



TRIBUNALE DI ASTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.°195/2021



PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXX

quale mandataria di

XXXXXXXXXXXXXX



CONTRO

DEBITORI:

XXXXXXXXXXXXXX



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PERIZIA



G.E.: dott. XXXXXXXXXXXX

C.T.U.: dott. ing. Christian BALDINI



Il sottoscritto dott. ing. Christian BALDINI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. XXXXXXXXXXXXX, in data 30/04/2024 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito in data 15/05/2024, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **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;
- 2) **verifichi**, 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 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;
- 3) **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.);



- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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;

- 11) **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,
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del 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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché gli eventuali spese condominiali insolute;

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

17) **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 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 di giunta regionale 4 Agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:

- a. 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 storico 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 ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quello 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 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 29/10/2024 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi della DL n.90/2014 e secondo quanto disposto dal DM n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami delle legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. a.47 del 25/02/08;
- f) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- g) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente C.T.U. in considerazione dell'irreperibilità dei debitori (cfr. ALLEGATO D - certificato residenza) non ha potuto avvisare gli stessi.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali lo scrivente CTU ha contattato il Custode "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE IFIR PIEMONTE" ed ha fissato data di sopralluogo presso l'immobile ed inizio delle operazioni peritali il giorno 27/05/2024 alle ore 9:00.

Il giorno 27.05.2024 alle ore 09.00, con il CURATORE si è proceduto a dare inizio alle operazioni peritali come da verbale di accesso (in Allegato A).

QUESITO 2.

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati: unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di ASTI (AT) Corso Alba, 17 – Fg. 74 Mappale 860 (ex.280) subalterno 47 (ex. Sub. 21).

Di seguito è riportata la documentazione depositata.

Esecuzione immobiliare R.G. n. 195/2021

- promossa da XXXXXXXXXXXXX nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXXXXXX: atto di pignoramento immobiliare (depositato in data 24/09/2021 presso il Tribunale di Asti) con la relativa nota di trascrizione del 29/10/2021 registro particolare n. 29/10/2021;
- **Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.:**
- Certificazione notarile sostitutiva della documentazione storica ipotecaria e catastale ex articolo 567 del codice di procedura civile a firma del Notaio Adv. XXXXXXXXXXXXX riportante:
 - Dichiarazione che il bene oggetto della presente procedura è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXX nato in [REDACTED] il 30/07/1967 e XXXXXXXXXXXXX nata in [REDACTED] per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno, e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario Repertorio 9015/7266 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di ASTI;
- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Asti il 24/09/2021 Repertorio 2890 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ASTI;
- Quadro sinottico della provenienza del ventennio;
- Estratto di mappa.

Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrittore C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:

Verbale di accesso in data 27/05/2024 (ALLEGATO A).

Documentazione ipocatastale (ALLEGATO B):

- Visure catastali aggiornate rilasciate dall'Ufficio Provinciale di Asti in data 02/06/2024
- planimetria catastale dell'unità immobiliare F. 74 n. 860, sita nel Comune di Asti (AT), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 24/05/2024;
- ispezione ipotecaria presso Agenzia Entrate di Asti effettuata in data 22/07/2024;

Servizio fotografico (ALLEGATO C).

Lo Scrittore C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.

Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio di cui si riportano estratti dell'ispezione effettuata in data 22.07.2024:

ISCRIZIONE del 19/09/2016 - Registro Particolare 1124 Registro Generale 8050
Pubblico ufficiale Repertorio 9015/7266 del 12/09/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali

TRASCRIZIONE del 29/10/2021 - Registro Particolare 7856 Registro Generale 10029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2890 del 24/09/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

Per il dettaglio delle trascrizioni si rimanda all'allegato B_Documentazione Ipocatastale

ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO 3.

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione catastale attuale.

N.C.E.U.

Immobile 1:

Comune di ASTI (Codice: A479) – catasto fabbricati:

F. 74 n. particella 860 sub. 47 – CORSO ALBA n. 7 (**civico corretto 17**) Piano S1-4 - Cat. A/2
cl. 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 88 mq. escluse aree scoperte 82 mq. Rendita = €
107,42

1. Sig.ra XXXXXXXXXXXXXnata in [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2;
2. Sig. XXXXXXXXXXXXXnato in [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2.

Descrizione degli immobili pignorati

Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati

Il fabbricato pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti, al F. 74, particella 860 sub. 47, è inserito all'ultimo piano (locale mansardato) di uno stabile situato in zona con presenza prevalente di edilizia residenziale “popolare”.

L'immobile, a destinazione residenziale, risulta essere un locale mansardato di una palazzina di 5 piani fuori terra (piano terra box auto, piano 1°/2°/3° e sottotetto abitazioni).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- facciate con paramano a vista con fasce marcapiano;
- si ritiene, data la tipologia costruttiva che le strutture portanti verticali siano in c.a. con solai in laterocemento;
- muri divisorii interni in muratura, intonacati ambo i lati;
- serramenti in alluminio con doppio vetro;
- portoncino di ingresso blindato;
- riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatori;
- impianto elettrico e TV;
- presenza di split nel locale soggiorno con motore posto su terrazzo;
- caldaia per acqua calda sanitaria;



Le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti:

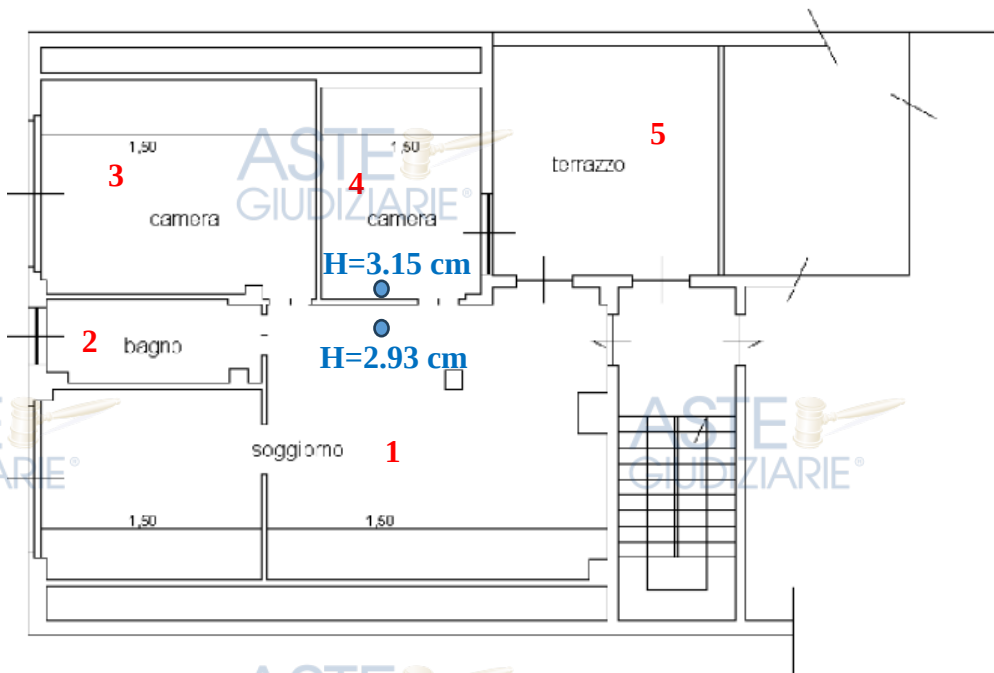
- pareti intonacati a civile e tinteggiati, in mediocre stato di conservazione e manutenzione;
- soffitti intonacati a civile e tinteggiati in discreto stato di conservazione e manutenzione;
- pavimenti in grès porcellanato
- infissi interni in buono stato di manutenzione e conservazione.

