

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 166/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

Procuratore: Avv. [REDACTED]

@ [REDACTED]

CONTRO (esecutato):

[REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED],

residente nel comune di [REDACTED] ([REDACTED]) via [REDACTED] n. [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E RELATIVA PERTINENZA UBICATI

NEL COMUNE DI ASTI (AT) VIA MALTA N. 31

1. PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Naviglio n. 8, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 04/12/2024 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

In data 13/01/2025, espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, è risultato che: l'esecutato [REDACTED], è proprietario esclusivo dell'appartamento al piano primo posto all'interno del condominio denominato "Primo Quartiere Strada Volta" sito in Via Malta n. 31 ad Asti (AT).

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 15/01/2025, il sottoscritto perito inviava raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava al debitore la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la medesima a consentire la visita dell'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Asti (AT), in data 31/01/2025 alle ore 9.00.

Al fine di accertare le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. mediante il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Sister, effettuava le opportune Visure.

Successivamente il sottoscritto C.T.U.:

- effettuava tutte le indagini di visura Catastali presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Sister, per la verifica del certificato predisposto dalla parte procedente già depositato agli atti, richiedendo visure catastali storiche ed estratti cartografici;
- effettuava accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Asti, per la ricostruzione della storicità delle trascrizioni;

- reperiva atto di provenienza tramite richiesta scritta allo Studio Notaio [REDACTED];
- a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico, veniva ricevuto dal tecnico preposto per la verifica della documentazione presente agli atti;

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

*3.1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

Il sottoscritto, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti ai sensi degli artt. 61 e ss. c.p.c., ha provveduto, in adempimento dell'incarico conferito e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., a comunicare agli esecutati l'avviso di inizio delle operazioni peritali mediante invio di raccomandata A.R.

La comunicazione, redatta ai sensi dell'art. 90 disp. att. c.p.c., indicava il giorno, l'ora e il luogo di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno **31 gennaio 2025 alle ore 9:00**, presso l'immobile oggetto di stima sito in **Asti (AT), Via Malta n. 31**.

Alla data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. non ha potuto procedere alle operazioni peritali in quanto l'esecutato risultava assente. La raccomandata inviata non veniva ritirata e rientrava al mittente con attestazione di avviso di giacenza.

Successivamente, a seguito dell'autorizzazione all'accesso forzoso concessa dal Giudice dell'Esecuzione su istanza dell'I.V.G., nel mese di luglio, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dell'immobile, redigendo apposito verbale delle operazioni compiute ai sensi dell'art. 62 c.p.c.

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

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

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e nel verificarne la completezza ha riscontrato alcune anomalie nell'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento comunicandone tempestivamente al G.E.

La storia ventennale risulta completa alla data di Certificazione Notarile depositata in data 05/04/2023, la quale viene allegata alla presente Perizia e, più precisamente, viene integrata con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;
- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:2000 e Planimetria delle u.i.u.

a) Formalità pregiudizievoli

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Asti, sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate in data 07/10/2025, che fanno parte integrante della presente relazione di stima.

1) TRASCRIZIONE CONTRO

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento** relativo agli immobili siti in Asti (AT) Reg.

Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti al rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede ad [REDACTED] ([REDACTED]) (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento** relativo agli immobili siti in Asti (AT) Reg.

Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti al rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede ad [REDACTED] ([REDACTED]) (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

2) ISCRIZIONE CONTRO

- **Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo** immobili siti in Asti (AT) Reg. Part. n. [REDACTED]

Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto di mutuo Rog. Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] ([REDACTED]) (C.F. n. [REDACTED]) contro [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] avente capitale un importo di € [REDACTED] e per un importo complessivo dell'ipoteca pari a € [REDACTED];

b) Mappe censuarie

Tra gli allegati all'elaborato peritale è incluso l'estratto di mappa catastale aggiornato, con chiara evidenza della particella oggetto di pignoramento. Considerata la rappresentazione delle parti esclusive dell'immobile all'interno della planimetria catastale, non si ritiene necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni

c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

L'immobile risulta per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopraindicato, **avvenuta in data** [REDACTED], di proprietà dell'Esecutato in forza del seguente titolo:

N.C.E.U. F. 81 particella 1671 (ex 577) sub. 80

- **Atto di Compravendita** immobili siti in Asti (AT) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto Rog. Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- **Atto di Compravendita** immobili siti in Asti (AT) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto Rog. Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED], nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

- **Atto di Compravendita** immobili siti in Asti (AT) del [REDACTED] con atto Rog. Not. [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) rep. n. [REDACTED], reg.to in data [REDACTED] al n. [REDACTED] favore di [REDACTED], nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

CRONISTORIA CATASTALE

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di un'indagine più approfondita, ha proceduto alla ricostruzione catastale dell'immobile oggetto di verifica. Dall'analisi effettuata è emerso che l'unità immobiliare risulta rappresentata in planimetria catastale, con destinazione a deposito, sin dalla data del 31/01/1944.

Tale planimetria non ha subito variazioni nel corso del tempo, in quanto dalla consultazione degli archivi storici catastali non risultano pratiche depositate che abbiano comportato modifiche tali da rendere necessario l'aggiornamento della rappresentazione grafica.

Si evidenzia inoltre che gli identificativi catastali dell'immobile hanno subito variazioni nel tempo a seguito di operazioni di riallineamento delle mappe e delle particelle catastali, conseguenti agli aggiornamenti del Catasto, nonché a modifiche toponomastiche intervenute in relazione alla nuova viabilità sviluppatasi nel corso degli anni. Tali variazioni hanno natura esclusivamente amministrativa e non incidono sull'individuazione dell'immobile, che risulta essere sempre il medesimo sotto il profilo storico e cronologico.

3.3) *identifichi* i beni oggetto del pignoramento con precisione 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.);

L'immobile oggetto di stima attualmente risulta così censito nella banca dati catastale:

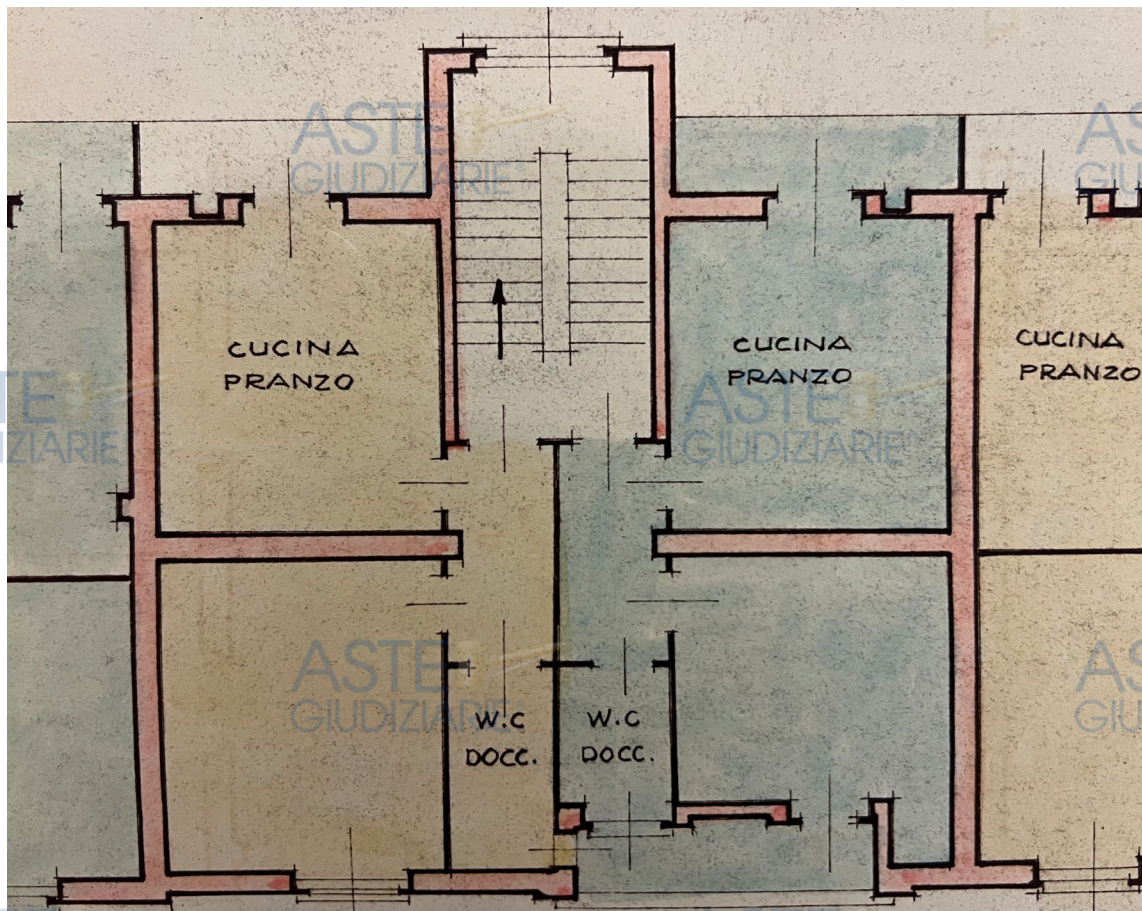
a) Individuazione Catastale - Comune di Asti (AT)

