

**Esecuzione Immobiliare post L.80/05
R.G.E. n°179/2022**

G.E.
DOTT.SSA PAOLA AMISANO

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

UDIENZA
23/10/2025 h 16:40

IMMOBILI
VALFENERA (AT) Via Maiolo n.7/2

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Prato
Asti – Via E. Baroncini n. 50

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 179/2022

PROMOSSA da



CONTRO



IMMOBILI

VALFENERA (AT) Via Maiolo n.7

C.T.U.

Arch. PRATO Elena - Asti

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni,

la scrivente arch. Elena Prato, libero professionista con studio in Asti Via Ezio Baroncini n. 50, iscritta all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Asti alla posizione n° 234, nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, in qualità di consulente tecnico d'ufficio, per nomina dell' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pasquale Perfetti in data 20/03/2023, prestato giuramento di rito in data 09/05/2023 nel cui verbale si assegnava alla sottoscritta il termine di giorni trenta prima del 03/10/2023, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita quale per termine per trasmettere ai creditori e al debitore copia dell'elaborato peritale, vista la successiva conferma di medesimo incarico in data 07/07/2025 della S.V.Ill.ma, si pregia di presentare relazione di consulenza tecnica a conclusione del mandato ricevuto.



◆ Si ritiene utile evidenziare che in data 03/07/2023 veniva richiesta [REDACTED] [REDACTED], per conto dell'allora creditore procedente [REDACTED] i Spa, la sospensione dell'Esecuzione Immobiliare ai sensi ex art. 624-bis cpc fino al termine di 24 mesi. In data 12/06/2025 [REDACTED], nell'interesse di [REDACTED] [REDACTED] dichiara di riassumere la procedura esecutiva immobiliare.

Dal 09/05/2023, data del giuramento, fino alla data di comunicazione dell'istanza di sospensione del 07/07/2023, sono state svolte dalla sottoscritta attività propedeutiche alla redazione della perizia di stima e verifiche preliminari, con acquisizione di documentazione varia, richiesta e reperita presso i vari Uffici.

Tutto ciò premesso, a fronte della ripresa delle attività peritali, si rileva che buona parte della documentazione a suo tempo acquisita è stata nuovamente richiesta ed aggiornata, al fine di portare a completo compimento l'incarico ricevuto.

In allegato alla presente vengono riportati i documenti con data più recente.

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita ed effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare.

Alla presente relazione sono allegare copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali la scrivente farà riferimento.

1. AVVISO AL DEBITORE

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

La sottoscritta in data 09/06/2023 comunicava con Raccomandata1 con prova di consegna n. 05259869752-8 [REDACTED] all'indirizzo di residenza,

come da Certificato Contestuale di Stato Civile, di Stato di Famiglia, di Residenza richiesto dalla sottoscritta al comune di Valfenera, e ritirata dalla stessa in data 13/06/2023 e sempre con Raccomandata¹ con prova di consegna n. 05259869751-7 [REDACTED], nonché per conoscenza tramite posta certificata allo [REDACTED] (per conto del creditore procedente), che in data 28/06/2023 alle ore 9.30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo di rito.

In data 28/06/2023 alle ore 9.30, la sottoscritta si recava presso gli immobili di proprietà degli esecutati situati nel comune di Valfenera Via Maiolo n. 7, prendendo visione dei luoghi, ma senza effettuare alcun tipo di rilievo, in quanto l'esecutata riferiva di aver sottoscritto un accordo con [REDACTED] per la sospensione della procedura, redigendo comunque contestualmente apposito verbale (all.1) , il tutto alla presenza dell'esecutata.

A fronte della riassunzione della procedura e della conseguente necessità di ripresa delle operazioni peritali, la sottoscritta contattava telefonicamente [REDACTED], al fine di riprendere le operazioni peritali.

Pertanto, concordata di concerto con gli esecutati una data utile per il sopralluogo, la sottoscritta il 29/08/2025 alle ore 10.00, dopo aver verificato ed aggiornato il Certificato Contestuale di Stato Civile, di Stato di Famiglia, di Residenza (all.2), si recava nuovamente presso gli immobili di cui è causa, prendendo visione dei luoghi ed effettuando rilievo metrico e fotografico, redigendo contestualmente apposito verbale (all.3) , il tutto alla presenza dell' esecutata [REDACTED].

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART.567 § 2° C.P.C.

Iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile Acquisizione mappa censuaria e planimetria

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

3/35

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

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava la completezza ai sensi dell'art.567 2°c. c.p.c., non risulta pertanto necessaria alcuna segnalazione al sig. Giudice ed al Creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-ventennali per gli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento, come da Certificazione Notarile del 05/12/2022 predisposta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo che qui si richiama integralmente, ed integrata la suddetta documentazione con un nuovo Certificato Ipotecario emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Asti Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti Certificato Ipotecario Speciale prot. n. AT29492 del 02/09/2025 (all. 4) al fine di aggiornare i dati presenti in atti e quelli presenti nel precedente certificato prot. n. AT16470 del 31/05/2023, accertato che non sono presenti nuove Trascrizioni e Iscrizioni rispetto a quelle presenti, viene di seguito predisposto l'elenco Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio preso in esame, sulla base dei documenti in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

IMMOBILI

VALFENERA (AT) - Via Maiolo n.7

N.C.E.U.

- Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2 - Cl.2 – Cons. 7,5 vani - Sup.Cat. m²155 - escl. aree scoperte m² 146 - Rendita € 379,60 – p. T-1 – Via Maiolo n.7/2
- Fg.5 - p. 455 sub 2 – Cat. C/2 - Cl.U - Cons. m² 90 - Sup.Cat. m² 105 - Rendita € 139,44 - p.S1 - Via Maiolo n.7/2
- Fg.5 - p. 455 sub 3 - Cat. C/6 - Cl.U – Cons. m² 65 - Sup.Cat. m² 78 - Rendita € 127,57 - p.S1 - Via Maiolo n.7
- Fg.5 - p. 455 sub 4 – BCNC Unità afferenti edificate su aree di corte - p.T

C.T.

- Fg.5 - p. 455 Ente Urbano sup. are 6.60 senza redditi

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Soggetti

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Atti di provenienza

N.C.E.U.

Fg.5 - p. 455 sub 1 – Cat. A/2 - p. T-1

Fg.5 - p. 455 sub 2 – Cat. C/2 - p.S1

• Gli immobili pervennero agli esecutati [REDACTED], per la quota pari ad 1/4 ciascuno di piena proprietà, in forza di successione in morte di [REDACTED], deceduto il 04/05/2010, registrata il 09/03/2011 al n.337 vol.9990 e trascritta il 06/06/2011 nn. 5269/3539.

