

TRIBUNALE DI ASTI

Procedure esecutive immobiliari riunite N.R.G.: 181/2013 + 215/2015 R.G.

Es. G.E.: dott.ssa Paola Amisano

Risposta alla richiesta del G.E. Dott.ssa Amisano del 03/03/25

Il perito incaricato Dott. Agr. Antonello Virano

Quesito del Giudice Dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Amisano:

1. Nomina il Dott. VIRANO per procedere aggiornamento e integrazione della relazione di stima sul compendio, in particolare (fermo incarico già in atti):

- previa rappresentazione grafica e fotografica;*
- (A) identificazione e verifica condizioni del compendio - previo sopralluogo e confronto col custode, - (B) indicare regime IVA (risultano unità a destinazione produttiva),*
- (C) stato occupazione, specificando in tale ipotesi canone di mercato e relativi riferimenti;*
- (D) verifica conformità urbanistica-edilizia con segnalazioni (se del caso) da integrare in avviso e indicazione costi per interventi/sanatorie;*
- (E) aggiornamento stima e indicazione parametri di riferimento (confrontandoli con i valori espressi nella relazione in atti – Arch. Tollemeto -);*
- (F) verifica integrazioni documentali (es. atto provenienza, certificazione notarile ecc.).*

A) identificazione e verifica condizioni del compendio - previo sopralluogo e confronto col custode;3

B) indicare regime IVA (risultano unità a destinazione produttiva),3

C) stato di occupazione, specificando in tale ipotesi canone di mercato e relativi riferimenti;4

D) verifica conformità urbanistica-edilizia con segnalazioni (se del caso) da integrare in avviso e indicazione costi per interventi/sanatorie;4

E) aggiornamento stima e indicazione parametri di riferimento (confrontandoli con i valori espressi nella relazione in atti – Arch. Tollemeto -);8

Valore degli immobili residenziali (lotti A e B).....14

Valore degli immobili per attività produttive (Lotti C, D ed E)15

(F) verifica integrazioni documentali (es. atto provenienza, certificazione notarile ecc.).....16

Conclusioni:17

A) identificazione e verifica condizioni del compendio - previo sopralluogo e confronto col custode;

Al fine di rispondere alla richiesta del G.E. lo scrivente ha provveduto a contattare il delegato all'esecuzione, Avv.to Luca Magliano, il quale ha fornito la perizia estimativa datata 18/06/2015 dell'architetto Tollemeto corredata di documentazione fotografica dei beni di cui è causa.

È stato effettuato un sopralluogo in data 25/03/2025 con rilevazione fotografica di confronto con quella a suo tempo acquisita dal perito Arch. Tollemeto. Dalle evidenze del sopralluogo e dal confronto delle fotografie si evince quanto segue:

- Il deperimento è evidente in tutto lo stabile; si evidenziano alcune parti dove il degrado dovuto all'abbandono ed al tempo è più marcato (per le quali viene allegato il confronto fotografico). Vedasi approfondimenti più avanti al punto E) aggiornamento della stima
- È stato altresì consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Canelli per verificare eventuali variazioni e presenze di nuove pratiche urbanistiche. Lo scrivente ha potuto constatare che dal punto di vista catastale ed urbanistico, la situazione è la medesima riferita dalla perizia del 2015. Il quesito posto era il seguente: "facendo seguito al colloquio telefonico, invio i dati relativi agli immobili caduti nella esecuzione immobiliare 181/2013 + 215/2015 inerente gli immobili siti in Canelli (AT) ed ubicati in viale Risorgimento n. 119, descritti in Catasto Fabbricati al F° 14 n. 306 subb. 1, 2 e 3 ed in Catasto Terreni al F° 14 n. 306 tutti di proprietà del [REDACTED]. Si tratta di immobili sia residenziali che produttivi. Riguardo a tali immobili chiedo di verificare la situazione urbanistica attuale, in relazione al fatto che la perizia a suo tempo depositata in Tribunale risale al 18/06/2015. **Chiedo di verificare eventuale documentazione in atti anticipando la data al 31/12/2013.**". (Si evidenzia che il sub. 1 è stato suddiviso nei subb. 5, 6 e 7 senza autorizzazione comunale e senza variazione volumetrica, pertanto come affermato nella perizia Tollemeto il cui estratto è riportato al punto C) è situazione sanabile con Cila in sanatoria e pagamento di sanzione di € 1.000)

La risposta del Comune di Canelli (ufficio tecnico) è stata la seguente: "non sono stati rilasciati titoli abilitativi in data successiva al 2013".

