

# TRIBUNALE DI ASTI

**Esec. Imm. n. 200/2023**

riunita alla

**Esec. Imm. n. 133/2025**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Oggetto:

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA ESTIMATIVA**

Esperto Estimatore

[REDACTED]

## Sommario

<b>1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI</b>	<b>pag. 5</b>
<b>2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</b>	<b>pag. 5</b>
<b>3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE</b>	<b>pag. 6</b>
3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag. 6
3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag. 7
3.3) ATTI DI PROVENIENZA	pag. 8
<b>4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>pag. 10</b>
4.1) DATI CATASTALI	pag. 10
4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 11
<b>5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	<b>pag. 14</b>
<b>6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>pag. 14</b>
<b>7) AGGIORNAMENTO CATASTALE</b>	<b>pag. 14</b>
<b>8) POSIZIONE URBANISTICA</b>	<b>pag. 15</b>
<b>9) CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	<b>pag. 15</b>
<b>10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI</b>	<b>pag. 17</b>
<b>11) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA</b>	<b>pag. 17</b>
<b>12) STATO OCCUPAZIONALE</b>	<b>pag. 17</b>
<b>13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE</b>	<b>pag. 17</b>
<b>14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI</b>	<b>pag. 18</b>
<b>15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI</b>	<b>pag. 18</b>
<b>16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>pag. 18</b>
<b>17) REGIME FISCALE IMMOBILE</b>	<b>pag. 20</b>
<b>18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.</b>	<b>pag. 20</b>
<b>19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI</b>	<b>pag. 21</b>
<b>20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA</b>	<b>pag. 21</b>
<b>21) CONCLUSIONI</b>	<b>pag. 23</b>

## Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
  - 1.1) VISURE CATASTALI ANTECEDENTI LA VARIAZIONE
  - 1.2) PRATICHE DOCFA
  - 1.3) VISURE CATASTALI AGGIORNATE
- 2) ELABORATI GRAFICI
  - 2.1) INQUADRAMENTO
  - 2.2) ESTRATTO DI MAPPA
  - 2.3) PLANIMETRIE
  - 2.4) PIANTE
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
  - 4.1) ELENCHI SINTETICI
  - 4.2) ATTO DI PROVENIENZA RICADENTE NEL VENTENNIO
  - 4.3) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
  - 4.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
  - 6.1) NULLA OSTA N. 180/73 DEL 29/12/1973
  - 6.2) LICENZA DI COSTRUZIONE N. 73/74 DEL 01/07/1974
  - 6.3) NULLA OSTA N. 74/74 DEL 01/07/1974
  - 6.4) NULLA OSTA N. 112/76 DEL 27/11/1976
  - 6.5) CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 280/77 DEL 01/12/1977
  - 6.6) CONCESSIONE N. 118/81 DEL 24/04/1981
- 7) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 8) CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- 9) PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI
- 10) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AI DEBITORI



- 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 dichiarazioni 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'illegittimo sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 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 in dichi 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), censi, livelli 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 data della 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 prati-*

*cata 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 procedimento esecutivo, nonché per le 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 di 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 nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione 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 storici o artistici;*
  - b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
  - c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
  - d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
  - e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
  - f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*
- 18) *- 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".*

Il Giudice disponeva 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 15/12/2025 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 del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011, per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della 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. n. 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”.*

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico relativamente alla procedura n. 200/2023, versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 20/02/2025. Da essa emergeva che costituiva oggetto del pignoramento la **quota di proprietà di 1/2** su un compendio immobiliare ubicato in Comune di **SAN DAMIANO D'ASTI**, posto alla confluenza tra Via Urbano Rattazzi n. 2 e Via Solferino, composto da un appartamento con cantina ed autorimessa, facente parte di complesso condominiale denominato CONDOMINIO SAN DAMIANO.

Nell'ambito del mandato affidatogli lo scrivente provvedeva a svolgere gli accertamenti tecnici necessari, i rilievi per la verifica della consistenza immobiliare, nonché tutti gli elementi necessari per la formulazione del giudizio estimativo.