• Risulta trascritta in data 15/10/2014 ai nn. 7578/5743 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] nascente da atto di mutuo con ipoteca Not. Ratti Luciano - Asti (AT) - Rep. 53115/31448 del 09/10/2014.

• Nota di trascrizione del 15/02/2000 – Reg.part. 995 Reg. gen. 1392
Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. Girino Giovanni – Asti (AT) Rep.n. 73030/14682 del 31/01/2000 (all.5)

a favore [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà ciascuno in regime di separazione legale dei beni contro la società costruttrice dell'immobile [REDACTED] con sede in Valfenera CF 00842420051 per la piena proprietà

Il terreno sul quale sorge il fabbricato venne acquistato con :

• Nota di trascrizione del 17/06/1991– Reg.part. 3310 Reg. gen. 4375

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. Girino Giovanni – Asti (AT) Rep.n. 39554/11043 del 12/05/1991

a favore società [REDACTED] con sede in Valfenera CF 00842420051 per la piena proprietà

contro [REDACTED] per la piena proprietà

L'immobile adibito ad autorimessa (N.C.E.U. Fg.5 - p. 455 sub 3 – Cat. C/6 - p.S1) , venne realizzato con pratica edilizia DIA n.6-2004 del 05/03/2004 su terreno già di proprietà di [REDACTED] - CT Fg. 5 p.455.

Trascrizioni contro

Nota di trascrizione n. 1 del 11/11/2022 - Reg. part. 8233 Reg. gen. 10684

Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili

Unep Tribunale di Asti - Rep. 3660/2022 del 29/10/2022

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 3/4

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

Iscrizioni contro

Nota di iscrizione n. 35 del 02/08/2019 - Reg. part. 928 Reg. gen. 7081

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Not. Ratti Luciano - Asti (AT) - Rep. 56963/34634 del 30/07/2019

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 3/4

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

Nota di iscrizione n. 25 del 15/10/2014 - Reg. part. 948 Reg. gen. 7579

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Not. Ratti Luciano - Asti (AT) - Rep. 53115/31448 del 09/10/2014

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 3/4

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

La sottoscritta ha verificato i dati sopra riportati effettuando in data 02/09/2025 prot. n. AT29489 la richiesta di Certificato Ipotecario Speciale, emesso dall'Agenzia

delle Entrate Direzione Provinciale Asti Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti Certificato Ipotecario Speciale prot. AT29492 del 02/09/2025 (all. 4), dal quale è emerso che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento.

Con quest'ultimo aggiornamento si è verificata così la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

La sottoscritta, a seguito dell'accertamento della documentazione in atti, ha inoltre proceduto ai fini della corretta identificazione del bene, all'acquisizione dei seguenti ulteriori documenti:

- estratto di mappa n. T157683/2025 rilasciato in data 05/09/2025 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti - Territorio Servizi Catastali Comune di Valfenera (AT) (Codice L574) (all. 6) relativo a:

CT comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455

- planimetrie di Unità Immobiliare Urbana n. T117564 – T119571 – T119572 rilasciate in data 16/09/2025 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali (all. 7/8/9), relative a:

N.C.E.U. Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455 sub 1, Cat. A/2

Via Maiolo n.7/2

Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455 sub 2, Cat. C/2

Via Maiolo n.7/2

Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455 sub 3, Cat. C/6

Via Maiolo n.7

- visura per soggetto in capo all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] rilasciata in data 16/09/2025 dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali (all. 10)

- visura per soggetto in capo all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] rilasciata in data 16/09/2025 dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali (all. 11)

- visure storiche per immobile n. T93283 – T95534 – T218625 – T412731 – T220617 rilasciate in data 10/09/2025 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali (all. 12-13-14-15-16), relative a :

N.C.E.U. Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455 sub 1, Cat. A/2

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455 sub 2, Cat. C/2

Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455 sub 3, Cat. C/6

Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455 sub 4 BCNC

CT Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455 Ente Urbano

• elaborato planimetrico con elencazione dei subalterni n. T326898 rilasciato in data 23/06/2023 dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali (all. 17), relativo a :

N.C.E.U. Comune di Valfenera (AT) Fg. 5, p. 455

Dall'analisi delle visure storiche dei fabbricati di cui è causa e come da documentazione già citata, emerge che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti provenienze:

N.C.E.U.

Fg.5 - p. 455 sub 1 – Cat. A/2 p. T-1

Fg.5 - p. 455 sub 2 – Cat. C/2 - p.S1

a [REDACTED] eseguiti, per la quota pari ad 1/4 ciascuno di piena proprietà, in forza di successione in morte di [REDACTED], registrata il 09/03/2011 al n.337 vol.9990 e trascritta il 06/06/2011 nn. 5269/3539, con accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], trascritta in data 15/10/2014 ai nn. 7578/5743 .

a [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 ciascuno di proprietà in regime di separazione legale dei beni

da [REDACTED] con sede in Valfenera CF 00842420051 per la piena proprietà

con atto pubblico di compravendita Not. Girino Giovanni – Asti (AT) Rep.n. 73030/14682 del 31/01/2000 (all.5) trascritto in Asti il 15/02/2000 – Reg.part. 995 Reg. gen. 1392

a [REDACTED] con sede in Valfenera CF 00842420051 per la piena proprietà

da [REDACTED] per la piena proprietà

con atto pubblico di compravendita Not. Girino Giovanni – Asti (AT) Rep.n. 39554/11043 del 12/05/1991 trascritto in Asti 07/06/1991– Reg.part. 3310 Reg. gen. 4375

N.C.E.U.

Fg.5 - p. 455 sub 3 - Cat C/6 - p.S1

L'immobile adibito ad autorimessa venne realizzato con pratica edilizia DIA n.6-2004 del 05/03/2004 su terreno già di proprietà di [REDACTED]

La sottoscritta ha pertanto verificato i suddetti passaggi, tramite l'acquisizione di copie dell'atto di provenienza ultraventennale (all. 5).

Quanto sopra in risposta all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale, verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

3. DESCRIZIONE IMMOBILE

identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

L'esatta descrizione catastale attuale del compendio pignorato è la seguente :

VALFENERA (AT) - Via Maiolo n.7

N.C.E.U.

- Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2 - Cl.2 – Cons. 7,5 vani - Sup.Cat. m²155 - escl. aree scoperte m² 146 - Rendita € 379,60 – p. T-1 - Via Maiolo n.7/2
- Fg.5 - p. 455 sub 2 – Cat. C/2 - Cl.U - Cons. m² 90 - Sup.Cat. m² 105 - Rendita € 139,44 - p.S1 - Via Maiolo n.7/2
- Fg.5 - p. 455 sub 3 - Cat. C/6 - Cl.U – Cons. m² 65 - Sup.Cat. m² 78 - Rendita € 127,57 - p.S1 - Via Maiolo n.7
- Fg.5 - p. 455 sub 4 – BCNC Unità afferenti edificate su aree di corte - p.T

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.