B) indicare regime IVA (risultano unità a destinazione produttiva),

Il regime di tutti gli immobili è tutt'ora esente IVA in quanto:

Il soggetto esecutato è persona fisica (non impresa)

In questo caso, la **vendita è sempre esente da IVA**, perché il soggetto **non è un soggetto passivo IVA** (cioè, non è un'impresa o un professionista che agisce nell'esercizio d'impresa o arte/professione).

Si applica quindi l'imposta di registro, ipotecaria e catastale:

Per fabbricati abitativi:

- **Imposta di registro:**
- **Imposta ipotecaria**
- **Imposta catastale**

Per fabbricati artigianali / strumentali:

- **Imposta di registro:**
- **Imposta ipotecaria:**

C) stato di occupazione, specificando in tale ipotesi canone di mercato e relativi riferimenti;

La situazione di occupazione degli immobili residenziali è rimasta la stessa di allora, con il subalterno 3 occupato dalla madre dell'esecutato che attualmente risulta ***esecutata anch'essa in conseguenza della riunione di tale procedimento con altro rubricato al n.215/2015 RG.***

La parte di edifici commerciali sono inutilizzati in quanto l'attività artigianale del sugherificio è interrotta fin dai tempi della relazione Arch. Tollemeto.

D) verifica conformità urbanistica-edilizia con segnalazioni (se del caso) da integrare in avviso e indicazione costi per interventi/sanatorie;

È stata richiesto l'aggiornamento delle eventuali concessioni urbanistiche e edilizie al Comune di Canelli in data 08/08/2025 e la risposta (allegata alla presente relazione) è stata che "che non sono stati rilasciati titoli abilitativi in data successiva al 2013". In altre parole, **la situazione riscontrata a suo tempo dall'Arch. Tollemeto nella perizia del 2015 non è cambiata**. Si riporta qui di seguito quanto relazionato al tempo aggiungendo un aggiornamento sui costi di demolizione del portico che è stato già allora classificato come abuso edilizio non sanabile.

Dalla relazione Arch. Tollemeto del 2015:

"Con sopralluogo il sottoscritto c.t.u. ha accertato la presenza in cortile di un portico chiuso su tre lati, ubicato a ridosso del confine dalla particella F° 14 n. 400 e avente superficie coperta di circa 47,43 mq, descritto in Catasto Fabbricati come immobile a sé stante F° 14 n. 306 sub. 5 di categoria D/7, del cui assenso a costruire, però, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia né di costruzione né di condono presso l'Ufficio Urbanistica comunale. Pertanto, pur se la denuncia di variazione del sub. 1 in data 07-10-1989 presso il N.C.E.U. rappresentava in planimetria, la