CATASTO FABBRICATI:

- Sez. AT Foglio n. 81 part. 1671 sub. 80 cat. A/4 cl.4 vani 3,0 Rendita Catastale € 113,10 - piano 1;

COERENZE:

- al piano primo, alloggio confinante con cortile comune, vano scala e via Malta, altra unità immobiliare.
- al piano seminterrato: cantina confinante con corridoio comune e cantine 25 e 27



Abitazione:

Sup. Commerciale rilevata abitazione = **Totale 52,00 mq**

Balcone = Totale $4,00 \times 0,30 = 1,20$ mq

Cantina = Totale $3,00 \times 0,35 = 1,05$ mq

Totale Superficie COMMERCIALE ad 54,25 mq (di cui 42,00 mq calpestabili)

Caratteristiche del fabbricato

L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato condominiale pluripiano, realizzato negli anni '40, sviluppato su cinque piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a locali cantine e vani tecnici.

La costruzione è stata eseguita secondo le metodologie tradizionali dell'epoca, con le seguenti caratteristiche costruttive principali:

- struttura portante in cemento armato gettato in opera, costituita da telai di travi e pilastri;
- tamponamenti perimetrali in muratura laterizia;
- solaio di copertura a due falde inclinate in cemento armato, presumibilmente con orditura secondaria in laterocemento;
- sagoma planivolumetrica semplice e lineare, tipica dell'edilizia residenziale seriale del periodo.

Le parti comuni del fabbricato comprendono vano scala in calcestruzzo con finitura in graniglia, androne di ingresso, cortile interno e area interrata destinata a cantine.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è situata al piano primo (secondo fuori terra) ed è accessibile tramite scala condominiale. L'alloggio si sviluppa su un unico livello e presenta una distribuzione interna tipica del periodo costruttivo, con ambienti distinti e separati, così articolati: ingresso/disimpegno, cucina, una camera da letto, servizio igienico e balconi con affaccio su strada e/o cortile interno, oltre a cantina pertinenziale posta al piano interrato.

Stato manutentivo e finiture

L'immobile si presenta in **condizioni manutentive pessime**, coerenti con lo stato generale di degrado del fabbricato e del contesto condominiale. Durante il sopralluogo sono emerse diffuse carenze manutentive sia nelle parti comuni che nelle singole unità, riconducibili a una prolungata assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il complesso condominiale appare interessato da una gestione difficoltosa, con evidenti segni di vetustà, degrado delle finiture comuni, carente manutenzione delle superfici esterne e degli spazi comuni, elementi che incidono negativamente sul decoro, sulla fruibilità e sul valore complessivo dell'immobile. Tale situazione risulta tipica di parte del tessuto residenziale popolare della zona, caratterizzato da edifici datati e da una limitata capacità di sostenere nel tempo adeguati interventi conservativi.

