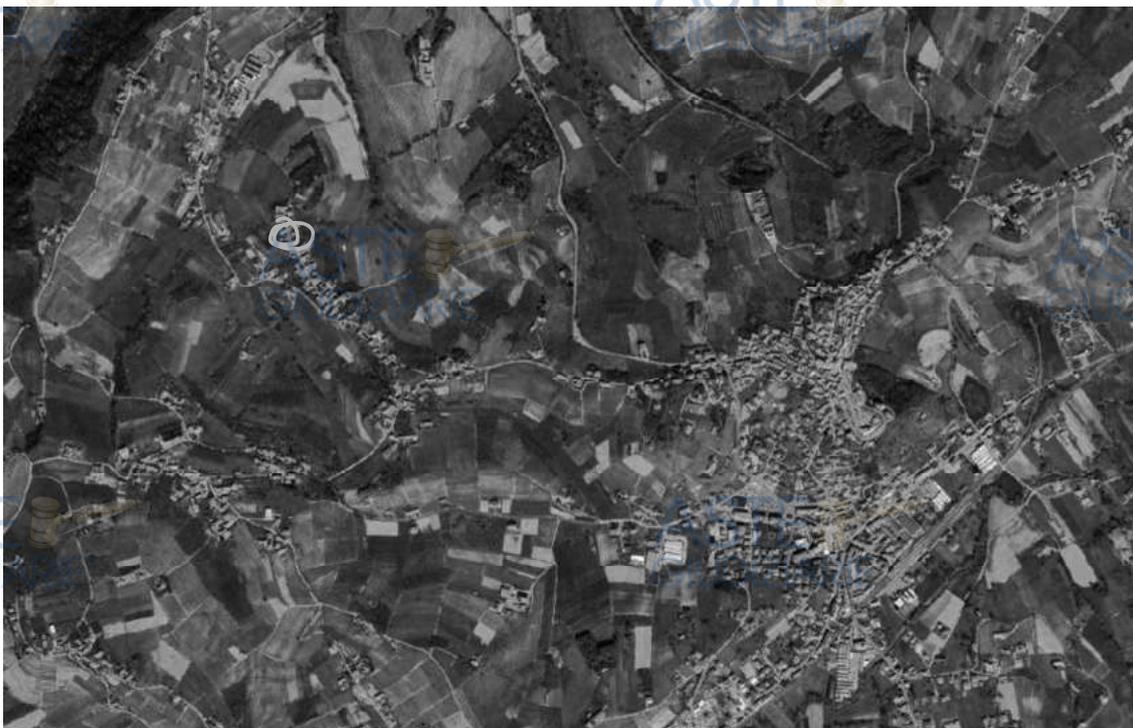
Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la corrispondenza delle
certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di
trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

A) BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA

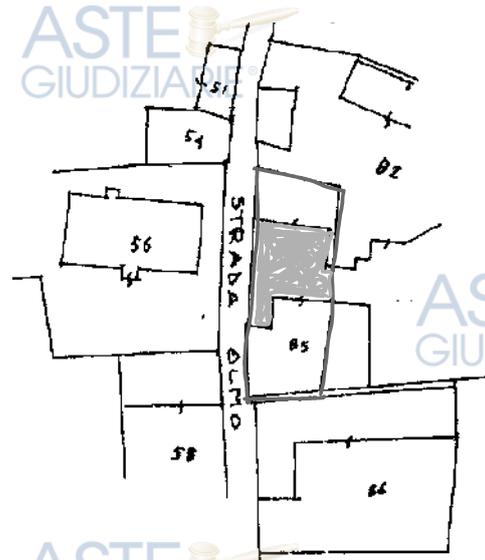
Il bene oggetto di pignoramento è un ex fabbricato rurale attualmente "allo
stato di cantiere", ubicato in via Olmo 36, in una frazione nel Comune di
Castagnole delle Lanze che dista dal centro storico del paese circa 2 km in
direzione di Canelli, verso ovest.