La palazzina in cui risulta posizionato l'immobile presenta un ampio spazio condominiale.

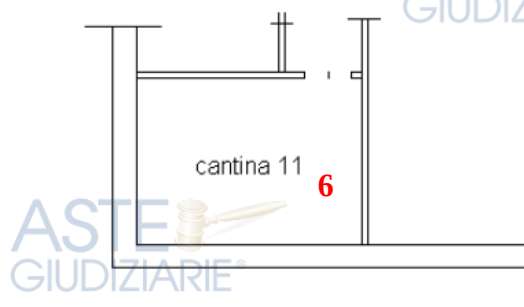
L'immobile risulta posto sul fronte nord della palazzina con finestre sul fronte nord ed est.

La distribuzione interna dei locali è la seguente:

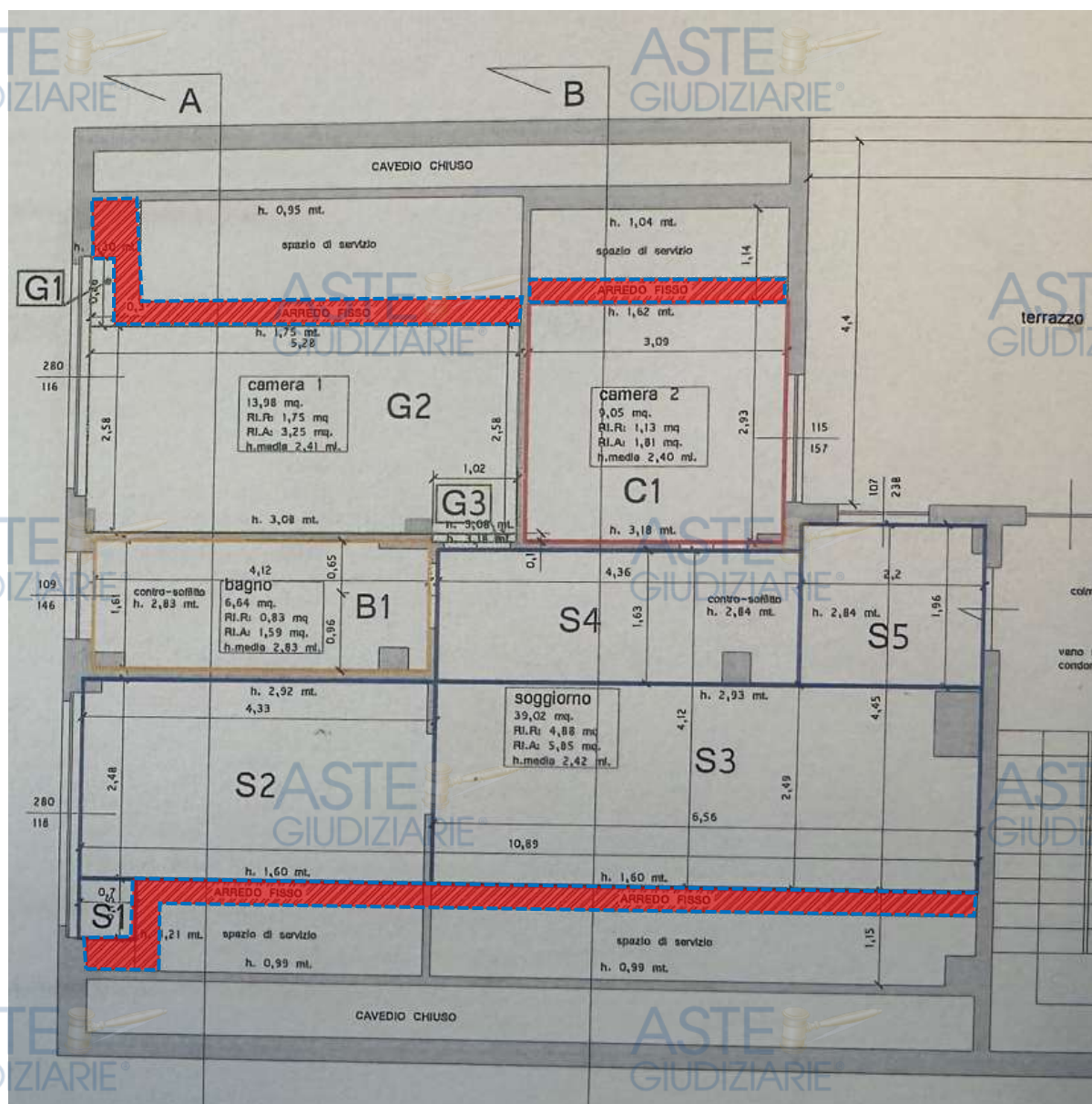
Piano Sottotetto h. media 2,40 (come dichiarata a catasto)



Piano Interrato h. media 2,30



Si riportano inoltre di seguito le planimetrie reperite a seguito dell'accesso agli atti: pratica 1374 del 2009 con oggetto "Sanatoria per opere realizzate in assenza di denuncia attività".



RI.R: Rapporto Illuminante Richiesto
RI.A: Rapporto Illuminante Attuale

Camera 1

Ar	sup.	h.max	h.min.	h.med.	Vol.
G1	0,26	1,30	1,75	1,53	0,40
G2	13,62	1,75	3,08	2,42	32,96
G3	0,10	3,08	3,18	3,13	0,31
Tot.	13,98				33,67

$$H.m = \frac{Vol.}{sup.} = \frac{33,67}{13,98} = 2,41 \text{ ml.}$$

Soggiorno

Ar	sup.	h.max	h.min.	h.med.	Vol.
S1	0,53	1,60	1,21	1,41	0,75
S2	10,74	2,92	1,60	2,26	24,27
S3	16,33	2,93	1,60	2,27	37,07
S4	7,11	2,84	2,84	2,84	20,19
S5	4,31	2,84	2,84	2,84	12,24
Tot.	39,02				94,52