Le principali caratteristiche interne dell'alloggio sono le seguenti:

- pavimentazioni in ceramica economica in tutti gli ambienti, ad eccezione della camera da letto con pavimento in parquet tipo lisca di pesce, in stato di usura;
- rivestimenti e finiture murarie semplici, con intonaco civile tinteggiato, che presenta irregolarità superficiali e segni di vetustà; non si rilevano infiltrazioni attive né evidenti danni strutturali;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo, in pessimo stato di conservazione e tali da rendere necessari interventi di sostituzione;
- porte interne in legno, datate e usurate;
- impianti elettrico e idrosanitario di tipo originario, privi di certificazioni di conformità, presumibilmente realizzati in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 46/1990;
- locale bagno con rivestimenti in ceramica su tutte le pareti, sanitari e rubinetterie di tipo economico.

Impianti e dotazioni

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con distribuzione tramite radiatori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico installato nel locale bagno.

Cantina e pertinenze

Al piano interrato del fabbricato è presente una cantina di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, realizzata in muratura di mattoni semipieni non intonacati, con pavimentazione in cemento grezzo e porta in ferro.

Il locale si presenta in condizioni coerenti con l'epoca costruttiva del fabbricato e con la destinazione d'uso a deposito e sgombero.

3.4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

Il sottoscritto C.T.U., a seguito delle verifiche effettuate mediante acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, completo delle eventuali annotazioni marginali, presso il Comune ove l'atto sarebbe stato celebrato, è emerso che il debitore **risulta in stato libero**. Pertanto, non sussiste alcun regime patrimoniale coniugale rilevante ai fini della presente procedura.

3.5) *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 non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento dei beni oggetto di stima, vengono riportati gli identificativi corretti degli immobili.

3.6) *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;*

In riferimento al quesito formulato, si precisa che, sebbene la planimetria catastale dell'unità immobiliare risulti essere quella di impianto, la stessa, in conformità alla normativa catastale vigente,

rappresenta l'immobile in maniera sostanzialmente integra e conforme sotto il profilo della rappresentazione grafica, non essendo emerse difformità tali da richiedere un aggiornamento catastale obbligatorio. Pertanto, non sussistono le condizioni di necessità per procedere a variazioni catastali, né alla redazione di una nuova planimetria o all'accatastamento dell'unità, risultando il bene regolarmente censito. Al fine di non aggravare i costi della procedura esecutiva, il sottoscritto C.T.U. ritiene non opportuno procedere ad alcun atto di aggiornamento catastale.

Resta salva la facoltà del futuro acquirente di valutare l'eventuale aggiornamento grafico della planimetria catastale, qualora ritenuto opportuno, anche in occasione di eventuali interventi di ristrutturazione dell'immobile.

3.7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



Estratto Cartografia P.R.G.C

Scheda descrittiva PRGC – Unità immobiliare, Via Volta angolo Via Malta, Asti

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata all'interno di un condominio situato nel Comune di Asti, all'angolo tra Via Volta e Via Malta. L'immobile ricade nella **zona urbanistica B – Aree residenziali di consolidamento**, classificata come **B1.2** secondo il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e compatibilità con limitate attività commerciali di vicinato. L'area è inclusa nel **centro abitato / centro urbano**, ai sensi del D.L. 285/1992, ed è dotata dei principali servizi pubblici, quali viabilità urbana, trasporto pubblico, parcheggi, aree verdi e scuole.

Il condominio in cui ricade l'unità è di **epoca nazi-fascista (anni '30-'40)**, caratterizzato da struttura portante in cemento armato gettato in opera con travi e pilastri, tamponamenti perimetrali in muratura laterizia, solaio di copertura a due falde e sagoma planimetrica lineare, tipica dell'edilizia residenziale seriale del periodo. L'immobile si inserisce in un tessuto consolidato, coerente con le prescrizioni urbanistiche vigenti, e non risultano al momento evidenze di difformità rispetto alla planimetria catastale o al PRGC.

La **geomorfologia del sito** è classificata come **CLASSE_2C – Aree di pianura**, con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o diffusa superficialità della falda, suscettibile a fenomeni di assestamento superficiale, ma non tale da pregiudicare l'integrità strutturale dell'edificio.

Gli **interventi edilizi tipici** per immobili di questa epoca e classificazione urbanistica sono prevalentemente di **manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Gli interventi ordinari comprendono tinteggiature, riparazioni di pavimentazioni interne, sostituzione o manutenzione dei serramenti, interventi sugli impianti elettrici e idraulici, nonché la manutenzione delle parti comuni quali vano scala e cortile interno.