presenza di un portico chiuso su tre lati per altro in posizione e forma diversi da quello accertato, il sottoscritto c.t.u. ritiene che il portico sia stato costruito in assenza del prescritto assenso comunale. Poiché ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale la costruzione di tale portico costituisce superficie coperta in aumento rispetto a quella del fabbricato preesistente, il sottoscritto c.t.u. ritiene che tale abusivismo non sia sanabile per preesistente saturazione della superficie coperta edificabile, per cui ne consegue che tale opera debba essere demolita. Infatti, poiché le Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico prescrivono che la superficie coperta **non debba superare il valore del 30% del lotto d'insidienza**, tale che sul lotto F° 14 n. 306 di superficie lorda 570 mq possa essere realizzata una superficie coperta di $570 \times 30\% = 171$ mq, risulta che il solo fabbricato costruito nel periodo 1964-1966 abbia superficie coperta di mq 240,40, eccedente dal suddetto limite di 171 mq con conseguente esclusione di qualsiasi ulteriore edificazione. Pertanto, trattandosi di costruzione ex novo di portico, riconducibile a intervento di nuova costruzione di deposito di merci o materiali, così come definito dalla lettera e.7 comma 1 art. 3 D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m. e i., realizzato in assenza del Permesso di Costruire, di cui alla lettera a comma 1 art 10 D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m. e i., debba essere eseguita la demolizione dell'opera così come prescritta dai commi 2 e 9 art. 31 del medesimo D.P.R. 380/2001. Parimenti, debbono essere demoliti il basso fabbricato destinato a centrale termica con attigua tettoia. Infatti, non risultando agli atti assentite le relative costruzioni, definibili interventi di nuova costruzione di manufatti edilizi fuori terra così come indicati dalle lettere e.1 comma 1 art. 3 D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m. e i., realizzati in assenza del Permesso di Costruire, di cui alla lettera a comma 1 art 10 D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m. e i., e non sanabili perché costituiscono superficie coperta eccedente quella ammissibile, debba essere eseguita la loro demolizione così come prescritta dai commi 2 e 9 art. 31 del medesimo D.P.R. 380/2001. Altresì sono state accertate l'avvenuta demolizione della tramezzatura del locale aspira polvere e di suddivisione in due parti del magazzino al piano seminterrato nonché della demolizione del divisorio tra i locali ex ufficio ed ex spogliatoio al piano rialzato. L'esecuzione di tali opere interne al sub. 6 e sub. 7 risulta avvenuta in assenza di atti amministrativi per cui le medesime, definibile manutenzione straordinaria ai sensi della lettera b art. 3 D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m. e i., sono oggi sanabili ricorrendo alla procedura di CILA a sanatoria previo pagamento della sanzione di 1.000,00 € prescritta dal comma 7 art. 6 del medesimo D.P.R. 380/2001 e da ripetersi per il sub. 6 per il sub. 7. **Infine, in assenza di Denuncia di Inizio Attività è stato eseguito aumento delle unità immobiliari mediante suddivisione del sub 1 nei subb. 5, 6 e 7 senza varia zione volumetrica, definibile manutenzione straordinaria ai sensi della lettera b art. 3 D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m. e i.** Tale abusivismo è oggi sanabile ricorrendo alla

procedura di CILA a sanatoria previo pagamento della sanzione di 1.000,00 € prescritta dal comma 7 art. 6 del medesimo D.P.R. 380/2001, da egualmente ripartirsi tra i sub. 5, 6 e 7. J. “

Accertata la correttezza delle indicazioni in perizia del 2015 riguardo alle irregolarità edilizie evidenziate all'arch. Tollemeto, si conferma quanto riportato, riferito sia alla demolizione del portico, sia alla necessità di procedere con CILA in sanatoria laddove evidenziato dalla perizia

Di seguito il confronto tra il computo del costo di demolizione del 2015 con il nuovo computo a prezzi 2025:

Nella tabella che segue si riportano i dati della perizia Arch. Tollemeto, e, a seguire, i nuovi valori determinati a costi 2025:

COSTI DEMOLIZIONE PORTICO STIMATI 2015:

- rimozione impianti idrico, elettrico ed illuminazione = a corpo	=	200,00 €
- rimozione manto e orditura di copertura, falda, grondaia e pluviale = mq 55,52 x 15,00 €/mq	=	832,80 €
- demolizione soletta di copertura = mq 55,52 x 33,65 €/mq	=	1.868,25 €
- demolizione pilastri su fronte = mc 0,80 x 370,00 €/mc	=	296,00 €
- demolizione pareti laterali = mc 3,30 x 194,00 €/mc	=	640,20 €
- intonaco cementizio testa muro su confine = mq 1,29 x 100,00 €/mq	=	129,00 €
- faldale testa muro = a corpo	=	150,00 €
a riportare totale costi demolizione	=	4.116,25 €
- spese tecniche comprensive di rivalsa previdenziale (10%)	=	411,62 €
- IVA = 22%		996,13 €
TOTALE SPESA PER DEMOLIZIONE PORTICO		5.524,00€

COSTI STIMATI DEMOLIZIONE PORTICO 2025:

- rimozione impianti idrico, elettrico ed illuminazione = a corpo	=	250,00 €
- rimozione manto e orditura di copertura, falda, grondaia e pluviale = mq 55,52 x 22,00 €/mq	=	1221,44 €
- demolizione soletta di copertura = mq 55,52 x 35,00 €/mq	=	1.942,20 €
- demolizione pilastri su fronte = mc 0,80 x 380,00 €/mc	=	304,00 €
- demolizione pareti laterali = mc 3,30 x 200,00 €/mc	=	660,00 €

- intonaco cementizio testa muro su confine = mq 1,29 x 100,00 €/mq	=	129,00 €
- faldaie testa muro a corpo	=	180,00 €
a riportare totale costi demolizione	=	4686,64 €
- spese tecniche comprensive di rivalsa previdenziale (10%)	=	468,66 €
- IVA = 22% sull'intero costo di demolizione comprese le spese tecniche	=	1134,17 €
TOTALE SPESA PER DEMOLIZIONE PORTICO		6289,47€

Arrotondato a 6.290,00 €

Se si considera il valore della superficie nuda riferito alle variazioni rispetto al 2015 il valore risulta di € 1.000. Vedasi il calcolo del valore della superficie di insidenza a pagina 15.

Le unità immobiliari F° 14 n. 306 sub. 2-3-5-6-7 (rispettivamente lotto A, lotto B, lotto C Lotto D e lotto E) sono gravate dall'onere di demolizione dell'abusiva costruzione del basso fabbricato destinato a centrale termica con attigua tettoia, che va suddiviso in parti uguali trattandosi di bene comune non censibile.

COSTI DEMOLIZIONE STIMATI BASSO FABBRICATO CON ATTIGUA TETTOIA ANNO 2015:

- rimozione impianto e tubazioni termico, elettrico e gas = a corpo	=	2.000,00 €
- rimozione infissi metallici = n. 2 x 50,00 €/cad	=	100,00 €
- rimozione lastre cementizie di copertura = mq 29,04 x 10,00 €/mq	=	290,40 €
- taglio soletta di copertura = mq 0,80 x 875,00 €/mq	=	700,00 €
- demolizione soletta di copertura = mq 26,40 x 33,65 €/mq	=	888,36 €
- demolizione muri, pilastri cemento armato = mc 4,00 x 370,00 €/mc	=	1.480,00 €
- intonaco cementizio parete contro soletta demolita e testa muro demolito = mq 6,40 x 100,00 €/mq	=	640,00 €
- tinteggiatura striscia parete rappezzata = mq 5,00 x 10,00 €/mq	=	50,00€
- sommano	=	6.148,76€
- spese tecniche comprensive di rivalsa previdenziale = 10%	=	614,88 €
- IVA = 22%	=	1.488,00 €
TOTALE SPESA PER DEMOLIZIONE		8.251,64 €

Spesa per Demolizione di Basso Fabbricato e di attigua Tettoia = 8.251,64 €

**COSTI DEMOLIZIONE STIMATI BASSO FABBRICATO CON ATTIGUA TETTOIA
ANNO 2025:**

- rimozione impianto e tubazioni termico, elettrico e gas = a corpo	=	2.100,00 €
- rimozione infissi metallici = n. 2 x 55,00 €/cad	=	110,00 €
- rimozione lastre cementizie di copertura = mq 29,04 x 15,00 €/mq	=	435,60 €
- taglio soletta di copertura = mq 0,80 x 890,00 €/mq	=	712,00 €
- demolizione soletta di copertura = mq 26,40 x 35 €/mq	=	924,00 €
- demolizione muri, pilastri cemento armato = mc 4,00 x 380,00 €/mc	=	1.520,00 €
- intonaco cementizio parete contro soletta demolita e testa muro demolito mq 6,40 x 100,00 €/mq	=	640,00 €
- tinteggiatura striscia parete rappezzata = mq 5,00 x 12,00 €/mq	=	60,00 €
- sommano	=	6.501,00 €
- spese tecniche comprensive di rivalsa previdenziale = 10%	=	650,16 €
- IVA = 22%	=	1.573,39 €
TOTALE SPESA PER DEMOLIZIONE		8.725,15 €

Arrotondato a 8.725,00 € tale costo dovrà essere suddiviso in 5 parti uguali a carico di ciascun immobile