Stante la necessità di portare a termine gli accertamenti richiesti dal mandato, il termine per il deposito dell'elaborato peritale è stato prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Durante l'udienza del 03/07/2025 dinanzi al Giudice Dott. MORBELLI Gian Andrea, in sostituzione del Dott. AMOROSO Giuseppe, la parte procedente comunicava come fosse stato notificato un nuovo pignoramento nei confronti del Sig. [REDACTED], già debitore dell'Esec. Imm. n. 200/2023, nonché della moglie, Sig.ra [REDACTED]. Nella successiva udienza del 28/10/2025 il Legale della [REDACTED] confermava l'instaurazione della procedura portante R.G.E. n. 133/2025 per la quale i debitori risultavano i coniugi [REDACTED]; preso atto, l'Ill.mo Sig. G.E., Dott. MORBELLI Gian Andrea riuniva le due procedure esecutive aventi ad oggetto i medesimi beni.

Lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico e versata dalla parte procedente per l'Esec. Imm. n. 133/2025, analizzandone il contenuto. Procedeva quindi alla redazione della consulenza tenendo conto dell'intero compendio pignorato da entrambe le procedure.

Per l'avvenuta riunione delle due procedure, oggetto della presente relazione è il compendio immobiliare di cui sopra per l'**intera titolarità**.

\* \* \*

**1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI**

Costituisce oggetto di accertamento e stima un compendio immobiliare ubicato in Comune di **SAN DAMIANO D'ASTI**, composto da un appartamento con cantina ed autorimessa, facente parte di stabile condominiale posto alla confluenza tra Via Urbano Rattazzi n. 2 e Via Solferino, colpito complessivamente per l'**intera proprietà**.

\* \* \*

**2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

*[Punto 1 del mandato peritale]*

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente veniva contattato dal Funzionario dell'IVG al fine di concordare il sopralluogo, indicando come non conservasse i recapiti del debitore. Lo scrivente trovatosi a San Damiano d'Asti per altri accertamenti, si recava presso il complesso condominiale, tentando di contattare al citofono il Sig. [REDACTED], senza esito; depositava pertanto comunicazione nella buca delle lettere chiedendo di mettersi in contatto con il sottoscritto. Successivamente la Sig.ra [REDACTED] contattava telefonicamente lo scrivente, comunicando che il Sig. [REDACTED] non risiedeva più presso la loro abitazione, rendendo comunque la disponibilità ad accedere ai beni per il giorno 22/04/2025. In tale data, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e del Funzionario dell'I.V.G., veniva eseguito il rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare costituito dall'appartamento con annessa cantina e dall'autorimessa.

Nel contempo l'Esperto Estimatore svolgeva le seguenti ricerche documentali:

- presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio Catastale di Asti al fine di assumere i dati censuari aggiornati;
- presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, per reperire le provenienze ultraventennali e per verificare la presenza di formalità iscritte dopo il periodo coperto dalle certificazioni depositate dal precedente; la ricerca inizialmente è stata effettuata solo per il Sig. [REDACTED], poi estesa anche al restante debitore, Sig.ra [REDACTED] a seguito della riunione delle due procedure;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Damiano d'Asti, al quale è stata rivolta istanza al fine di ottenere la documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi del compendio;
- presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Damiano d'Asti, ove i debitori risiedono, al quale è stata presentata istanza volta al rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio; l'ufficio inoltrava copia conforme del

certificato di matrimonio svoltosi all'estero;

- presso il portale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.), dal quale è emersa la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) scaduto.

Stante la necessità di concludere gli accertamenti richiesti dal mandato, il termine per il deposito dell'elaborato peritale è stato prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Dal confronto tra lo stato effettivo delle unità immobiliari e la documentazione catastale sono emerse alcune differenze per le quali si è reso necessario predisporre l'aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati tramite tre pratiche DOCFA.

Sulla base del mandato assegnato lo scrivente ha predisposto la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola al Legale della parte procedente, al custode nominato (I.V.G.), nonché ai debitori per consentire la formulazione delle osservazioni. Nel termine stabilito non sono pervenute note in merito.