• Fg.5 - p. 455 Ente Urbano sup. are 6.60 senza redditi

Intestati

██

██

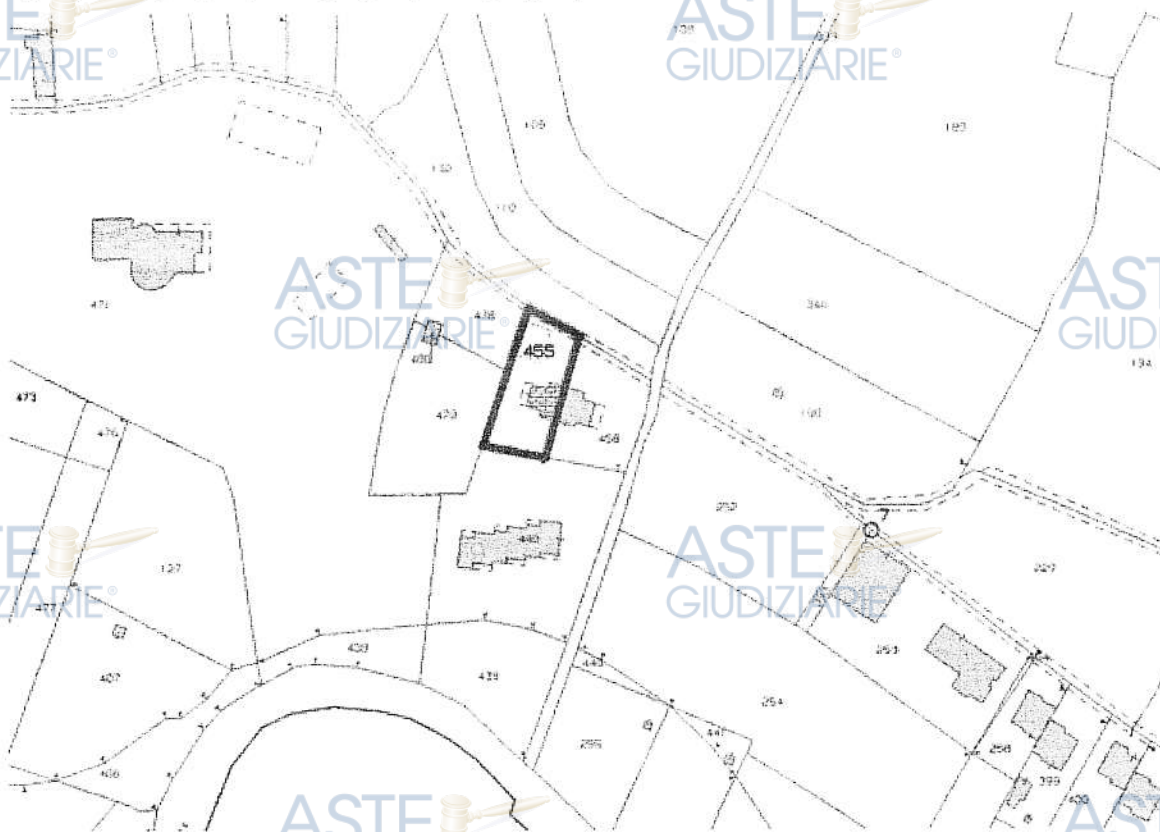
██

██

I coerenti degli immobili vengono indicati da nord in senso orario, mediante l'estratto di mappa catastale (all.6) e l'elaborato planimetrico (all. 17) : Fg. 5 p. 132, Fg.5 p. 456, Fg.5 p.490, Fg.5 p.479, Fg.5 p.478 .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio immobiliare periziato è costituito da fabbricato residenziale, (Fg.5 p. 455 sub 1 e sub 2), facente parte di un edificio bifamiliare, e da una autorimessa seminterrata (Fg.5 p. 455 sub 3), edificata sull'area cortilizia, tutti con diritto al Bene Comune Non Censibile distinto al NCEU Fg.5 p.455 sub 4 .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALFENERA (AT) - Via Maiolo n.7/2

N.C.E.U.

Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2 - p. T-1

Fg.5 - p. 455 sub 2 – Cat. C/2 - p.S1

• fabbricato di civile abitazione, edificato su particella identificata a CT Fg. 5 p.455 Ente Urbano, facente parte di un edificio bifamigliare, composto: al piano seminterrato da ampio locale adibito a magazzino e attualmente occupato con regolare contratto di affitto (si veda il successivo punto 11),al piano terra da soggiorno, cucina, camera, bagno con antibagno, vano scala e porticato esterno, al piano primo corridoio, tre camere, bagno, due balconi e scala di accesso al piano sottotetto; il tutto confinante con Fg. 5 p. 132, Fg.5 p. 456, Fg.5 p.490, Fg.5 p.479, Fg.5 p.478.

VALFENERA (AT) - Via Maiolo n.7

N.C.E.U. Fg.5 - p. 455 sub 3 - Cat. C/6 piano S1

• autorimessa seminterrata, edificata su particella identificata a CT Fg. 5 p.455 Ente Urbano, confinante con Fg. 5 p. 132, Fg.5 p. 456, Fg.5 p.490, Fg.5 p.479, Fg.5 p.478



• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

La scrivente, effettuati gli opportuni sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 28/06/2023 e 29/08/2025 alla presenza dell'esecutata, come documentato dai verbali n.1 e n.2 (all. 1 e 3), per la dettagliata presa visione dei luoghi e per un puntuale rilievo planimetrico e fotografico, si è posta in grado di relazionare dettagliatamente quanto segue.

Gli immobili suddetti sono ubicati nel comune di Valfenera (AT) in Via Maiolo n. 7, in una zona periferica della cittadina, lungo la Strada Provinciale 19, a circa due chilometri dal centro del paese.

Le aree limitrofe sono caratterizzate da edifici a destinazione residenziale.

L'abitato di Valfenera sorge all'estremo limite occidentale della Provincia di Asti, confina direttamente con le Province di Cuneo e di Torino e rappresenta una delle porte del Basso Monferrato; anche il suo antico nome di Vallis Finaria è riconducibile all'ubicazione di confine tra la pianura torinese e le colline astigiane.

Valfenera, o città delle sette torri, ha origini antichissime ma la sua collocazione attuale risale al XIII secolo quando la famiglia Gorzano, proprietaria del feudo di Valfenera, per contrapporsi alla nascita di Villanova fece costruire un nuovo castello con sette torri fortificate da cui l'omonimo nome "città delle sette torri".