E) aggiornamento stima e indicazione parametri di riferimento (confrontandoli con i valori espressi nella relazione in atti – Arch. Tollemeto -);

Il sopralluogo e la documentazione fotografica allegata alla presente perizia, nonché il confronto con le fotografie della perizia in atti del 2015 evidenziano quanto segue:

- Il deperimento è evidente in tutto lo stabile; si evidenziano alcune parti dove il degrado dovuto all'abbandono ed al tempo è più marcato (per le quali viene allegato il confronto fotografico).
- Dal punto di vista del valore degli immobili periziati, si ritiene che quelli stimati 10 anni fa fossero congrui. Tuttavia, visto l'andamento dei valori immobiliari in generale e in particolare per il comune di Canelli, per gli immobili residenziali (abitazioni civili) nel corso dell'ultima decade, si determina una diminuzione di valore rispetto a quelli della perizia originale, del 40% (abitazioni civili) e di circa l'8 % per quelli commerciali. La variazione è legata al valore medio che si individua all'interno della quotazione minima e massima per i due periodi considerati. Si riportano di seguito i valori immobiliari

reperiti sul sito dell'agenzia delle entrate confrontati con quelli del 2015 che erano la fonte di riferimento della precedente perizia

Nelle pagine che seguono si riportano dapprima i dati di stima dei valori degli immobili caduti in esecuzione a firma del CTU nel 2015 e in seguito i dati relativi alle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate degli anni 2015 e 2024 secondo semestre (ultimo dato disponibile) e infine la determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei beni oggetto di perizia. Dalla relazione dell'Arch. Tollemeto:

- **Lotto A:** avente Superfici Commerciali lorde = 113,78 mq per l'abitazione, 10,27 mq per il balcone su cortile e 7,14 per il balcone su strada.

Vengono determinati i seguenti più probabili valori unitari medi di mercato delle varie parti dell'immobile differenziati anche a seconda dello stato in cui versano: per l'abitazione = 790,00 €/mq; per il balcone fronte cortile = 395 €/mq; per il balcone fronte strada = 285,00 €/mq.

Pertanto, è possibile determinare:

abitazione	= mq 113,78 x 790,00 €/mq	= 89.886,20 €
balcone fronte cortile	= mq 10,27 x 395,00 €/mq	= 4.056,65 €
balcone fronte strada	= mq 7,14 x 285,00 €/mq	= 2.034,90 €
\ sommano		= 95.977,75 €

arrotondato al **più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 95.980,00 €** (diconsi novantacinquemilanovecentootanta/00).

- **Lotto B:** avente Superfici Commerciali lorde = 113,78 mq per l'abitazione, 10,27 mq per il balcone su cortile, 7,14 per il balcone su strada e 240,72 per il sotto- tetto. Vengono determinati i seguenti più probabili valori unitari medi di mercato

delle varie parti dell'immobile differenziati anche a seconda dello stato in cui versano: per l'abitazione = 880,00 €/mq; per il balcone fronte cortile = 440 €/mq; per il balcone fronte strada = 330,00 €/mq, per il sottotetto = 35,00 €/mq.

Pertanto, è possibile determinare:

abitazione	= mq 113,01 x 880,00 €/mq	= 99.448,80 €
balcone fronte cortile	= mq 10,27 x 440,00 €/mq	= 4.518,80 €
balcone fronte strada	= mq 7,14 x 330,00 €/mq	= 2.356,20 €
sottotetto	= mq 240,72 x 35,00 €/mq	= 8.425,20 €

sommano = 114.749,00 € arrotondato al **più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 114.750,00 €** (diconsi centoquattordicimilasettecentocinquanta/00).

*Considerato che manca la disponibilità immediata dell'immobile F° 14 n. 306 sub. 3 in quanto residenza della [REDACTED] lo stesso perde circa il 30% dell'attuale relativo valore medio di mercato, per cui risulta il seguente valore: **Lotto B = 114.750,00 € - 30% = € 80.325,00 €.***

Tale riduzione non viene considerata in quanto eseguita anch'essa in conseguenza della riunione di tale procedimento con altro rubricato al n.215/2015 RG.

- **Lotto C:** avente Superficie Commerciale lorda = 47,43 mq. Viene determinato il seguente più probabile valore unitario medio di mercato in 165,00 €/mq.