$$H.m = \frac{Vol.}{sup.} = \frac{94,52}{39,02} = 2,42 \text{ ml.}$$

Bagno

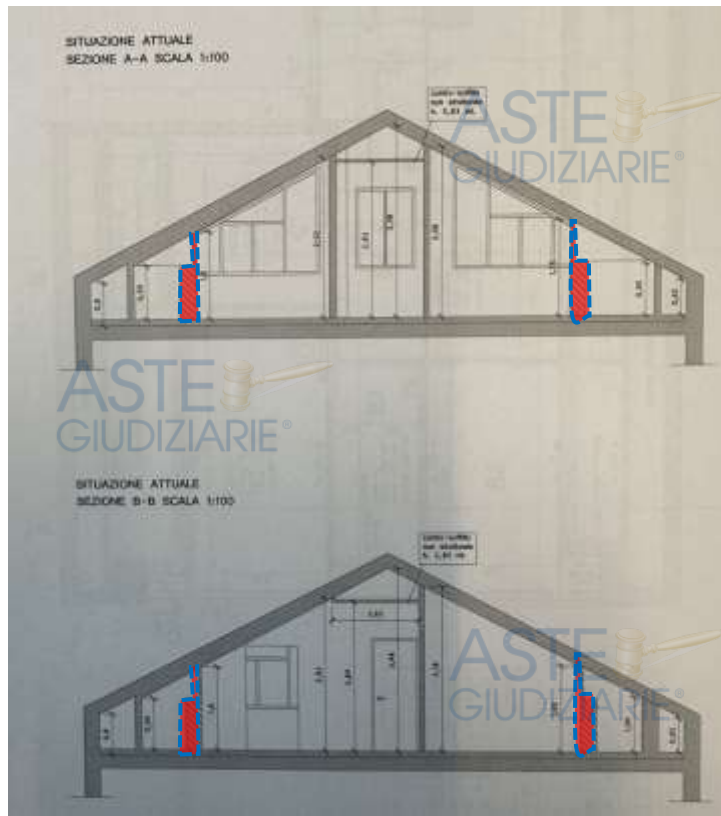
Ar	sup.	h.max	h.min.	h.med.	Vol.
B1	6,64	2,83	2,83	2,83	18,79
Tot.	6,64				18,79

$$H.m = \frac{Vol.}{sup.} = \frac{18,79}{6,64} = 2,83 \text{ ml.}$$

Camera 2

Ar	sup.	h.max	h.min.	h.med.	Vol.
C1	9,05	3,18	1,62	2,40	21,72
Tot.	9,05				21,72

$$H.m = \frac{Vol.}{sup.} = \frac{21,72}{9,05} = 2,40 \text{ ml.}$$



Il locale durante il sopralluogo non presentava l'arredo fisso, sopra evidenziato di rosso, che dovrà essere ripristinato al fine del rispetto della normativa urbanistica.

Di seguito si riporta la superficie utile dei locali come da pratica 1374 del 2009 :

- Locale 1 – Soggiorno (superficie calpestabile circa mq 39,02);
- Locale 2 – Bagno (superficie calpestabile circa mq 6,64);
- Locale 3 – Camera (superficie calpestabile circa mq 13,98);
- Locale 4 – Camera (superficie calpestabile circa mq 9,05);
- Locale 5 – Terrazzo (superficie calpestabile circa mq 19);
- Locale 6 – Cantina (superficie calpestabile circa mq 10,5);

La superficie utile (o calpestabile) complessiva dell'unità immobiliare F. 74, particella 860 sub. 47, comprensiva di piano cantina, è pari a circa mq 98,19 (comprensivo di cantina e terrazzo).

La superficie commerciale viene incrementata della quota parte delle murature perimetrali e della porzione degli arredi fissi al fine di omogenizzare le superfici ai sensi del DPR 138/98.

- A) Superficie commerciale vani principali e accessori diretti = $68,7 + 13 \text{ mq.} = 81,7 \text{ mq.}$
- B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazzo) = $19 \text{ mq.} * 0,3$ (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = $5,7 \text{ mq.}$
- C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti (cantina) = $10,5 \text{ mq.} * 0,25$ (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = $2,6 \text{ mq.}$

Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a: $81,3 + 5,7 + 2,6 = 89,60 \text{ mq.}$

Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere;
- antenna TV
- impianto telefonico

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, necessitando di piccoli interventi di manutenzione ordinaria per garantire un adeguato livello di appetibilità commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE®
QUESITO 4

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

A seguito di verifica effettuata dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Asti in data 31/05/2024, è emerso che il Comune non può rilasciare il certificato di matrimonio in quanto gli esecutati non hanno mai trasmesso gli atti di matrimonio all'Ufficio Comunale, pur avendo dichiarato di essere coniugati al momento della registrazione presso il Comune di Asti.

QUESITO 5

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati, nonché dalle visure storiche acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato un refuso tra il civico indicato sulle visure Catastali ed il civico corretto dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento. Si rileva che l'indirizzo corretto è Corso Alba n. 17 (come riportato su atto pignoramento) e non Corso Alba n. 7 (come riportato su visure catastali).

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata reperita dallo scrivente CTU e dal sopralluogo effettuato in data 27/05/2024 presso gli immobili pignorati, lo Scrivente C.T.U. non ha riscontrato significative divergenze per cui risulti necessario procedere ad aggiornamento Catastale.

QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile insiste nelle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale di Asti come:

- **Piano Regolatore Generale Comunale**
 - **Destinazioni Urbanistiche**
 - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B10.4 - Art.18
 - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B4.1 - Art.18
 - **Vincoli**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





- FASCIA 150 ACQUE - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)
- BONIFICA - Aree oggetto di procedimento di bonifica ex D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152

○ **Classi di Sintesi**

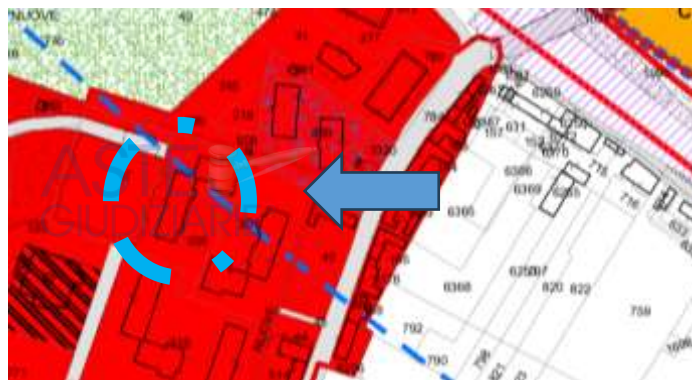
- CLASSE_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m - Art.11
- CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11
- CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma - Art.11

○ **Acustica**

- ACUSTICA_2 - Classificazione Acustica: 2
- ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

○ **Centro Abitato**

- CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano





Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento aprile 2024)

Confini di mappa

Fabbricati

Particelle

Strade

Acque

n. Numeri particelle

Termine comunale

Termine particellare

Graffa di annessione

Punto trigonometrico

Punto fiduciario

Segno convenzionale di unione

Flusso scorrimento acque

Riporti particelle

Linee varie

Piano Regolatore - Variante Parziale 38 - Azionamento

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Aree per l'istruzione fino all'obbligo

Aree per attrezzature di interesse comune

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport

Aree per parcheggi pubblici

Parcheggi pubblici in sottosuolo

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Aree per l'istruzione superiore all'obbligo

Aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere

Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali

Porzione di parco pubblico urbano e comprensoriale di località Viatosto cui si applicano le disposizioni del comma 5 art.8 delle N.T.A.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RICOMPRESE TRA GLI STANDARD URBANISTICI

Aree di pertinenza dell'autostrada Torino Piacenza

Aree di pertinenza di linee ferroviarie

Aree per attrezzature pubbliche di tipo direzionale, di supporto logistico e tecnologico; aree per attrezzature di tipo direzionale, di società private che svolgono un servizio di interesse generale ed aree cimiteriali

AREE SOTTOPOSTE A PARTICOLARE DISCIPLINA

Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n° 42 del 2004 e s.m.e.i. (ex Legge 29/06/1939 n° 1497)