Gli interventi straordinari, che possono rendersi necessari, includono il rifacimento delle coperture, il consolidamento strutturale, l'adeguamento degli impianti secondo le normative vigenti, il restauro dei prospetti esterni e altre opere finalizzate alla sicurezza e alla conservazione dei valori storici e volumetrici dell'edificio.

Eventuali ristrutturazioni interne future dovranno rispettare la sagoma, la volumetria e la planimetria originaria, coerentemente con le prescrizioni del PRGC per le aree di consolidamento.

In sintesi, l'unità immobiliare e l'edificio risultano coerenti con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche vigenti, inseriti in un contesto consolidato, con possibilità di interventi manutentivi ordinari e straordinari funzionali al mantenimento strutturale, alla sicurezza e alla conservazione dei valori storici e urbanistici del complesso.

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

Il sottoscritto perito, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, ha effettuato una ricerca approfondita della relativa documentazione presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Asti. Dall'analisi dell'archivio storico è stata reperita la pratica relativa alla domanda del 28/02/1941, prot. n. 4453, dalla quale risulta che l'immobile è conforme a quanto rappresentato originariamente. Nel corso della ricerca non sono state reperite ulteriori pratiche a carico dell'unità immobiliare che abbiano comportato modifiche significative.

Il sottoscritto CTU ha limitato la verifica alla sola unità immobiliare oggetto di esecuzione, senza procedere al controllo dell'intero fabbricato e delle parti comuni, le quali risultano con alcune imprecisioni nella rappresentazione grafica e con modifiche verosimilmente intervenute nel corso dell'esecutività dell'opera.

Fermo restando tale particolare, che riguarda il complesso condominiale nel suo insieme e non incide sull'oggetto specifico della presente procedura, si ritiene che l'appartamento in esame risulti regolare secondo la normativa vigente.

3.9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'immobile oggetto di stima è individuato e censito singolarmente e, pertanto, ne è possibile la vendita come unico lotto.

3.10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che l'immobile è stato pignorato per intero a capo del debitore. Lo scrivente, come anzidetto in risposta al quesito precedente, ritiene opportuno porre in vendita il bene in un unico lotto.

3.11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi, ai fini della procedura, non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

3.12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ove 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;*

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del **Condominio denominato "Primo quartiere via Volta"**, sito nel Comune di Asti, inserito in un contesto residenziale urbano consolidato.

Dal **regolamento condominiale**, regolarmente depositato presso gli uffici competenti, risulta che l'unità partecipa alla gestione e alle spese comuni con una **quota millesimale pari a 4,60/1000**.

L'intero fabbricato è disciplinato da tale regolamento, vincolante per tutti i condomini, attuali e futuri, costituendo parte integrante del titolo di proprietà.

Il regolamento stabilisce in particolare:

- l'uso e la gestione delle parti comuni (vano scala, cortile, tetto, impianti centralizzati, ecc.);
- la ripartizione delle spese condominiali, ordinarie e straordinarie;
- eventuali limitazioni d'uso delle singole unità immobiliari;
- i diritti e i doveri dei condomini.

Gli immobili vengono ceduti **nello stato di fatto e di diritto attuale**, così come pervenuti all'esecutato, con riferimento integrale al regolamento condominiale, cui fanno capo i diritti, i vincoli e gli obblighi, inclusa la contribuzione alle spese comuni in base alla quota millesimale sopra indicata.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha contattato l'attuale amministratore del condominio, il quale ha riferito che risultano **non versate spese condominiali a consuntivo per l'esercizio 2023/2024** per un importo pari a € 15.222,13, importo suscettibile di aggiornamento a seguito dei bilanci che saranno approvati nella prossima assemblea di condominio.

3.14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In fase di sopralluogo, il C.T.U. ha contattato l'attuale amministratore del condominio, il quale ha riferito che **risultano attualmente non versate spese condominiali a consuntivo per l'esercizio 2023/2024** per un importo pari a € 15.222,13, importo suscettibile di aggiornamento a seguito dei bilanci che saranno approvati nella prossima assemblea di condominio.