\* \* \*

### **3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

*[Punto 2 del mandato peritale]*

#### **3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.**

Dall'esame del fascicolo delle procedure riunite e dei documenti che lo compongono, risulta come la parte procedente abbia allegato ai pignoramenti tutta la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998; da essa emerge che:

- la documentazione inerente gli immobili colpiti dalla procedura n. 200/2023 comprende certificazione scritta del Notaio MESSINA VITRANO Giulia di Corleone in data 07/12/2023 redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli. La titolarità emersa dalla stessa evidenza che il Sig. ██████████ è proprietario per la quota di 1/2 del compendio immobiliare oggetto di esecuzione a partire da data antecedente alla trascrizione del pignoramento; la restante quota di 1/2 risulta in capo alla Sig.ra ██████████, estranea alla procedura n. 200/2023, la quale risulta avvisata ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.
- gli atti relativi alla procedura n. 133/2025 sono stati sostituiti dalla certificazione scritta del Notaio CALDERINI Vincenzo di Maddaloni in data 10/09/2025 redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze

delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli. La titolarità evidenzia che i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del compendio immobiliare ubicato in San Damiano d'Asti a partire da data antecedente alla trascrizione del pignoramento; non risultano pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

Non è stato necessario inoltre assolvere agli incombeni cui all'art. 498 c.p.c. stante l'assenza di ulteriori creditori iscritti, nonché all'onere di cui all'art. 158 disp. att. per l'insussistenza di sequestri conservativi.

\* \*

### **3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base delle certificazioni in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli [v. *Allegato 4.4*].

- a) **Reg. gen. 3392, Reg. part. 434 del 07/04/2017.** Iscrizione di ipoteca volontaria di € 144.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avente durata di 25 anni, a favore della [REDACTED] s.p.a., con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro i Sigg.ri [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata in [REDACTED], c.f. [REDACTED] la quale colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sugli immobili in San Damiano d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 46 con la particella n. 274 subb. 4, 57 e 30.
- b) **Reg. gen. 2414, Reg. part. 237 del 16/03/2023.** Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti il 02/03/2023 rep. 2760/2022, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] la quale colpisce la quota di proprietà di 1/2 sugli immobili in San Damiano d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 46 con la particella n. 274 subb. 4, 30 e 57.
- c) **Reg. gen. 9966, Reg. part. 7830 del 15/11/2023.** Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Asti in data 03/11/2023, rep. 3936, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] la quale colpisce la quota di proprietà di 1/2 sugli immobili in San Damiano d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 46 con la particella n. 274 subb. 4, 30 e 57.

- d) **Reg. gen. 7447, Reg. part. 5927 del 08/08/2025.** Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Asti in data 22/07/2025, rep. 3067, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro i Sigg.ri [REDACTED], nato [REDACTED], [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sugli immobili in San Damiano d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 46 con la particella n. 274 subb. 4, 57 e 30.

\* \*

### 3.3) **ATTI DI PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti ai debitori in forza dei seguenti passaggi, dei quali la parte procedente ha fornito l'elenco contenuto nelle certificazioni notarili, integrato con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative alle provenienze ultraventennali.

- a) Atto di provenienza ricadente nel ventennio [v. Allegato 4.2].
- a.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio GIROLA Alberto in data 09/03/2017, rep. 10027/8120, trascritto il 23/03/2017 reg. gen. 2793, reg. part. 2170, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] cedevano complessivamente l'intera proprietà ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], i quali acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sugli immobili in San Damiano d'Asti individuati al Catasto Fabbricati al foglio 46 con la particella n. 274 subb. 4, 57 e 30.
- b) Atti di provenienza ultraventennale [v. Allegato 4.3].
- b.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio MARCHETTI Bruno in data 09/10/1981, rep. 18132/10173, trascritto il 15/10/1981 reg. gen. 8429, reg. part. 6573, con il quale il Sig. [REDACTED] cedeva l'intera proprietà ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], i quali acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sugli immobili in San Damiano d'Asti costituiti da alloggio al piano primo individuato con il n. 11 scala A, annessa cantina al piano interrato distinta con il n. 11 scala A e due autorimesse al piano seminterrato distinte con la sigla a/13 e a/14, il tutto denunciato con schede registrate il 04/09/1981 al n. 205/81 (alloggio 11), n. 169/81 (cantina 11), n. 160/81 (autorimessa a/13), n. 161/81 (autorimessa a/14).
- b.2) Atto di divisione a rogito del Notaio MARCHETTI Bruno del 27/11/1979, rep. 15395/8742, trascritto il 30/11/1979 reg. gen. 8143, reg. part.