Successivamente si verificò un lento spostamento dell'abitato verso i dintorni del nuovo castello cosicché all'inizio del 1500 Valfenera era completamente situata nell'odierna ubicazione.

Il compendio immobiliare periziato è costituito da fabbricato residenziale, (Fg.5 p. 455 sub 1 e sub 2), facente parte di un edificio bifamigliare, e da una autorimessa seminterrata (Fg.5 p. 455 sub 3), edificata sull'area cortilizia, tutti con diritto al Bene Comune Non Censibile distinto al NCEU Fg.5 p.455 sub 4 .

L'area su cui sorgono gli immobili è completamente recintata e vi si accede da Via Maiolo tramite cancello sia pedonale che carrabile e attraverso un'area cortilizia insistente anche sulla particella contigua (Fg.5 p.456) si ha accesso ai beni pignorati.

Il sedime su cui sorgono i fabbricati, formanti con esso un unico corpo, risulta accollonato al C.T. del comune di Valfenera (AT) al Fg.5 p. 455 in qualità di ente urbano della superficie complessiva di m² 660 senza redditi.



accesso a Via Maiolo da SP 19



accesso ai beni pignorati

N.C.E.U.

Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2 - p. T-1

Fg.5 - p. 455 sub 2 - Cat. C/2 - p.S1

Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale

I locali oggetto della presente perizia fanno parte di una porzione di fabbricato bifamigliare, libero sui lati nord, sud e ovest ed in aderenza ad altra porzione di edificio sul lato est. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1997-1999, con caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca.

L'area cortilizia esterna, fronteggiante il fabbricato e l'autorimessa, è direttamente collegata con la Via Maiolo, è pavimentata in battuto di cemento e consente l'accesso all'autorimessa ed ai locali adibiti a magazzino della porzione residenziale. Tramite scala esterna si accede anche ai locali abitativi.

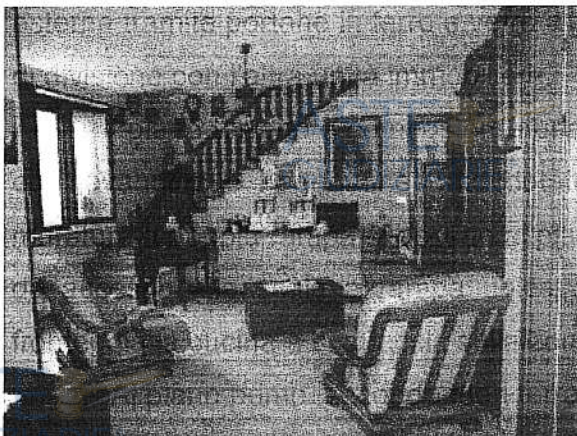
L'edificio è strutturato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, ha una struttura portante verticale in cemento armato composta da travi e pilastri, solai di orizzontamento in struttura piana latero-cementizia, tamponamenti interni in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, tetto a due falde con manto di copertura in tegole tipo coppi.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Nello specifico il piano seminterrato è composto da un locale unico, collegato al piano superiore tramite scala in muratura ad una rampa e con un accesso all' area esterna tramite portone in ferro e vetro a due battenti. Non sono presenti tramezzature di divisione con l'altra unità immobiliare.

Il piano terreno è composto da una zona soggiorno, cucina, camera, antibagno con lavandino e bagno finestrato dotato di water, bidet, doccia. Tramite scala in muratura a doppia rampa si accede al piano superiore. E' presente un disimpegno che dà accesso alla scala a rampa unica che conduce al piano inferiore. Un portico fronteggia la cucina e si affaccia sulla zona esterna.

Al piano primo, secondo fuori terra, si trovano, disimpegnati da un corridoio, tre locali, di cui uno con accesso al balcone verso sud, un bagno finestrato con water, bidet, vasca ed un balcone affacciante verso il lato nord. Una scala a rampa unica conduce al piano sottotetto. Il sottotetto è un locale unico lasciato allo stato grezzo.



soggiorno



cucina



bagno

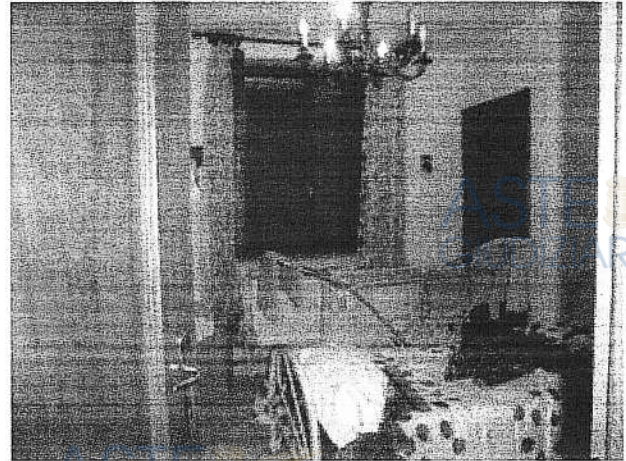


camera

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •



camera



camera



camera



bagno



corridoio con accesso al balcone



sottotetto

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato con relativo zoccolino. I bagni sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni sono in legno verniciato, con vetro camera e dotati di persiane in legno verniciato. Le porte interne sono in legno laccato con struttura tamburata e pannello centrale pieno.

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia di alimentazione a gas metano di recente installazione e irradiazione termico all'interno dei locali a mezzo di singoli elementi radianti in ghisa; impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale.

L'impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente, impianto T.V.

L'immobile è attualmente abitato dagli esecutati e da loro famigliari, sono quindi presenti arredi personali che non sono oggetto di pignoramento.

L'altezza interna dei locali al piano terreno e piano primo è pari a mt. 2.70, mentre al piano seminterrato è pari a mt. 2.50.

Nel complesso trattasi di un tipico esempio di costruzione degli anni novanta, inserita in un piacevole contesto residenziale, con un' ampia zona verde adibita a giardino, con alberi di alto fusto, in buono stato di conservazione, che necessita di opere di manutenzione ordinaria per quanto riguarda la revisione degli impianti tecnologici e che nel complesso presenta un buon livello di rifiniture.

Sul perimetro del lotto complessivo è stato realizzato un muro di sostegno, con altezza variabile, con sovrastante recinzione metallica.

Si ritiene utile precisare, al fine di meglio comprendere alcune scelte distributive e architettoniche, che l'edificio bifamigliare nel suo complesso era stato acquistato, direttamente dal costruttore con atto Not. Girino Giovanni – Asti (AT) del 31/01/2000 (all.5), dai coniugi [REDACTED], per una porzione, ora oggetto di pignoramento (Fg.5 p.455 sub 1 e sub 2), mentre la restante parte dell'edificio bifamigliare (Fg.5 p.456 sub 1 e sub 2), era stata acquistata dal [REDACTED].