Limite delle aree soggette al vincolo legge 05/08/1985 n.431

AREE INEDIFICABILI

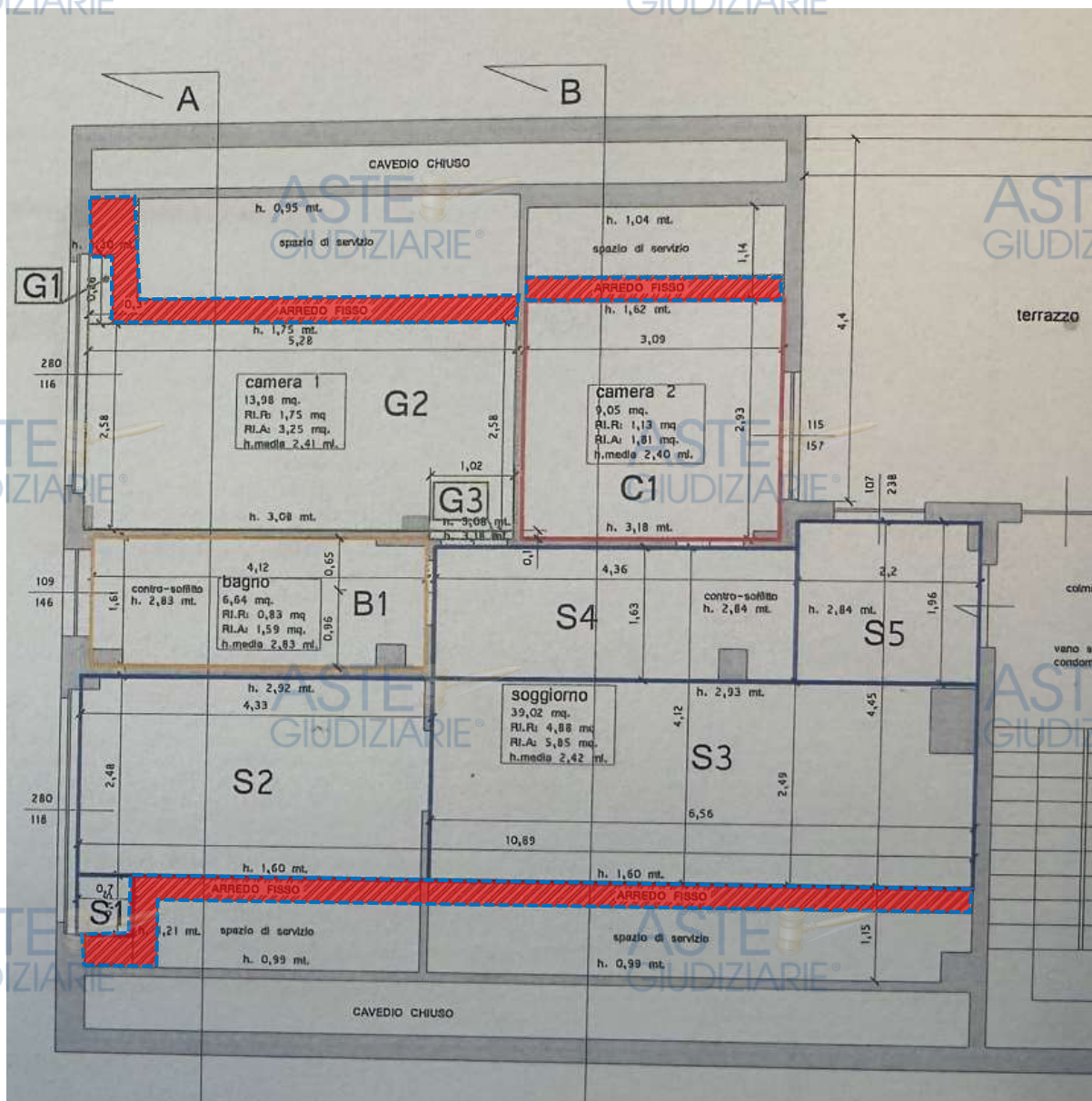


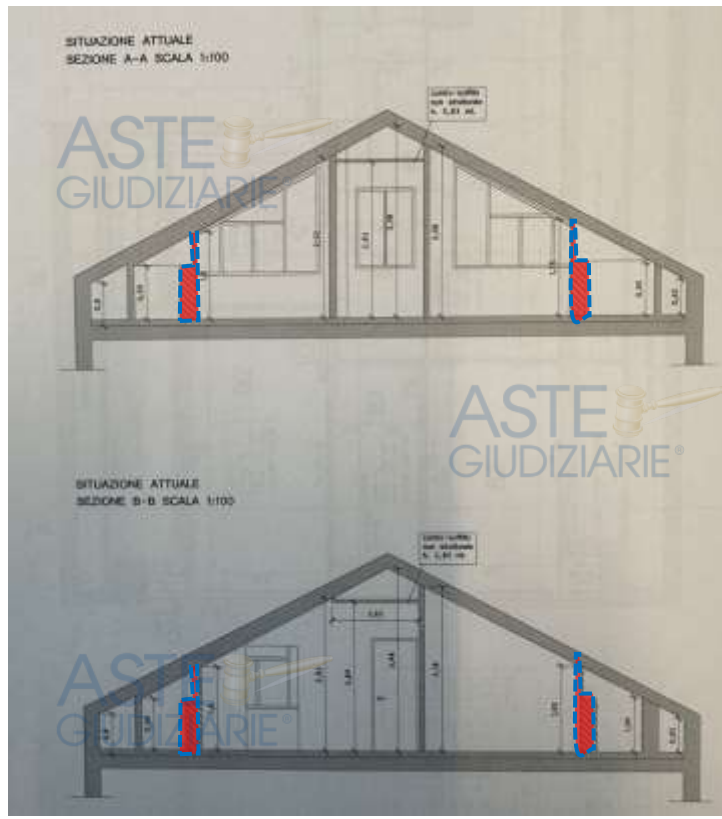
- Area destinate alla viabilità'
- Area destinate alla viabilità' in progetto
- Area destinato alla viabilità' in ampliamento
- Limite delle fasce di rispetto
- Limite delle fasce di rispetto dei cimiteri (art.27 L.R. 05/12/1977 n.56 e S.M. e. I.)
- Limite delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (legge 10/05/1976 n.319)
- Limite delle fasce di rispetto dei pozzi di captazione idrica (D.P.R. 24/05/1998 n.236)
- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
- Area di tutela ambientale
- Area a verde privato
- Area a orti urbani
- Individuazione "Oasi del Tanaro" e "Boschi di Valmanera" (D.M. 01/09/1985)
- Riserva Naturale speciale di Valloandona, Val Botto e Val Grande
- Individuazione Strada dei Vini (D. Lgs. 42 del 2004 e s.m.e i.)
- FASCE DI RISPETTO FLUVIALE**
- Limite tra la fascia A e la fascia B del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino
- Limite tra la fascia B e la fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino
- Area coinvolgibile da fenomeni con pericolosità molto elevata - EaA
- Area coinvolgibile da fenomeni con pericolosità elevata - EbA
- Area destinate all'ampliamento degli alvei di fiumi e torrenti
- Area occupate da alvei di fiumi e torrenti di cui si prevede la rettificazione
- Area soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche
- TERRITORI URBANIZZATI E URBANIZZANDI**
- Perimetro delle aree di intervento
- TDn - perimetro delle aree di intervento di trasformazione sottoposte a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica occupata da impianti produttivi da riqualificare e relativa classificazione
- CPn-CPFn - perimetro delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici e relativa classificazione
- Perimetro delle aree sottoposte a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata nei nuclei frazionali
- An - aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione
- Bn - aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione
- B0n - aree residenziali consolidate
- Classificazione delle aree residenziali di trasformazione rimandate a strumento urbanistico di iniziativa pubblica
- ALn - Ambiti inseriti nel piano delle alienazioni
- Comparti relativi agli immobili ex ASL
- TSn - Aree residenziali di trasformazioni per la creazione di servizi e relativa classificazione
- Cn-CFn - aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione
- Dln - aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento di nuovo impianto e relativa classificazione
- Dl0n - aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale
- GDn - aree a prevalente destinazione commerciale destinate agli insediamenti di grandi e medie strutture di vendita o centri commerciali e relativa classificazione
- CDn - aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimite e relativa classificazione
- CD0n - aree consolidate a prevalente destinazione commerciale
- TRn - aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione
- SPn - aree a prevalente destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione
- TR0n-SP0n - aree consolidate a prevalente destinazione turistico sportiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione
- Area agricola
- Impianti produttivi in zona impropria
- Edifici notevoli in area agricola individuati ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77 e S.M. e. I.
- Edifici della tradizione rurale astigiana e con valenza storico documentale
- Immobile gravato dalla prescrizioni di cui alla Legge n. 353 del 21.11.2000 "aree percorse da incendi"
- Area oggetto di procedimento di bonifica ex D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici del Comune si è rilevata la pratica 1374 del 2009 con oggetto “Sanatoria per opere realizzate in assenza di denuncia attività” (cfr. ALLEGATO E – PRATICHE EDILIZIE).