3.15) *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 procedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Dall'analisi dell'attuale contesto di mercato immobiliare, il sottoscritto ha riscontrato un sensibile rallentamento dell'attività transattiva, con una marcata riduzione del numero delle compravendite. Tale fenomeno risulta principalmente imputabile al calo della domanda di acquisto, determinato a sua volta dalle crescenti difficoltà di accesso al credito bancario da parte dei potenziali acquirenti. La contrazione interessa in modo trasversale tutti i segmenti del mercato immobiliare, sia residenziale che non residenziale.

Nel presente incarico estimativo, finalizzato alla determinazione del **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di valutazione, si fa riferimento alla definizione contenuta negli standard internazionali e recepita dalla normativa nazionale:

“Il prezzo al quale un bene immobile potrebbe essere venduto in una libera contrattazione tra soggetti consapevoli, in condizioni concorrenziali e senza vincoli particolari, entro un congruo periodo di esposizione sul mercato.”

Ai fini della stima, è stato adottato il **procedimento sintetico-comparativo**, ritenuto il più idoneo nei casi in cui il mercato locale presenti un numero sufficiente di dati comparabili. Tale metodo si fonda sull'analisi diretta di compravendite effettivamente concluse o offerte di immobili simili, per caratteristiche e destinazione, situati nel medesimo contesto territoriale dell'immobile oggetto di valutazione.

La rilevazione dei dati di confronto è stata effettuata attraverso:

- indagini dirette sul mercato locale;
- consultazione di operatori di settore (Agenzie Immobiliari e Tecnici di zona);
- utilizzo di banche dati immobiliari e fonti specialistiche.

Nel processo estimativo si è tenuto conto delle caratteristiche **intrinseche** ed **estrinseche** del bene, tra cui:

- tipologia e destinazione d'uso;
- consistenza (superficie commerciale);
- stato di conservazione e manutenzione;

- epoca di costruzione;
- esposizione e luminosità;
- accessibilità e dotazioni impiantistiche;
- ubicazione e contesto urbano (servizi, infrastrutture, attrattività dell'area, ecc.).

Sulla base degli elementi sopra indicati e delle risultanze dell'indagine di mercato, il sottoscritto ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in coerenza con i principi estimativi generalmente riconosciuti.

Le fonti di informazione dei dati alle quali si è fatto riferimento sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Asti;
- prezzi medi di mercato applicati per immobili simili dalle agenzie immobiliari della zona.

Da tale esame sono emersi i seguenti prezzi unitari:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (primo semestre 2025)

Provincia di Asti - Comune di Asti

Fascia/zona: C4/Semicentrale/CORSO CASALE-VALGERA

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 540,00 - max € 800,00

Valore minimo di Mercato €/mq 540,00

ABITAZIONE: Foglio 81 particella n. 1671 sub. 80 - cat. A/4

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'unità immobiliare può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (**Va**), da applicare sul Valore Unitario Medio (**Vum**) che sono i seguenti:

K₁) è contemplato un deprezzamento del valore del 25%, determinato dallo stato in cui si trova l'immobile in fase di sopralluogo.

K₂) è contemplato un deprezzamento del valore del 10%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$V_a = V_{um} - K_1 - K_2 - K_3$$

$$V_a = € 540,00 - 25\% - 10\% - V_a = € 540,00 - € 135,00 - € 54,00 = €/\text{mq } \mathbf{351,00}$$

Valutazione

Abitazione di tipo civile - Quota Intera

mq (commerciali) 54,25 x €/mq 351,00 = € 19.041,75 arrotondato a € 19.000,00

Riepilogo Valore - Lotto Unico

Lotto Unico di € 19.000,00
(diciannovemila/00)

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

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Persona Fisica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

3.17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2006 (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 disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

a) immobile ricadente nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)

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

Lo scrivente prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), li 04/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ASTE
GIUDIZIARIE SCIARPA geom. Mauro

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornate e visure storiche dell'immobile;
- Planimetrie Catastali degli immobili;
- Estratto di Mappa Catastale in scala;
- Estratto di P.R.G.C. in scala;
- Documentazione Fotografica;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Atto di provenienza
- Dichiarazione Amministratore di condomini per spese a carico dell'esecutato

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.