Il comune di Castagnole delle Lanze (comunemente chiamato Castagnole
Lanze) ha un concentrico che si estende in due aree urbanisticamente distinte:
il centro storico, nel borgo collinare di San Pietro (Paese Alto), caratterizzato da
edifici d'abitazione risalenti anche al diciottesimo secolo (particolarmente
pregevoli la parrocchiale barocca di San Pietro in Vincoli del 1701 e le chiese di
San Rocco e della confraternita dei Battuti Bianchi) ed il borgo nuovo,
sviluppatosi a partire dai primi decenni del Novecento, nell'abitato della frazione
San Bartolomeo, ove si concentrano le principali attività economiche e in modo
particolare la produzione vinicola.

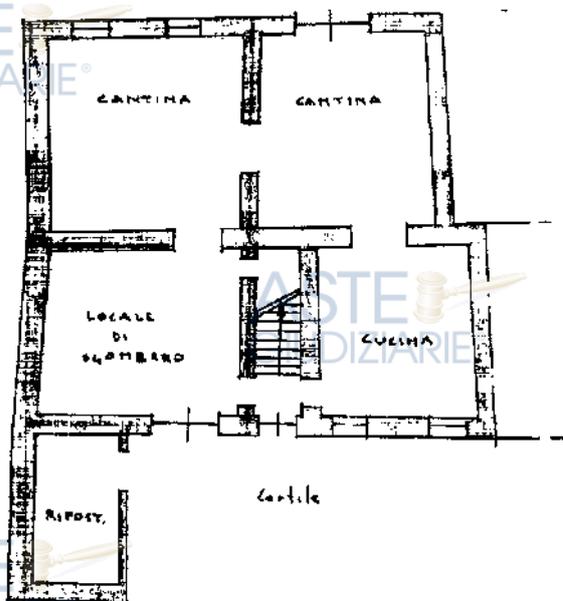


Il compendio immobiliare pignorato planimetricamente è riconducibile a un lotto chiuso di pianta rettangolare che si articola sul versante collinare lungo via Olmo (strada chiusa); la zona è priva di servizi e particolarmente scomoda ai collegamenti.

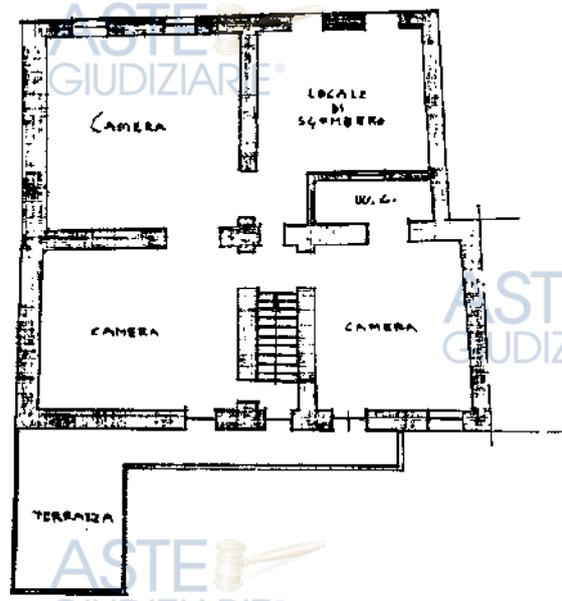
Il fabbricato, libero su tre lati, è in aderenza ad un'altra costruzione ad est mentre il fronte ovest è posto in aderenza alla strada; è dotato di un'area cortilizia di circa 135 mq sul fronte principale a sud dove è presente l'accesso carraio e di una sul retro a nord di circa 97 mq.



Originariamente, l'edificio era costituito, al piano terreno, da una cucina, due locali cantina, un locale di sgombero ed un ripostiglio; al piano primo, a cui si accedeva tramite una scala interna posta in prossimità dell'ingresso, tre camere, un wc, un locale di sgombero e un terrazzo, sovrastante il ripostiglio, cui si accede tramite un balcone.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

La ristrutturazione abusiva che lo ha interessato lo ha completamente trasformato nella distribuzione interna rispetto alla conformazione originaria sopra descritta e desumibile dalla planimetria catastale del 1983 attualmente agli atti.

La scala di distribuzione centrale è stata demolita e ricollocata in uno dei due locali cantina con l'intenzione di adibire gli spazi a salone doppio collegandoli con un'ampia apertura ad arco in mattone faccia a vista; la cucina è stata predisposta nell'originario locale di sgombero e il bagno in luogo dell'originaria cucina.

Al piano primo la disposizione planimetrica è rimasta invariata rispetto alle tre camere, mentre nel locale di sgombero è stata demolita una porzione di solaio per realizzare lo sbarco della nuova scala.