Al valore del costruito va dedotto il costo di demolizione del portico medesimo, quale opera abusivamente eseguita, per cui risulta un computo totale di € 5.524,00 arrotondato a 5.525,00

Pertanto è possibile determinare il valore dell'area di insidienza del portico, la quale resta pavimentata e delimitata da muro lungo il confine dalla particella F° 14 n. 400 :

*- valore Portico mq 47,43 x 165,00 €/mq = 7.825,95 € arrotondato a = **7.825,00 €***

- deducesi spesa per demolizione Portico = -5.525,00 €

*resta il più probabile valore medio di mercato dell'immobile = **2.300,00 €** (diconsi duemilatrecento/00) costituito dall'area d'insidienza del demolendo portico, pavimentata e delimitata da muro di confine dalla particella F 14 n. 400.*

- **Lotto D:** avente Superficie Commerciale lorda = 232,16 mq per magazzini al piano seminterrato. Viene determinato il seguente più probabile valore unitario

medio di mercato in 250,00 €/mq. Pertanto, è possibile determinare:

magazzini al piano rialzato = mq 226,74 x 250,00 €/mq = 56.685,00 €

dal quale deve dedursi metà del costo della rimozione del tubo di aspirazione presente

nell'adiacente sub. 7 e del tamponamento della finestra posta su divisorio dall'adiacente sub. 7

= 110,00 € / 2 = 55,00 €

sommano = 56.630,00 €

*quale più probabile valore medio di mercato dell'immobile = **56.630,00 €** (diconsi cinquantaseimilaseicentotrenta/00).*

- **Lotto E:** avente Superfici Commerciali lorde = 226,74 mq per i magazzini al piano rialzato, 12,37 mq per il magazzino seminterrato e 1,92 per il servizio igienico esterno. Vengono determinati i seguenti più probabili valori unitari medi di mercato delle varie parti dell'immobile differenziati anche a seconda dello stato in cui versano: per i magazzini al piano rialzato = 370,00 €/mq; per il magazzino al piano seminterrato = 60 €/mq; per il servizio igienico esterno = 280,00 €/mq.

Pertanto, è possibile determinare:

magazzini al piano rialzato = mq 226,74 x 370,00 €/mq = 83.893,80 €

magazzini al piano seminterrato = mq 12,37 x 60,00 €/mq = 742,20 €

servizio igienico esterno = mq 1,92 x 280,00 €/mq = 537,60 €

sommano = 85.173,60 €

dal quale deve dedursi metà del costo

della rimozione del tubo di aspirazione presente nell'adiacente sub. 7 e del tamponamento

della finestra posta su divisorio dall'adiacente sub. 7 = 110,00 € / 2 = -55,00 €

sommano = 85.118,60 €

arrotondato al più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 85.120,00 €

(diconsi ottantacinquemilacentoveventi /00).

Confronto tra le quotazioni del 2015 e quelle del secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile dall'Agenzia del Territorio).

Di seguito si riportano i dati relativi alle quotazioni immobiliari degli anni 2015 e 2024 tratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: CANELLI

Fascia/zona: Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-PAOSTA-C.LIBERTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	485	710	L	1,8	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autormesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: CANELLI

Fascia/zona: Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-PAOSTA-CLIBERTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1200	L	2,4	3,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1600	L	2,7	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	950	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	470	680	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	600	860	L	2,6	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: CANELLI

Fascia/zona: Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-CLIBERTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	450	660	L	1,7	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: CANELLI

Fascia/zona: Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	490	730	L	2,9	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	1200	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	520	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	470	680	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	600	860	L	3,1	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Valore degli immobili residenziali (lotti A e B).

Come è possibile osservare dai dati dell'agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari contenuti nelle tabelle sopra riportate, il valore degli immobili residenziali ha subito una netta diminuzione dal 2015 ad oggi. Infatti se consideriamo i due appartamenti di cui uno abitato dalla madre dell'esecutato, la diminuzione di valore, registrata dalla agenzia delle entrate per abitazioni di tipo economico in normali condizioni d'uso e calcolata sulla media delle quotazioni dei due anni (2015 e 2024) è la seguente: **quotazione media 2015:** 1030 €/mq (media tra un minimo di 860 e un massimo di 1200) **quotazione media 2024** di 610 €/mq (media tra un minimo di 490 e un massimo di 739 nel 2024 secondo semestre ultimo dato disponibile). **Occorre osservare che il prezzo al mq della**

perizia Tollemeto tiene conto della composizione della superficie degli alloggi di civile abitazione nel senso di una valutazione separata tra superficie abitata e accessori.