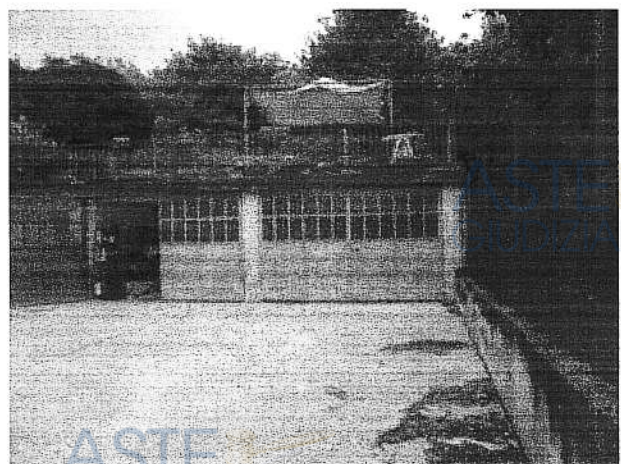
Le superfici *interne nette calpestabili* dei vari locali, riscontrate a seguito di preciso rilievo in loco effettuato dalla sottoscritta, sono le seguenti (all.18) :

Piano seminterrato	
1. magazzino	= m ² 108.00
Piano terra (primo fuori terra)	
1. soggiorno	= m ² 22.59
2. cucina	= m ² 12.88
3. camera	= m ² 16.43
4. anti bagno	= m ² 2.30
5. bagno	= m ² 3.07
6. vano scala	= m ² 4.00
7. portico	= m ² 20.70
5. area esterna	= m ² 530.00
Piano primo (secondo fuori terra)	
6. disimpegno	= m ² 7.60
7. camera	= m ² 16.77
8. camera	= m ² 12.66
9. camera	= m ² 11.29
10. bagno	= m ² 6.49
11. balconi	= m ² 12.10

N.C.E.U. Fg.5 - p. 455 sub 3 – Cat. C/6 - p.S1

Fabbricato ad uso autorimessa

L'immobile, a pianta quadrata, attiguo all'abitazione, è strutturato in un unico vano, interrato per tre lati, con aperture verso l'area esterna tramite due portoni in ferro e vetro a due battenti.



• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

17/35

La struttura portante verticale è costituita da muratura in cemento armato controterra e pilastri, il solaio di orizzontamento in struttura latero-cementizia.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'estradosso della copertura è accessibile dall'area esterna adibita a verde e pavimentata con piastrelloni in cemento.

La superficie *interna netta calpestabile* del locale, riscontrata a seguito di preciso rilievo in loco effettuato dalla sottoscritta, è la seguente (all.18):

Piano seminterrato

1. autorimessa

= m² 65.80



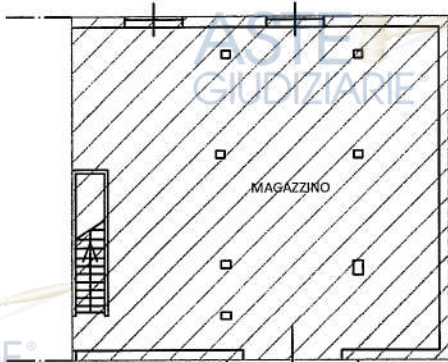
In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili dei vari locali, intese come superficie commerciale vendibile (SCV) basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene, si precisa che sono quelle stabilite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI) e prevedono che la superficie netta interna dei locali, comprensiva dei divisori interni, sia addizionata alle superfici di :

- 100% pareti interne divisorie
- 100% muratura perimetrale indipendente
- 50% divisori da altre unità immobiliari
- 25% balconi
- 35% portici e patii (fino a 25mq. l'eccedenza al 2%)
- 30% locali accessori, magazzini sottotetti (collegati ai vani principali)
- 10% area scoperta di pertinenza (fino a 25 m² l'eccedenza al 2%)

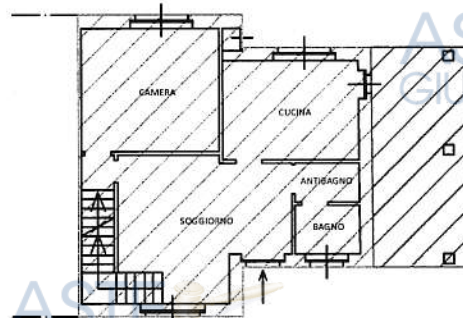
• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Fig. 5 p. 455 sub 1-2

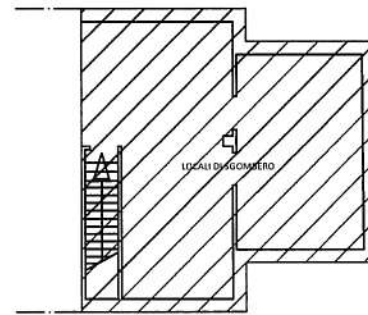
PIANTA SEMINTERRATO
h. 2.50 mt



PIANTA PIANO TERRA
h. 2.70 mt



PIANTA SOTTOTETTO



PIANTA PIANO PRIMO
h. 2.70 mt

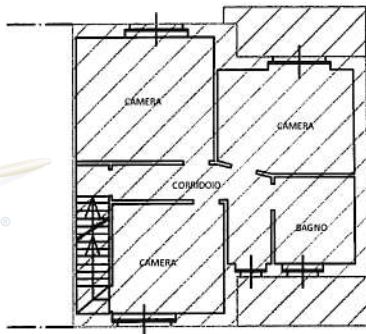
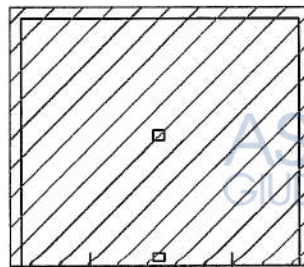


Fig. 5 p. 455 sub 3

PIANTA AUTORIMESSA
h. 2.50 mt



• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Aree	Sup.Lorda	%	Sup. Comm		
<i>Fg.5 p.455 sub 1 Cat A/2</i>					
Piano terra - locali residenziali	mq. 74,60	100%	mq. 74,60		
Piano terra - portico	mq. 20,70	35%	mq. 7,25		
Piano primo - locali residenziali	mq. 70,60	100%	mq. 70,60		
Piano primo - Balconi	mq. 12,10	25%	mq. 3,03		
Piano sottotetto - locali accessori	mq. 70,60	30%	mq. 21,18		
Area esterna scoperta di pertinenza	mq. 530,00	2%	mq. 10,60		
<i>Fg.5 p.455 sub 2 Cat C/2</i>					
Piano seminterrato	mq. 108,00	30%	mq. 32,40		
		TOTALE	mq. 219,65		

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
<i>Fg.5 p.455 sub 3 Cat C/6</i>					
Piano seminterrato	mq. 74,40	100%	mq. 74,40		

In base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali ragguagliate lorde del compendio immobiliare sono le seguenti :

LOTTO UNICO

Comune di Valfenera (AT) – Via Maiolo n.7
N.C.E.U.

- Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2 - piano T-1
- Fg.5 - p. 455 sub 2 – Cat. C/2 - piano S1
- Fg.5 - p. 455 sub 4 – BCNC

C.T.

- Fg.5 - p. 455 Ente Urbano

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 219,65

N.C.E.U.

- Fg.5 - p. 455 sub 3 - Cat. C/6- piano S1

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 74,40

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, la scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia.

4. REGIME PATRIMONIALE

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

Con una richiesta effettuata in data 29/08/2025 presso l'Ufficio dello Stato Civile servizi demografici del Comune di Valfenera (AT), la scrivente ha reperito il Certificato Contestuale di Stato Civile, di Stato di Famiglia, di Residenza (all.2) degli eseguiti, dal quale risulta che [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con una richiesta effettuata in data 29/08/2025 presso l'Ufficio dello Stato Civile servizi demografici del Comune di Mombercelli, la scrivente ha acquisito l' Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 1990 Parte II Serie A N.3 (all.19), dal quale risulta che l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dalle annotazioni marginali, risulta che con sentenza del Tribunale di Asti in data 14/12/2018 n. 1100/2018, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

La scrivente CTU precisa che i beni pignorati sono pervenuti al sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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

Gli immobili pignorati identificati:

N.C.E.U.

• Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2 - Cl.2 – Cons. 7,5 vani - Sup.Cat. m²155 - escl. aree scoperte m² 146 - Rendita € 379,60 – p. T-1 – Via Maiolo n.7/2



- Fg.5 - p. 455 sub 2 – Cat. C/2 - Cl.U - Cons. m² 90 - Sup.Cat. m² 105 - Rendita € 139,44 - p.S1 - Via Maiolo n.7/2
- Fg.5 - p. 455 sub 3 - Cat. C/6 - Cl.U – Cons. m² 65 - Sup.Cat. m² 78 - Rendita € 127,57 - p.S1 - Via Maiolo n.7
- Fg.5 - p. 455 sub 4 – BCNC Unità afferenti edificate su aree di corte - p.T
C.T.
- Fg.5 - p. 455 Ente Urbano sup. are 6.60 senza redditi

risultano conformi alla descrizione attuale dei beni e a quella contenuta nel pignoramento e le ultime planimetrie catastali delle U.I. pignorate, presentate rispettivamente : sub 1 e sub in data 21/12/1999 con prot. n. E0139.1/1999 e sub 3 in data 23/06/2006 con prot. n. AT0054352 e reperite presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali (all. 7-8-9), sono conformi allo stato attuale delle U.I.U.

6. EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI

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

La scrivente, a seguito di attenta analisi delle planimetrie e della mappa catastale (all.6-7-8-9) depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali degli immobili oggetto di pignoramento, ha riscontrato, contestualmente ai sopralluoghi effettuati, la rispondenza con la situazione attuale, pertanto non necessitano variazioni di aggiornamento planimetrico.

Dall'esame delle visure al NCEU si è rilevata una difformità sull'indicazione del numero civico, pertanto la sottoscritta ha presentato, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Asti Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali in data 05/09/2025, richieste di variazione toponomastica per gli immobili Fg. 5, p. 455 sub 1 - sub2 - sub3 (all.20-21) con prot. AT58574/2025 e AT58574/2025. Le istanze sono state elaborate in data 10/09/2025 prot.n. AT0050559 e 12/09/2025 prot.n. AT0050850.

In allegato le visure aggiornate (all. 12-13-14)

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Valfenera (AT) una prima volta in data 17/05/2023 ed una seconda volta in data 27/08/2025, in quanto il CDU ha validità 12 mesi dalla data del rilascio, ed ha ricevuto documentazione Prot. 4846 del 29/08/2025 che riporta all' all.22

Esaminata la documentazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale del comune di Valfenera (AT) (aggiornato alla Variante Parziale n.4 approvata con D.C.C. n° 38 del 30/12/2016), in particolare la cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato accertato che gli immobili situati in Via Maiolo n. 7, che comprendono i locali oggetto della presente perizia, ricadono all'interno della zona classificata come C.I.E - Aree Residenziali a Capacità Insediativa Esaurita, cui afferisce l'art.22 con allegata tabella R.1 delle N.T.A (ai quali si rimanda per ulteriori informazioni e precisazioni - all. 23)

8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

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

Per quanto riguarda l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati di cui è causa, identificati al NCEU Comune di Valfenera (AT) Fg.5 - p. 455 sub 1-2-3, la sottoscritta ha effettuato una precisa e puntuale indagine presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Valfenera (AT), a nome dei vari soggetti che si sono succeduti nella titolarità degli immobili.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

è stato riscontrato quanto segue :

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

23/35

- *Concessione edilizia* n. 1184 del 15/05/1997 (all.24)
rilasciata a [REDACTED] *Costruzione di fabbricato bifamiliare di civile abitazione (sostituzione concessione n.1094 del 13/06/1994)*
Denuncia di Inizio lavori del 09/10/1997
CT Fg.5 - p. 134-135
- *Concessione edilizia* in variante n. 26-1413 del 16/07/1999 (all.25)
rilasciata a [REDACTED] *Esecuzione di opere in variante alla CE n. 1184 del 15/05/1997*
Denuncia di Fine lavori del 30/11/1999
CT Fg.5 - p. 134-133
- *Concessione edilizia* n. 42-1438 del 29/11/1999 (all.26)
rilasciata a [REDACTED] *Esecuzione di opere di costruzione di muri di sostegno con sovrastante recinzione e passo carraio*
CT Fg.5 - p. 134-133
- *Autorizzazione apertura accesso carraio* n. 7 del 29/11/1999 (all.27)
rilasciata a [REDACTED]
CT Fg.5 - p. 134-133
- *DIA* n. 6/2004 del 05/03/2004 (all.28)
rilasciata a [REDACTED] *Costruzione di autorimessa interrata*
Denuncia di Inizio lavori del 07/06/2004
CT Fg.5 - p. 455

Dalla documentazione analizzata emerge che il complesso immobiliare sia stato ottenuto a seguito di un regolare iter amministrativo. Sulla base del confronto tra la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Valfenera (AT) e lo stato di fatto rilevato tramite puntuale rilievo metrico, non figurano irregolarità rilevanti in quanto la situazione attuale corrisponde a quanto indicato sulle pratiche edilizie depositate.