A seguito del sopralluogo effettuato e delle misurazioni effettuate non si sono rilevate significative divergenze tra la documentazione in atti e quanto rilevato ad esclusione della rimozione degli arredi fissi di seguito evidenziati in rosso e che dovranno essere ripristinati al fine della conformità urbanistica.





QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

Lo Scrivente C.T.U. precisa quanto segue:

in considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, insistente nel Comune di Asti (AT) ritiene che vi possa essere un'appetibilità dello stesso solo se venduto come singolo lotto. Ritiene pertanto di formare, per la vendita all'asta, un lotto unico, per l'intera quota di proprietà degli esecutati ($1/2 + 1/2 = 1/1$):

LOTTO 1

Immobile 1:

Comune di ASTI (Codice: A479) – catasto fabbricati:

F. 74 n. particella 860 sub. 47 – CORSO ALBA n. 7 (**civico corretto 17**) Piano S1-4 - Cat. A/2 cl. 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 88 mq. escluse aree scoperte 82 mq. Rendita = € 107,42

1. Sig.ra XXXXXXXXXXXXXnata in [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2;
2. Sig. XXXXXXXXXXXXXnato in [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2.

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

L'immobile è pignorato nella sua totalità (1/1)

QUESITO 11

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 27/05/2024, lo Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che l'unità immobiliare non è attualmente goduta dai debitori, risultando libera.

Il bene sopra descritto è pervenuto, per la sua totalità, con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/09/2016 ai nn. 7981/6187 di formalità dalla signora [REDACTED].

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio del registro non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (cfr. allegato F).

QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

L'immobile non risulta attualmente occupato da parte dell'ex coniuge del debitore.

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata sono emersi i seguenti vincoli:

- Vincoli
 - FASCIA 150 ACQUE - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)
 - BONIFICA - Aree oggetto di procedimento di bonifica ex D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152

Non sono presenti: Vincoli artistici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici.

QUESITO 14

Spese di gestione o manutenzione o straordinarie condominiali deliberate.

Le spese di gestione alla data del 05.06.2024 risultano pari a 9.262,29 € (cfr. Allegato G) ricevuto da "Amministratore XXXXXXXXXXXXXc/o Studio Service s.a.s. - P.za Medici, 23 - Asti (AT)".

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Analisi del mercato immobiliare estratto rapporto immobiliare 2024 – OMI.

"Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali).

Nella media del 2023, aumenta il numero di occupati di 481 mila unità (+2,1%), si riducono i disoccupati (-81 mila, -4,0%) e gli inattivi tra 15 e 64 anni (-468 mila, 3,6%). Il costo del lavoro per Unità di lavoro equivalente a tempo pieno (Ula) aumenta in termini tendenziali del 3,4% nell'ultima rilevazione del 4° trimestre, quale risultato della crescita delle retribuzioni (+3,3%) e, in misura più sostenuta, degli oneri sociali (+3,6%).

A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 (Tabella 1) è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.

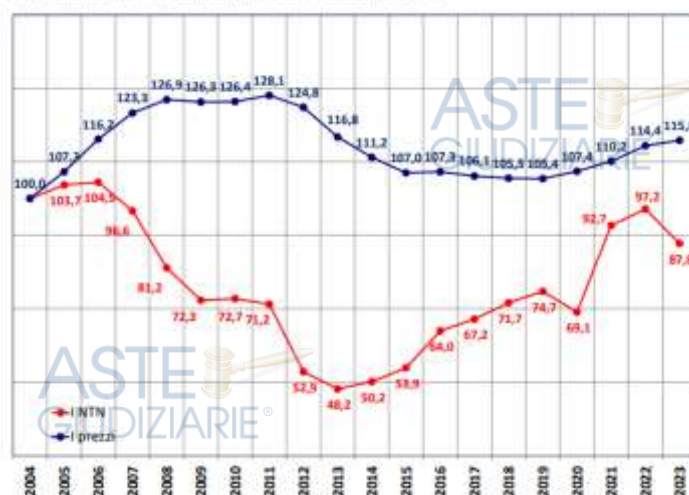
Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 23 / I 22	Var % NTN II 23 / II 22	Var % NTN III 23 / III 22	Var % NTN IV 23 / IV 22	Var % NTN 2023/2022
Nord Ovest	-9,1%	-14,0%	-10,4%	-2,6%	-9,0%
Nord Est	-10,3%	-19,7%	-13,0%	-3,4%	-11,7%
Centro	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
Sud	-5,2%	-14,9%	-7,5%	-2,1%	-7,6%
Isole	-1,0%	-8,2%	-6,4%	0,4%	-3,4%
Capoluoghi	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-9,7%
Non Capoluoghi	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
Italia	-8,3%	-16,1%	-10,5%	-3,3%	-9,7%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.”

Figura 1: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Analisi del mercato immobiliare del Comune di Asti.