La terrazza con balcone sono rimasti invariati.

La superficie commerciale complessiva è di circa 223,00 mq.

La ristrutturazione del fabbricato non è stata completata e, pertanto, il fabbricato si trova allo stato di cantiere, con opere in parte eseguite ed altre ancora da realizzare; per quanto è stato possibile visionare, risultano predisposte le canalizzazioni dell'impianto elettrico, è stata effettuata la realizzazione delle nuove pareti a piano terra e la realizzazione della nuova scala, mentre risultano ancora allo stato originario gli ambienti del piano primo dove, da esame visivo, si evidenzia la necessità di intervenire con dei consolidamenti sui solai, in parte puntellati, sulle murature, che presentano lesioni, e sulla copertura, che ha struttura in legno e manto in coppi.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante e solai in laterizio di diversa tipologia con volte, voltini con putrelle metalliche, piani con tavelle e orditura in legno, voltini con travi in legno e con una porzione solaio, che sembra di nuova realizzazione, in laterocemento.

I solai originari di separazione fra il piano terra e il piano primo, presumibilmente, sono stati stonacati e sabbiati poiché si presentano in ottime condizioni estetiche, contrariamente a quelli di separazione fra il piano primo e il sottotetto, che sono ancora nelle condizioni originarie.

Al piano terra sono anche stati effettuati rivestimenti murari in laterizio alle pareti esistenti.

La nuova scala è realizzata in calcestruzzo armato.

In tutti i locali mancano i pavimenti; i serramenti interni sono stati rimossi mentre quelli esterni necessitano di sostituzione.



Alcune aperture sono state tamponate dall'interno.

Entrambe le aree esterne risultano ingombre di materiale di varia natura, in parte edile, in parte scarti di lavorazione; si evidenzia anche la presenza di una gru.

Anche i locali al piano terra e il ripostiglio sono ingombri di materiali.

Il debitore, durante il sopralluogo, ha riferito che sgombererà gli stessi in quanto attinenti alla sua attività professionale; qualora questo non dovesse accadere occorrerà effettuare una rimozione/bonifica di quanto presente in cantiere. Pertanto, in via cautelativa, a garanzia dell'eventuale acquirente, il sottoscritto CTU ha ipotizzato un costo di smaltimento pari a 1.800 € che verrà portato in detrazione dal valore di stima dell'immobile.

Il fabbricato, di tipologia unifamiliare con destinazione residenziale, è oggetto di una ristrutturazione importante; ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche è soggetto alla Legge 13/89 e al DM n. 236 /1989 – che prevedono, per il caso in esame, l'obbligo del requisito dell'adattabilità.

Dovendo essere ancora definito l'intervento di ristrutturazione, oltre all'adattabilità, che dovrà comunque essere garantita, in fase di progetto di completamento del fabbricato, potranno eventualmente essere attuati livelli maggiori di abbattimento delle barriere architettoniche.

Il fabbricato è:

- sprovvisto di APE e per lo stato di cantiere in cui si trova non ne necessita;
- sprovvisto di **certificato di idoneità statica**;
- sprovvisto della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti**;

Si riportano di seguito alcune fotografie del compendio e si rimanda all'allegata documentazione fotografica che fornisce (All. 5) una descrizione più estesa.





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







3. STATO OCCUPATIVO

Il bene risulta non occupato.

La sottoscritta ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate l'inesistenza di contratti registrati, si allega la comunicazione ricevuta (All. 6).

4. PROVENIENZA

Il sottoscritto CTU ha acquisito presso l'archivio notarile di Asti copia dell'**atto di provenienza** (All. 7) i cui estremi sono Rep. n. 26626 - Racc. 3150 del 09/12/2004 a rogito del Notaio dr. Marzia Krieg.

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 sono i seguenti:

- 1) (omissis)(1/2) e(omissis) (1/2) - Atto del 09/12/2004 Pubblico ufficiale KRIEG MARZIA Sede COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Repertorio n. 26626 - COMPRAVENDITA da (omissis);
- 2) (omissis) (1/1) - Atto del 16/02/1998 Pubblico ufficiale AMICI CEVA DI NUCE Sede PORTACOMARO (AT) Repertorio n. 35131 - COMPRAVENDITA da (omissis)(1/1);

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) Il CTU ha verificato l'**inesistenza** di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** gravanti sul bene, che non ha natura condominiale, trattandosi di un fabbricato indipendente.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico ad eccezione vincolo paesaggistico dell'UNESCO istituito nel 2016.