Di conseguenza, con le premesse di cui sopra, l'immobile in oggetto può considerarsi comunque conforme alla normativa urbanistico-edilizia.

9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI

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

A seguito di verifica della situazione dei luoghi, dell'entità e della natura degli immobili e dei loro accessi, della distribuzione planimetrica dei locali, la scrivente

ritiene di poter affermare che i beni pignorati vengano riuniti e sia quindi più conveniente la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO

VALFENERA (AT) - Via Maiolo n.7

N.C.E.U.

- Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2 - Cl.2 – Cons. 7,5 vani - Sup.Cat. m² 155 - escl. aree scoperte m² 146 - Rendita € 379,60 – p. T-1 - Via Maiolo n.7/2
- Fg.5 - p. 455 sub 2 – Cat. C/2 - Cl.U - Cons. m² 90 - Sup.Cat. m² 105 - Rendita € 139,44 - p.S1 - Via Maiolo n.7/2
- Fg.5 - p. 455 sub 3 - Cat. C/6 - Cl.U – Cons. m² 65 - Sup.Cat. m² 78 - Rendita € 127,57 - p.S1 - Via Maiolo n.7
- Fg.5 - p. 455 sub 4 – BCNC Unità afferenti edificate su aree di corte - p.T

C.T.

- Fg.5 - p. 455 Ente Urbano sup. are 6.60 senza redditi

10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

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

Gli immobili sono pignorati per l'intero e a ciascuno degli esecutati per la propria quota di proprietà pari a [REDACTED] e, stante quanto riferito al punto precedente, non sono divisibili e pertanto si procederà alla stima dell'intero compendio immobiliare .

11. DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE

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

A seguito di accertamenti presso l'ufficio anagrafe del comune di Valfenera (AT) e dai sopralluoghi effettuati, gli immobili risultano attualmente occupati dai soggetti esecutati e dai loro famigliari ivi residenti.

Per quanto riguarda l'acquisizione del titolo legittimante il possesso dei beni da parte degli esecutati, la scrivente rimanda all' allegato 5, già citato al precedente p. 2; l' atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In merito alla verifica dei contratti di locazione, dalle indagini svolte dalla sottoscritta tramite istanza inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Asti Ufficio Territoriale, con interrogazione dell' anagrafe tributaria in data 25/05/2023 e 27/08/2025, emerge che *"Dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta risulta in corso il seguente contratto di locazione, attinente alla richiesta di cui in oggetto: - Contratto di locazione registrato al n. 2473 serie 3T in data 27/04/2023, di cui si allega copia."*

Il contratto di cui sopra (all.29), è riferito all'immobile adibito a magazzino, censito al NCEU al Fg.5 p.455 sub2 C/2, posto al piano seminterrato della porzione residenziale del compendio immobiliare di cui è causa. Risulta intestato [REDACTED] [REDACTED]). Il contratto è stato stipulato per anni sei, dal 01/04/2023 al 31/03/2029, rinnovabile per altri sei anni.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 4.800,00, che il conduttore corrisponde in rate mensili di importo pari a € 400,00.

Trattandosi però di contratto di locazione con data di registrazione (27/04/2023) posteriore alla trascrizione del pignoramento, si ritiene non opponibile alla procedura.

12. ASSEGNAZIONE A CONIUGE

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

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

13. ESISTENZA DI VINCOLI

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al

medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche o di usi civici.

14. SPESE CONDOMINIALI

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

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

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); 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 di 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, ubicati in Valfenera (AT), come identificato al precedente punto 3 dalla relativa consistenza.

Trattasi di due immobili, uno ad uso residenziale civile abitazione di buon livello, in buone condizioni di manutenzione e con un livello discreto di finiture ed uno ad uso autorimessa.

Attualmente sono occupati dagli esecutati e da loro famigliari .

Urbanisticamente inseriti nel PRGC in Area di Concentrico.

I suddetti beni, pur diversi per tipologia, vengono riuniti in un unico lotto sia per ragioni logiche che di convenienza economica.

La scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al m² di superficie lorda convenzionalmente determinata come precedentemente esposto.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, attraverso l'inserimento della stessa nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

Le stime dei valori unitari sono state stabilite sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, detto O.M.I., quale parametro inoppugnabile rispetto ad altre fonti più opinabili, che però per completezza di indagine sono state comunque esaminate.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socio - economici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia, la situazione catastale e urbanistica del bene e la sua legittimità.

La scrivente, pur ritenendo quale parametro fondamentale per la valutazione finale dell'immobile i dati riportati dall'O.M.I., ha indirizzato la propria ricerca anche verso i valori di mercato da assumere quale confronto con l'oggetto di stima, desunti dalle compravendite effettuate su immobili, aventi per quanto possibile, caratteristiche

intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori commerciali del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricade l'immobile da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere particolarmente appetibile per particolari insediamenti di tipo residenziale, con una buona appetibilità commerciale che tende a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio alto, considerato anche il momento di non particolare spigiatezza del mercato immobiliare.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici :

Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati delle quotazioni Immobiliari

Anno 2024 – semestre 2 – Comune Valfenera

Fascia/zona : Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona : B1

Microzona catastale : 1

Tipologia prevalente : abitazioni civili

Destinazione : residenziale

Abitazioni civili

da € 520,00/ m² a € 760,00/ m²

Box

da € 385,00/ m² a € 520,00/ m²

Ville e Villini

da € 560,00/ m² a € 790,00/ m²

Borsino Immobiliare 2025 - interrogazione del 11/09/2025

Comune Valfenera (AT) zona centro rurale

Ville e Villini

da € 452,00/ m² a € 698,00/ m²

Autorimesse

da € 232,00/ m² a € 342,00/ m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

da indagini di mercato esperite in zona
ville e villini

ASTE
GIUDIZIARIE®

da € 600,00/ m² a € 1200,00/ m²

Come relazionato precedentemente, gli immobili si trovano attualmente in buone condizioni ed in particolare la porzione abitativa necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria; effettuate indagini di mercato su immobili simili, si ritiene pertanto che il valore a m² per l'unità residenziale e per l'autorimessa siano pari al valore massimo indicato dall'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze Osservatorio del Mercato Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle considerazioni su esposte e sulla base delle descrizioni e delle caratteristiche dei singoli beni desumibili da quanto riportato al punto 3 della presente relazione, della documentazione fotografica, degli elaborati tecnici e descrittivi allegati oltre a quanto effettivamente verificato in loco e tenuto conto altresì dell'ubicazione dei beni e del contesto di inserimento generale, della situazione catastale e urbanistica dei beni, della vetustà, dello stato di conservazione di manutenzione e della buona commerciabilità, delle potenzialità future, della legittimità dei beni, valutato inoltre il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità trattate, la sottoscritta CTU ritiene congruo attribuire ai beni oggetto di atto di pignoramento i seguenti valori:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

VALFENERA (AT) - Via Maiolo n.7

N.C.E.U.

- Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2 - piano T-1
- Fg.5 - p. 455 sub 2 - Cat. C/2 - piano S1
- Fg.5 - p. 455 sub 4 - BCNC

C.T. Fg.5 - p. 455 Ente Urbano

Superficie commerciale m² 219,65

Valore unitario porzione residenziale €/m² 790,00

VALORE COMPLESSIVO € 173.523,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.C.E.U.

Fg.5 - p. 455 sub 3 - Cat. C/6- piano S1

Superficie commerciale m² 74,40

Valore unitario porzione autorimessa €/ m² 300,00

VALORE COMPLESSIVO € 22.320,00

correzione di stima a dedurre

Per il minor valore ascrivibile per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene congruo un abbattimento pari al 5% della stima complessiva € 9.792,18

NCEU Fg.5 p. 455 sub 1-2-4 CT Fg.5 p. 455 = € 173.523,50

NCEU Fg.5 p. 455 sub 3 = € 22.320,00

a dedurre = € 9.792,18

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 186.051,33

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato) = € 186.000,00
(diconsi euro centottantaseimila/00)

I valori complessivi dei singoli fabbricati, vengono considerati comprensivi dei relativi terreni di sito e di pertinenza e pertanto gli immobili saranno trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

16. REGIME FISCALE

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

Il regime fiscale in cui rientrano gli immobili pignorati è quello della vendita soggetta ad imposta proporzionale di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale, esente iva art. 10 dpr 633/72, vertendo la cessione su locali ad uso abitativo da parte di persona fisica.

17. REDAZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione dei giunta regionale 4

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

31/35

agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a uffici ed assimilabili, purchè 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 certificazione 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.

L'unità immobiliare identificata al NCEU Valfenera (AT) – Via Maiolo n.7, Fg.5 - p. 455 sub 1 - Cat. A/2, unità abitativa residenziale, oggetto della presente perizia, non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2) e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31–07/08/2009) allegato A n.5.2.

Ne consegue che, per l'immobile oggetto di pignoramento che ai fini del trasferimento necessita di Attestato di Prestazione Energetica, la sottoscritta ha provveduto a predisporre e trasmettere in data 19/09/2025 alla Regione Piemonte SIPEE - APE n. 2025 108029 0003 prot.00139885/2025 (all. 30), da cui si desume che l'immobile ricade in Classe Energetica "E" ed ha un indice di prestazione energetica reale pari a 165,1 Kwh/m² anno.

Si precisa inoltre che l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile identificato con il sub 1 avrà validità fino al 31/12/2026 anziché 10 anni come da Art. 6 comma 5 D.Lgs 192/05, in quanto non sono stati effettuati i necessari controlli

periodici di manutenzione. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

Le unità immobiliari identificate al NCEU Valfenera (AT) – Via Maiolo n.7, Fg.5 - p. 455 sub 2 e 3, appartengono ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2) e quindi appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31-07/08/2009) allegato A n.5.2. e pertanto non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica in quanto locali adibiti a magazzino e autorimessa e sprovvisti di impianto di riscaldamento.

Con l'entrata in vigore della Legge dello Stato 03/08/2013 n. 90 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 181 nel caso di contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di contratti di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita, gli immobili devono essere dotati di un Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della D.G.R., Regione Piemonte, 21/09/2015 n. 14-2019 recante Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs.192/2005 e s.m.i. del D.P.R. 75/2013 e s.m.i. del D.M. 26/06/2015 in materia di "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, c.1 lett.g) e i) e 40 della L.R.3/2015.

La sottoscritta, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale di accettazione incarico del 09/05/2023, ha notificato in data 15/09/2025 copia della

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

33/35

presente relazione di stima tramite e-mail certificata al legale rappresentante del creditore procedente [REDACTED] e al legale rappresentante dei debitori [REDACTED].

Nei termini indicati non sono pervenute osservazioni o deduzioni; la relazione viene pertanto depositata come trasmesso alle parti.

In data odierna si provvede al deposito dell'elaborato definitivo.

Il tecnico scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che l'Il.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ritenesse opportuni.

Tanto si è relazionato a compimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 22 settembre 2025

In fede
Il C.T.U.
Arch. Elena Prato

INDICE

PREMESSA	pag. 1
1. AVVISO AL DEBITORE	pag. 2
2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C.	pag. 3
3. DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 9
4. REGIME PATRIMONIALE	pag.21
5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'	pag.21
6. EVENTUALI VARIAZIONI	pag.22
7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.	pag.23
8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.23
9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI	pag.24
10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA	pag.25
11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	pag.25
12. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	pag.26
13. ESISTENZA DI VINCOLI	pag.26
14. SPESE CONDOMINIALI	pag.27
15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	pag.27
16. REGIME FISCALE	pag.31
17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.31

ALLEGATI

1. VERBALE LAVORI PERITALI N.1
2. CERTIFICATO CONTESTUALE
3. VERBALE LAVORI PERITALI N.2
4. CERTIFICATO IPOTECARIO AGGIORNATO
5. ATTO [REDACTED]
6. MAPPA CATASTALE
7. PLANIMETRIA CATASTALE FG5 P455 SUB1
8. PLANIMETRIA CATASTALE FG5 P455 SUB2
9. PLANIMETRIA CATASTALE FG5 P455 SUB3
10. VISURE CATASTALI [REDACTED]
11. VISURE CATASTALI [REDACTED]
12. VISURE CATASTALI NCEU FG5 P455 SUB1
13. VISURE CATASTALI NCEU FG5 P455 SUB2
14. VISURE CATASTALI NCEU FG5 P455 SUB3
15. VISURE CATASTALI NCEU FG5 P455 SUB4
16. VISURE CATASTALI CT FG5 P455
17. ELABORATO PLANIMETRICO FG5 P455
18. PLANIMETRIE RILEVATE
19. ESTRATTO PER RIASSUNTO CERTIFICATO MATRIMONIO
20. RETTIFICA TOPONOMASTICA FG5 P455 SUB1SUB2
21. RETTIFICA TOPONOMASTICA FG5 P455 SUB3
22. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
23. PRGC - NTA
24. CE1184_1997
25. CE 26-1413-1999
26. CE 42-1438-1999
27. AUT PASSO CARRAIO
28. DIA 6_2004
29. ADE CONTRATTO LOCAZIONE
30. APE 2025 108029 0003
31. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
32. ATTESTAZIONE DI INVII