Si riportano inoltre gli indicatori socio economici del Comune di Asti:

Indicatori Principali		
Andamento Demografico (2018-2023)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Contrazione (-3%)	Medio alto (20.450 €/annui)	Media (9% della popolazione)
❗ L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività; in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.	❗ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	❗ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.
Dettaglio indicatori		
Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
73.723	35.252	Medi (2,1 componenti)
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio (23,6% oltre 65 anni)	Nella media (39,2% dipl./laur.)	Media (39,8% del totale redditi)
Livello pendolarismo		Prevalenza redditi
Basso (10,5% della popolazione)		Misti



DATI URBANIZZAZIONE ▶ ASTI ▶ CENTRO PRINCIPALE ASTI

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
7.980	Bassa (4% inutilizzati)	Altissima (24%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
31.490 (61% Di Proprietà)	Media (5.54 Abitazioni Per Edificio)	Medio Piccola (92.23mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuota o 2°case
10.81	Medio Basso (0.51 Abitazioni Per Abitante)	Medio Basso (12% Della Stock Residenziale)

Destinazioni uso edifici centro principale



Epoca costruzione edifici centro principale



Tipologia costruttiva edifici centro principale



Stato conservazione edifici centro principale



L'analisi macro del mercato immobiliare del Comune di Asti evidenzia inoltre:

DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ ASTI



Media (Vendute il 2.09% di 38.290 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ ASTI

cod. 240911082886e1388789e1a

Quotazione media residenziali (abitazioni)

-0.36 % annuo

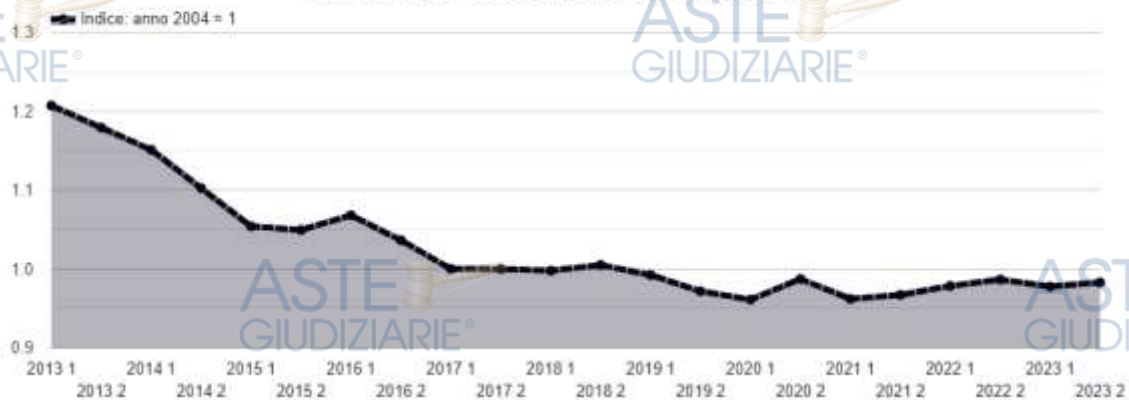
Quotazione media commerciali (negozi)

-0.51 % annuo

Quotazione media pertinenziali (box)

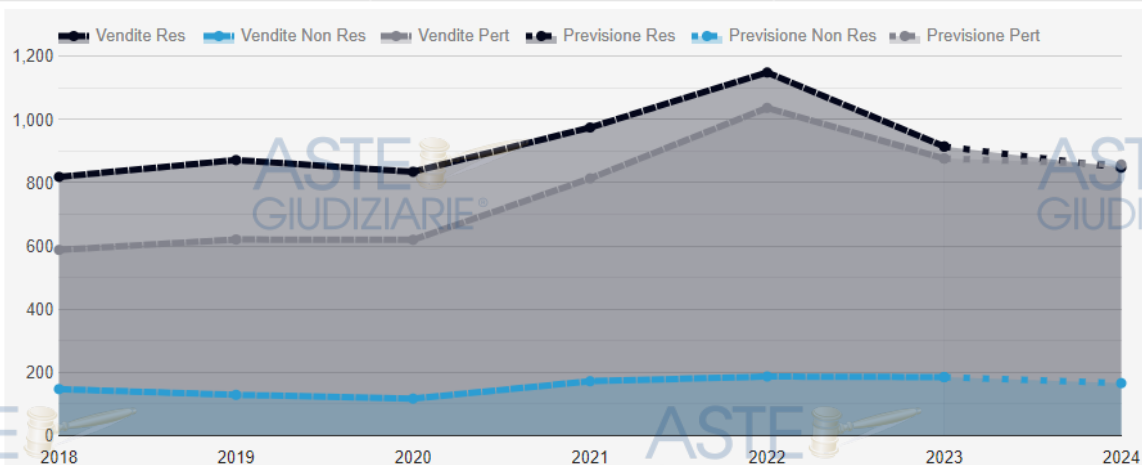
+1.35 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ ASTI

Andamento Vendite Residenziali	Andamento Vendite Non Residenziali	Andamento Vendite Pertinenziali
-20,4%	-1,33%	-15%
Provvisorio 2024 -7,26%	Provvisorio 2024 -10,26%	Provvisorio 2024 -2,11%



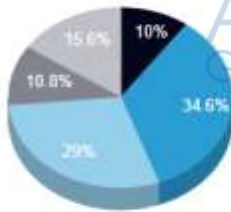
NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE • ASTI

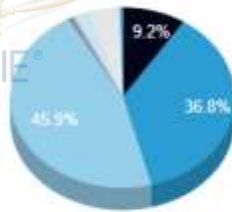
COO: 240911082866E1388769E1A

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

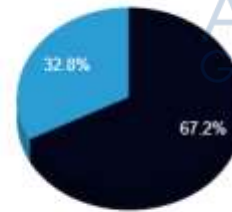
Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
914 vendite	185 vendite	876 vendite



● fino a 50 mq
● da 50 a 85 mq
● da 85 a 115 mq
● da 115 a 145 mq
● oltre 145 mq



● Uffici
● Negozi Laboratori
● Magazzini Autorimesse
● Alberghi Pensioni
● Istituti di Credito
● Fabbricati Commerciali
● Capannoni Produttivi
● Capannoni Agricoli



● Box & Posti auto
● Cantine & Solitte

STORICO COMPRAVENDITE • ASTI

Storico Residenziali						
Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2023	91	316	265	99	143	914
2022	90	377	377	119	186	1.149
2021	61	322	387	114	170	974
2020	77	294	227	99	137	834
2019	69	312	255	101	135	872
2018	63	302	225	95	134	819
Media	75	320	276	104	150	927

Lo scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato, da mettere a base d'asta, mediante il metodo di stima con il procedimento sintetico-comparativo, col criterio della ricerca del valore di mercato, analizzando l'incontro fra la domanda e l'offerta di beni analoghi posti sul mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperiti sul mercato su cui s'inserisce il bene da stimare e confrontarli con le caratteristiche possedute dal bene in questione. Quanto più numerosi e attendibili sono questi dati riguardanti sia le caratteristiche dei beni economici, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati.

Per reperire i prezzi di mercato è necessario non solo conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni economici, ma determinare in quale tipo di mercato si inserisce la trattativa

ed individuare la connotazione dei soggetti interessati a quella tipologia di immobile immesso nel mercato.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione della tipologia degli immobili da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di fabbricati analoghi, ma anche a quei fabbricati aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione sia per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili sarà determinato il valore venale dell'immobile in oggetto.