Inoltre, tiene conto dello stato di conservazione degli stessi differenziando il valore al mq. Infatti, i balconi lato strada hanno una valutazione al mq inferiore a quella dei balconi lato cortile in quanto presentano un maggiore ammaloramento che allora riguardava la sfioritura e perdita dell'intonaco diffusa su tutta la struttura in cemento dei balconi e ora è arrivata alla scopertura dei ferri d'armatura. Inoltre, la quotazione di partenza fissata dalla perizia del 2015 è al di sotto dei valori minimi 2015, (860 €/mq dell'agenzia delle entrate) avendolo fissato a 790 €/mq.

Il deprezzamento commerciale in 10 anni è stato del 40,7% secondo statistica Ufficio del Territorio. Se a questo si aggiunge una ulteriore diminuzione per ammaloramento soprattutto delle pareti esterne (vedasi i balconi lato strada) di almeno il 10%, considerando in simili condizioni gli interni dei due alloggi (non è stato possibile valutare gli impianti idrici, elettrici e termici) si ottengono i valori contenuti nella tabella riassuntiva più sotto riportata ossia € 62.387,00 arrotondabili a € **62.390,00** per il lotto A e € 74.587,50 arrotondabili a € **74.600,00** per il lotto B.

Valore degli immobili per attività produttive (Lotti C, D ed E)

I dati riportati nelle tabelle precedenti dimostrano una diminuzione più moderata dell'ordine di circa il 6,7%.

Lotto C) Il valore della tettoia calcolato sulla diminuzione del 6,7% del valore al 2015 è il seguente: Valore al mq. della superficie di insidenza della tettoia 165 € al 2015. = 7.825,95 arrotondato a 7825,00. Valore attuale dedotto del 6,7% = 7.300,00 € al quale occorre sottrarre il costo della demolizione della tettoia: 6.290,00 € pertanto il prezzo della superficie di insidenza del fabbricato da demolire risulta:

$7.300,00 \text{ €} - 6.290,00 \text{ €} = 1.010,00 \text{ €}$ arrotondati a 1.000,00 €.

Lotti D) ed E) Al resto dei locali commerciali, oltre alla diminuzione inferiore a quella dei locali residenziali, ma comunque dell'ordine del 6,7% va aggiunto un ulteriore 7,0 %. Tale percentuale di stima leggermente inferiore rispetto ai due alloggi residenziali è motivata dal fatto che le principali carenze si sono verificate a carico delle strutture esterne quali la facciata sulla via principale e soprattutto i balconi insistenti sulla stessa facciata e che sono di pertinenza principale ai piani fuori terra, ossia alle unità immobiliari residenziali.

Completivamente l'ammaloramento da mancanza di utilizzo e manutenzione determina una diminuzione di valore commerciale dei magazzini del 13% circa e precisamente:

lotto D: € 49.268,10 arrotondabili a € 49.270;

lotto E € 74.054,40 arrotondabili a € 74.060,00.

Questa stima è stata fatta considerando che gli impianti idrici, elettrici e termici siano ad oggi come furono considerati nella perizia del 2015 essendo già allora in gran parte non funzionanti per gli immobili commerciali come l'impianto di aspirazione del magazzino ed il sistema di riscaldamento dei locali.

(F) verifica integrazioni documentali (es. atto provenienza, certificazione notarile ecc.).