Non sono state reperite domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche.

I congiunti sono comproprietari ciascuno del 50% e non vi sono convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale).

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

5.2) Il CTU in data 04/03/2025 ha rifatto ex novo l'ispezione ipotecaria, protocollo n. AT 6348/3 del 2025 (all. 8).

L'elenco sintetico delle formalità è il seguente:

- Trascrizione del 20/02/1998 – R.P. 1137 - R.G. 1363 – Compravendita.

- Trascrizione del 01/10/1998 – R.P. 5427 - R.G. 7035 – Successione.
- Trascrizione del 24/12/2004 – R.P. 8843 - R.G. 15133 – Compravendita.
- Iscrizione del 24/12/2004 – R.P. 4097- R.G. 15134 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con cancellazione in data 13/12/2013.
- **Iscrizione del 21/10/2013 – R.P. 1027- R.G. 8325 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**
- **Trascrizione del 08/09/2023 – R.P. 6349 - R.G. 7989 - Verbale di Pignoramento immobili.**

5.3) IL CTU ha verificato presso il settore urbanistica del Comune di Castagnole Lanze che non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato in esame è una casa unifamiliare, pertanto non rientra nel caso di specie.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Il sottoscritto CTU ha verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castagnole Lanze la regolarità edilizia e urbanistica del bene, effettuando preliminarmente l'accesso agli atti amministrativi, estendendo la ricerca anche ai precedenti proprietari.

In esito alle ricerche è stata reperita la seguente pratica edilizia:

DIA n. 3099 del 23/06/2008 a nome (omissis)e(omissis) relativa all'intervento di "Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di fabbricato in Castagnole Lanze, via Olmo 36, a catasto F. 10 particella 85" dove l'allegato grafico rappresenta esclusivamente due prospetti del fabbricato e la planimetria della copertura con lo stato di rilievo e la previsione di progetto (All. 9).

La sottoscritta può riferire che le opere in progetto non sono state realizzate.

Al fine di verificare eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, in accordo con l'ufficio tecnico, si è fatto riferimento alla prima planimetria catastale rinvenuta che è datata 1983 (All. 2).

Come già segnalato, il fabbricato oggetto di pignoramento è interessato da una ristrutturazione importante ancora in corso e che, pertanto, alla luce di quanto sopra risulta essere completamente abusiva.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Diversa distribuzione interna;



- Esecuzione di opere strutturali;
- Tamponamento di alcune aperture;
- Cambio di destinazione d'uso da accessorio a residenziale (ipotetico trattandosi di cantiere);

Le difformità elencate riguardano conseguentemente anche le planimetrie catastali.

Il fabbricato e l'area in esame sono soggetti al vincolo paesaggistico UNESCO istituito dal 2016.

Non sono presenti ulteriori vincoli idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Il lotto per una porzione limitata rientra in fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 45 delle NTA, non vi sono vincoli relativi alla presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Si rimanda all'allegato estratto di PRG e relative NTA di riferimento (All. 10).

b) Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità dello stabile.

L'acquirente al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità dovrà predisporre una SCIA in sanatoria onerosa la cui sanzione amministrativa valutata dall'ufficio tecnico del comune potrà essere compresa fra 516 € e 5.160 €, la pratica dovrà essere corredata da denuncia strutturale tardiva.

Il costo di tale pratica di sanatoria comprensivo dell'onorario professionale dei tecnici per i vari adempimenti anche, di aggiornamento catastale, dei diritti di presentazione e del costo della sanzione amministrativa (cautelativamente conteggiato nella misura massima) viene sommariamente stimato in circa 10.000 € tale importo verrà portato in detrazione dalla stima del bene.

Successivamente all'ottenimento dello stato di legittimità del fabbricato il possibile aggiudicatario del bene dovrà eventualmente presentare una nuova istanza (Scia/P.d.C.) per la realizzazione delle opere di completamento.