Indagini di mercato

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Asti, Corso Alba, 17 sono state eseguite opportune indagini di mercato riguardo al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone limitrofe in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare, ai dati desunti dalle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale, e ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari o relativi a transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

IMMOBILE 1:

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

F. 74 n. particella 860 sub. 47

Agenzia delle entrate

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia zona: Periferica/ZONA%20PERIFERICA%20SUD-EST

Codice zona: D2

Microzona: 4

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	740	1100	L	2,7	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1400	L	2,9	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	880	L	2,4	3,4	L

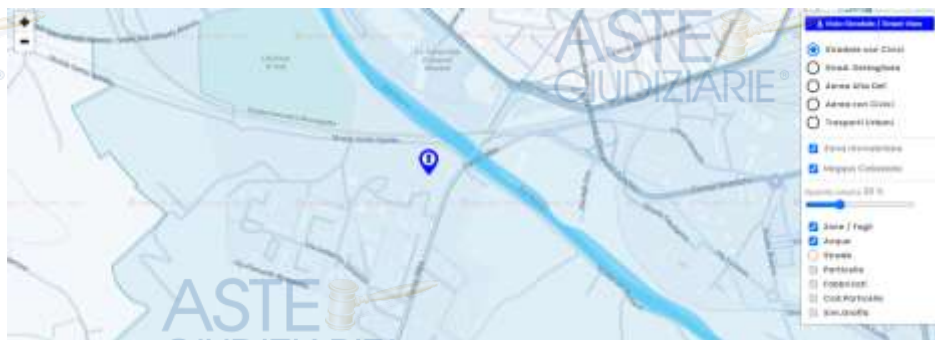


Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Asti (AT) - Corso Alba, 17			
Zona - Zona Periferica Sud Est			
Posizione Zona	Tipologia Prevalente	N. abitazioni in Zona	Centro principale
Semi periferica	Abitazioni civili	8.409 (17,37% della città comunale)	Asti
Livello quotazioni residenziali		Livello quotazioni commerciali (negozi)	
+0,79% (rispetto media comunale)		-20,94% (rispetto media comunale)	
Livello quotazioni terziarie (bot)		Livello quotazioni terziarie (bot)	
		-12,8% (rispetto media comunale)	



La ricerca “compratovenduto” a partire da Giugno 2022 a Gignio 2024 ha evidenziato in un raggio di azione 250 mt. n. 9 compravendite:

9 PRESSIONI INDIRIZZO E COMUNE RICERCA (CORSO ALBA, 17 ASTI)

CORSO ALBA, 17 ASTI

CATEGORIA IMMOBILIARE

IMMOBILIARE RESIDENZIALE

MOSTRA TUTTE LE CATEGORIE CATASTALI

A01 ☒ A02 ☐ A03 ☐ A04 ☐ A05 ☐ A06 ☐ A07 ☐ A08 ☐ A09 ☐ A10 ☐ A11 ☐

RAGGIO DI RICERCA

250 Metri

RA M² MIN

102

A M² MAX

102

DA SUBO MIN

€

A SUBO MAX

€

A PARTIRE DALL'ANNO

2022

MESE DI

Giugno

FINO ALL'ANNO

2024

MESE DI

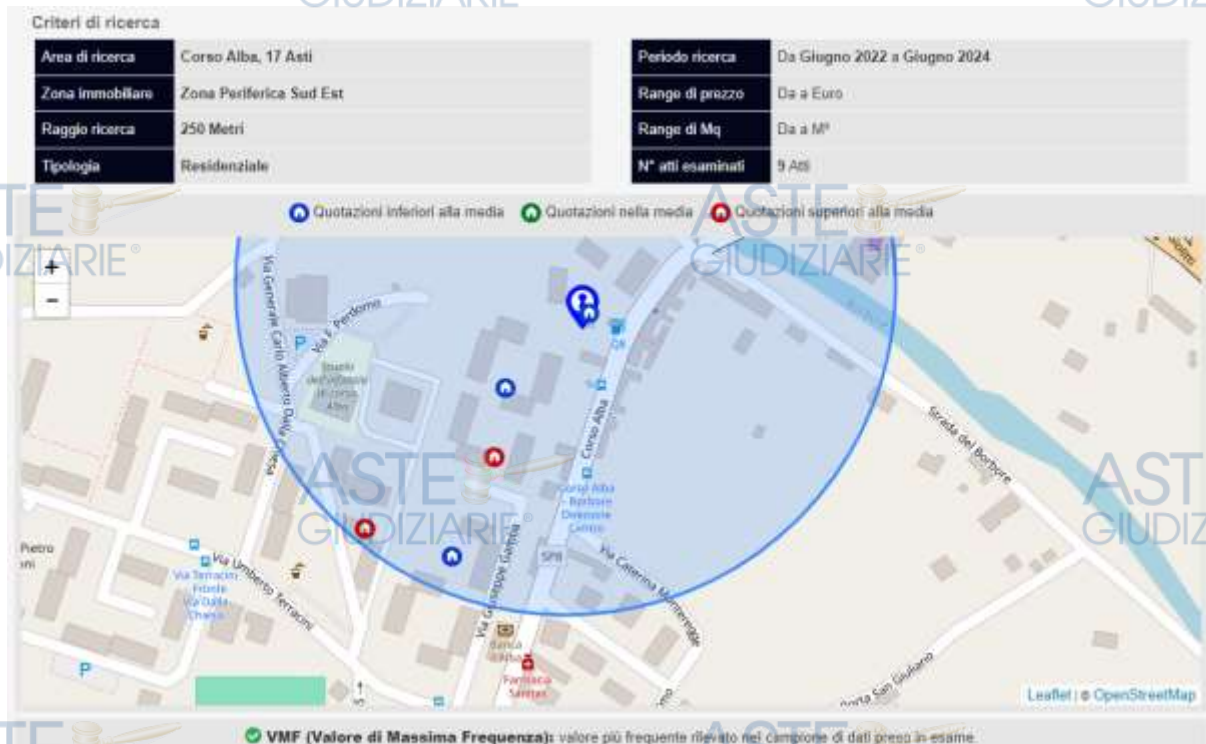
Giugno

PREZZO DI COMPARAZIONE

Prezzo medio



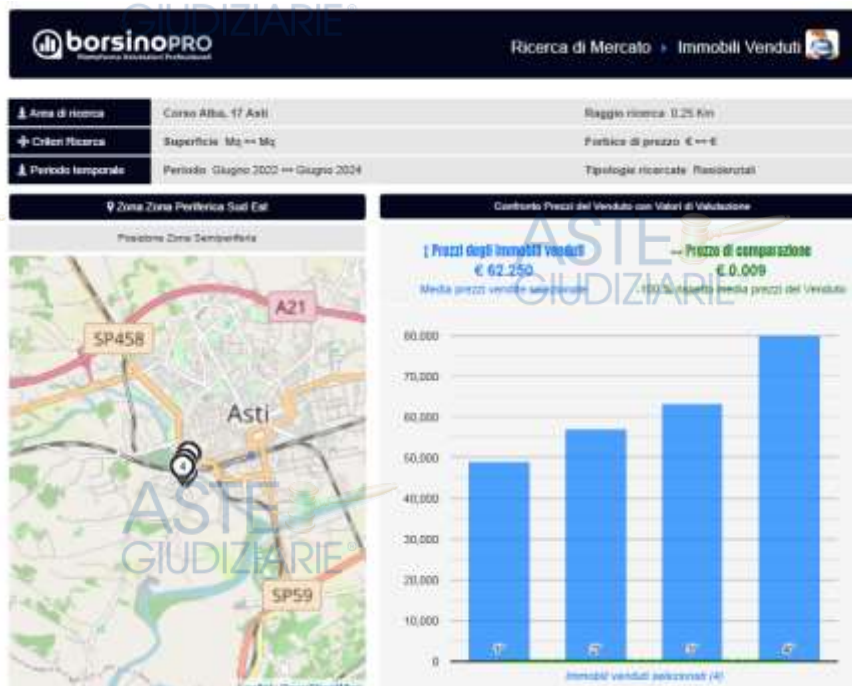
L'analisi dei dati evidenzia valori molto divergenti tra loro con “valori inferiori” e “valori superiori” alle quotazioni medie;