La verifica della documentazione catastale ed ipocatastale ha evidenziato le seguenti formalità non riscontrante alla data della perizia Tollemeto in quanto successive al deposito della perizia:

- **XXXXXXXXXX trascrizione contro** - in data 27/07/2015 Registro Particolare 4233 Registro Generale 5526. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti Repertorio 2719/2015 del 08/06/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI . Immobili siti in Canelli (AT).
- **XXXXXXXXXX trascrizione contro** - in data 27/07/2015 Registro Particolare 4233 Registro Generale 5526. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti Repertorio 2719/2015 del 08/06/2015. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI . Immobili siti in Canelli (AT).
- **Trascrizione a favore** – in data 26/10/2015 - Registro Particolare 5917 Registro Generale 7839. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Repertorio 14352/5302 del 23/10/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI LEGATO.

Immobili siti in Canelli (AT).

- Iscrizione contro in data 28/09/2016 – Registro Particolare 1205 Registro Generale 8267 Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti repertorio 983 del 12/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO . Immobili siti in Canelli (AT). SOGGETTO DEBITORE

Alla presente relazione di perizia saranno allegate le ispezioni ordinarie di cui ai predetti documenti.

Conclusioni:

La valutazione del prezzo in diminuzione è stata fatta avvalendosi principalmente dei dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2024 e ad indicazioni provenienti da compravendite di immobili a destinazione produttiva.

La stima in diminuzione dei valori attuali è stata determinata da due fattori che hanno influito sulle quotazioni:

- Il valore attribuito nel 2015, leggermente inferiore ai minimi unitari (mq) di allora, rilevati dall'agenzia del territorio è stato determinato in modo corretto rispetto ai prezzi correnti all'epoca della stesura della perizia (2015) anche in relazione allo stato di manutenzione degli immobili.
- La diminuzione delle quotazioni degli immobili tanto per il mercato immobiliare delle abitazioni residenziali che per quelle commerciali; è stato evidente, seppure per quest'ultime in percentuali inferiori; ma nel caso in esame ha influito negativamente il deperimento dei beni a causa del non uso e/o della non manutenzione. La situazione di aggravamento delle condizioni dell'immobile è riscontrabile nelle parti comuni quali facciata e balconi, in particolare quelli del lato Viale Risorgimento. A questo proposito vedasi il confronto delle fotografie dei balconi nell'anno 2015 con lo stato attuale.

Si riscontrano, inoltre, segni di ammaloramento all'interno dell'edificio, sia nei locali produttivi che nei due alloggi (in particolare quello sfitto, anche se meno evidenti specie per quello abitato.

Infatti, la causa del peggioramento complessivo è da attribuirsi al non uso che ha caratterizzato in particolare le parti comuni, i due magazzini e l'alloggio non utilizzato.

Sia per gli immobili residenziali che per quelli commerciali si è pertanto tenuto conto di un'ulteriore diminuzione riferita specificamente al peggioramento dello stato di conservazione del complesso immobiliare, in particolare nelle parti comuni (facciate su via Risorgimento e su cortile di proprietà), nonché infissi e intonaci interni ed esterni.

Si allega alla presente relazione di perizia documentazione fotografica di confronto tra immagini della perizia Tollemeto del 2015 e quelle prodotte nel 2025.

A corredo di quanto descritto si riporta la tabella con le valutazioni del 2015 e quelle aggiornate all'attualità:

Anno stima	lotto A - abitazione	lotto B - abitazione	lotto C -	lotto D - locale comm.	lotto E - locale comm.	totale stima
2015	95.980,00	114.750,00	2.300,00	56.630,00	85.120,00	354.780,00
2025	62.390,00	74.600,00	1.000,00	49.270,00	74.060,00	262.620,00

Infine, si ribadisce quanto contenuto nella perizia Tollemeto in relazione alle opere abusive:

Dalla perizia citata: *“Le unità immobiliari F° 14 n. 306 sub. 2-3-5-6-7 sono gravate dall’onere di demolizione dell’abusiva costruzione del basso fabbricato destinato a centrale termica, con attigua tettoia. Tale onere va suddiviso in parti uguali su tutte le altre, trattandosi di bene comune non censibile.”*

I costi per la demolizione delle opere abusive non sanabili sono stati aggiornati come segue:

Portico: 6.290 €

Basso fabbricato con attigua tettoia: 8.725 € da ripartirsi in parti uguali su ciascun lotto del compendio immobiliare (rispettivamente lotto A, lotto B, lotto C, lotto D e lotto E)

Asti 10 settembre 2025

Dott. Agr. Antonello Virano