Il progetto di completamento dovrà prevedere per i locali che saranno nell'ipotesi oggetto di cambio di destinazione d'uso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione in misura pari 9 €/mc e del costo di costruzione pari al 5% di 1/3 del computo metrico delle opere.

Tali locali per essere trasformati ai fini residenziali dovranno rispettare i parametri del Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 e s.m.i. relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione.

8. CONSISTENZA

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;
- 75% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 25% della superficie dei balconi;
- 10% aree scoperte esclusive (per i primi 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2%).

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

Superficie commerciale unità imm. F.10, part. 85

Locali ad uso residenziale al piano terra:

Residenza: mq 38,25
Sgombero: mq 30,75
Accessori: mq 79,50

Locali ad uso residenziale al piano primo:

Residenza: mq 113,00
Sgombero: mq 22,70
Balconi: mq 21,70

F. 10, part. 85 Area esterna

Cortile e giardino: mq 232,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq $(38,25 + 113 + ((30,75+22,70) \times 0,75) + ((79,50+21,70) \times 0,25) + (25 \times 0,10) + (198 \times 0,02)) = 223,27$ mq

in c.t. mq 223,00

9. STIMA

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 delle unità immobiliari in esame, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di 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 sui siti internet specializzati): 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 (1° semestre 2024)

Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE: in zona Extraurbana/ZONA RURALE in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
abitazioni civili	435,00	650,00

BORSINO IMMOBILIARE (febbraio 2025)

Comune di CASTAGNOLE DELLE LANZE: in zona Extraurbana/ZONA RURALE in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
abitazioni in stabili di fascia media	380,00	588,00

AGENZIE IMMOBILIARI (febbraio 2025)

Casale via Olmo 32, Olmo, Castagnole delle Lanze

(si tratta del fabbricato oggetto di stima)

"Castagnole Lanze, in posizione collinare a circa 2 km dal centro paese, cascina da finire con giardino privato fronte e retro.

Nella casa sono stati iniziati i lavori per la ristrutturazione, con la posa di vespaio al piano terra, sottomurazione, predisposizione impianti elettrici e idraulici, solette nuove con voltino a mattone vecchio a vista, rivestimento in pietra di langa e finiture rustiche in più parti della casa.

Nel progetto è prevista una grande cucina, con salone doppio con camino, bagno e lavanderia al piano terra, oltre a tre camere da letto, bagno, balcone e terrazzo al piano primo. Possibilità di recuperare anche due camere mansardate.

Piccolo box in cortile ideale per un dehor estivo spostando il parcheggio delle auto con la possibilità di costruire un porticato uso garage sul retro della casa.

In questo momento non presenta molto bene in foto perché ancora cantiere aperto, ma visitando sul posto ci si rende conto dei molti lavori già fatti e delle finiture particolari".

Superficie: 196 mq. € 75.000,00 (383,00 €/mq).

Alla luce di quanto su esposto, in considerazione dello stato dei luoghi, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare il valore commerciale unitario di 380,00 €/mq.

**LOTTO UNICO**

Castagnole Lanze, via Olmo 36, a catasto F. 10, particella 85, A/3

Residenziale: 380,00 €/mq

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

Valore dell'unità immobiliare F. 10 particella 8
(mq 223 x 380 €/mq) = € 84.740,00



Cui verranno portati in detrazione i costi relativi alla pratica di sanatoria sommariamente stimati in € 10.000 e i costi di rimozione/bonifica dell'area sommariamente stimati in € 1.800



(€ 84.740,00 – € 10.000 - € 1800) = € 72.940,00



in c.t. € 73.000,00
(euro settantatremila/00)

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato pertanto il caso di specie non sussiste.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Il fabbricato è pignorato per l'intero non occorre valutare la divisibilità.

**ALLEGATI**

1. Titolo di provenienza ultraventennale_rep 35131
2. Planimetria catastale;
3. Certificato di Stato Civile;
4. Estratto atto di Matrimonio;
5. Documentazione Fotografica;
6. Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere;
7. Titolo di provenienza_rep 26626;
8. Ispezione Ipotecaria aggiornata;
9. Documentazione edilizia reperita;
10. Estratto di PRG e relative NdA di riferimento;
11. Copia privacy dell'elaborato di stima;
12. Trasmissione ai creditori procedenti o intervenuti e ai debitori.



**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.

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

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

**Asti, 5 marzo 2025**

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