Emergono inoltre i seguenti valori di massima frequenza:



Lo scrivente CTU ritiene di considerare per la comparazione dell'immobile: in considerazione della localizzazione, tecnica costruttiva, ecc... esclusivamente 4 immobili di cui si riporta estratto:



1° Vendita

ASTI • SP8

Zona • Zona Periferica Sud Est

Atto • Residenziale singolo • Settembre 2023

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile • 82 mq

2 Pertinenze

C03 Magazzino/Cantina • 8 mq C06 Autorem./P.Auto • 22 mq

Venduto a 49.000 €

Superficie Comen. 95,0 mq

Euro 515 MP

Totale coperti 82 MP (1 unità)

Totale pertinenze 30 MP (2 unità)



2° Vendita

ASTI • SP8

Zona • Zona Periferica Sud Est

Atto • Residenziale singolo • Febbraio 2023

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile • 87 mq

2 Pertinenze

C02 Magazzino/Cantina • 9 mq C06 Autorem./P.Auto • 22 mq

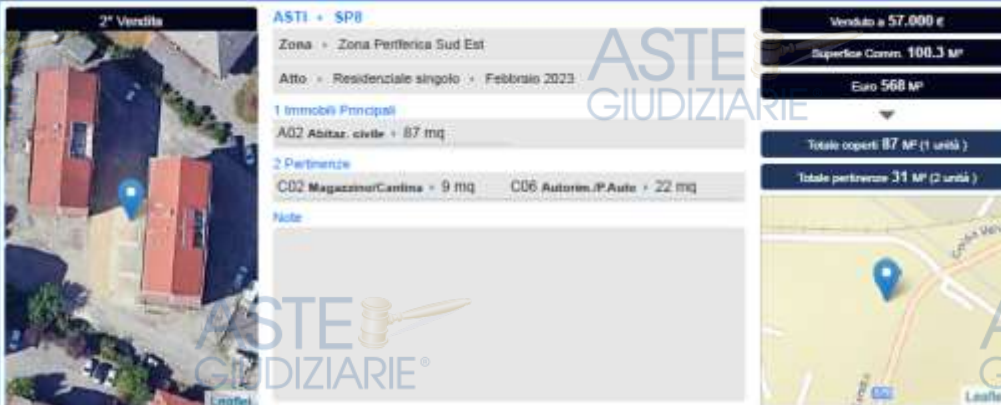
Venduto a 57.000 €

Superficie Comen. 100,3 mq

Euro 568 MP

Totale coperti 87 MP (1 unità)

Totale pertinenze 31 MP (2 unità)



3° Vendita

ASTI • VIA GIUSEPPE GAMBA 18

Zona • Zona Periferica Sud Est

Atto • Residenziale singolo • Luglio 2023

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile • 105 mq

2 Pertinenze

C02 Magazzino/Cantina • 9 mq C06 Autorem./P.Auto • 20 mq

Venduto a 63.000 €

Superficie Comen. 117,3 mq

Euro 537 MP

Totale coperti 105 MP (1 unità)

Totale pertinenze 29 MP (2 unità)



4° Vendita

ASTI • VIA GIUSEPPE GAMBA 10

Zona • Zona Periferica Sud Est

Atto • Residenziale singolo • Marzo 2023

2 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile • 83 mq A02 Abitaz. civile • 74 mq

2 Pertinenze

C06 Autorem./P.Auto • 17 mq C06 Autorem./P.Auto • 18 mq

Venduto a 80.000 €

Superficie Comen. 174,5 mq

Euro 458 MP

Totale coperti 157 MP (2 unità)

Totale pertinenze 35 MP (2 unità)



Da cui emerge un prezzo medio a mq. del venduto di euro 519,50 €.

Ricerca / Indagine di mercato

Si riporta di seguito il prezzo medio di immobili simili trattati dalle principali agenzie immobiliari in zone adiacenti all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq
		Medio
Abitazioni	Normale	850

Sulla base delle ricerche sopra esposte, in conclusione, lo Scrivente C.T.U. ritiene che immobili con le stesse caratteristiche estrinseche di quelle del fabbricato in esame, nella fase attuale del mercato immobiliare sopra evidenziata, e considerato il relativo **stato di manutenzione** dell'immobile, possa assumere un **valore medio di mercato pari a 600 €/mq.**

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 100% dei locali principali + accessori diretti;
- 30% dei balconi, terrazzi e simili fino a 25 mq e 10% per la superficie eccedente;
- 25% delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantina);

Le consistenze, verificate durante il sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate (cfr. Allegato B).

SUPERFICI COMMERCIALI DEL LOTTO 1

IMMOBILE 1:

F. 74 n. 860 sub. 47

- A) Superficie commerciale vani principali e accessori diretti = $68,7 + 13 \text{ mq.} = 81,7 \text{ mq.}$
- B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazzo) = $19 \text{ mq.} \cdot 0,3$
(coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = $5,7 \text{ mq.}$
- C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti (cantina) = $10,5 \text{ mq.} \cdot 0,25$ (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = $2,6 \text{ mq.}$

Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a: $81,3 + 5,7 + 2,6 = 89,60 \text{ mq.}$



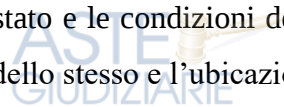
Totale superficie commerciale ragguagliata: 89,60 mq.

- Valore dell'unità immobiliare n. 1 F. 74 n. 860 sub. 47
- mq 89,60 x 600,00 €/mq = € 53'760,00



VALORE COMMERCIALI LOTTO 1

= € 53'760,00€



In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni del fabbricato, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è pari a **53.760,00 € (diconsi: CINQUANTATREMILASETTECENTOSESSENTA/00 EURO).**

Si segnalano inoltre spese condominiali con situazione debitoria per € 9.262,29 (8.162,29 € [consuntivo 22/23] + 1.100,00 € [preventivo 23/24]) (cfr. risposta quesito n.14) non considerate nella stima.



QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta a imposta di registro in misura proporzionale non soggetto.



QUESITO 17

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto, è dotato di attestato di Certificazione Energetica che si allega alla presente relazione (cfr. Allegato H)





ELENCO ALLEGATI



ALLEGATO A_VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO B_DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO C_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO D_CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI MATRIMONIO

ALLEGATO E_PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO F_VERIFICA VINCOLI LOCATIVI

ALLEGATO G_ SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE O STRAORDINARIE

CONDOMINIALI

ALLEGATO H_APE





ALLEGATO A_VERBALE DI ACCESSO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO B_DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ALLEGATO C_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ALLEGATO D_CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI MATRIMONIO





ALLEGATO E_PRATICHE EDILIZIE





ALLEGATO F_VERIFICA VINCOLI LOCATIVI



**ALLEGATO I_ SPESE DI GESTIONE O
MANUTENZIONE O STRAORDINARIE
CONDOMINIALI**



ALLEGATO H_APE





ULTIMA PAGINA

(VUOTA)