6542, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] addivenivano allo scioglimento sulla proprietà comune in San Damiano d'Asti costituita da un fabbricato in corso di costruzione individuato in mappa al foglio 46 all. A mappali nn. 259, 273 e 274. Venivano pertanto assegnate al Sig. [REDACTED] per la piena proprietà, le porzioni immobiliari facenti parte del CONDOMINIO SAN DAMIANO individuate come segue:

- al piano interrato: autorimesse distinte con le sigle a1, a2 della scala A, a6, a7, a8, a9, a10, a11, a12 della scala C;
- al piano seminterrato: autorimesse distinte con la sigle a13, a14, a15 scala A, a22, a23, a24 della scala C;
- al piano rialzato: alloggi ed annesse cantine al piano seminterrato distinti con i numeri 1 e 2 scala A, nn. 6, 7, 8 e 9 scala C;
- al piano primo: alloggi ed annesse cantine al piano seminterrato distinti con i numeri 10 e 11 scala A, nn. 14, 15 e 16 scala C;
- al piano secondo: alloggi ed annesse cantine al piano seminterrato distinti con i numeri 17 e 18 scala A, nn. 21, 22 e 23 scala C;
- al piano sottotetto: locale sottotetto distinto con la sigla s1 scala A, s4 e s5 scala C.

b.3) Atto di compravendita a rogito del Notaio MARCHETTI Bruno in data 02/03/1978, rep. 13240/7550, trascritto il 07/03/1978 reg. gen. 1454, reg. part. 1227, con il quale il Sig. [REDACTED] cedeva al Sig. [REDACTED] la quota di proprietà di 660/1000 sugli immobili in San Damiano d'Asti costituiti da porzione di fabbricato in Via Baluardo Solferino n. 5 allo stato demolito, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 46 n. 274 subb. 1, 4, 5, nn. 273-274 sub. 6-629 sub. 1, n. 629 sub. 2.

b.4) Atto di compravendita a rogito del Notaio MARCHETTI Bruno in data 02/03/1978, rep. 13239/7549, trascritto il 07/03/1978 reg. gen. 1470, reg. part. 1241, con il quale il Sig. [REDACTED] cedeva al Sig. [REDACTED] il quale acquisiva la quota di 340/1000 ed al Sig. [REDACTED] il quale acquisiva la quota di proprietà di 660/1000 sugli immobili in San Damiano d'Asti costituiti da porzione di fabbricato in Via Baluardo Solferino n. 5 allo stato demolito, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 46 n. 274 subb. 2, 3, 7, 8, 9, 10.

In forza dei trasferimenti anzidetti, i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono effettivamente proprietari del compendio pignorato per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, quindi complessivamente per l'intera titolarità a partire da data antecedente alla trascrizione dei pignoramenti, senza diritti reali in favo-

\* \* \*

#### **4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI**

*[Punto 3 del mandato peritale]*

##### **4.1) DATI CATASTALI**

Dall'analisi dei dati riportati nei pignoramenti, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di San Damiano d'Asti**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati al **foglio 46**, con i dati che seguono *[v. Allegato 1.1]*:

- **n. 274 sub. 4**, Via U. Rattazzi n. 2, piano 1, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 4, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 74, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 71, rendita € 247,90, identificativa dell'appartamento al piano primo;
- **n. 274 sub. 30**, Baluardo Montebello n. 6, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza m<sup>2</sup> 15, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 16, rendita € 32,54, identificativa di autorimessa al piano seminterrato;
- **n. 274 sub. 57**, Via U. Rattazzi n. 2, piano S2, categoria B/8, classe U, consistenza m<sup>3</sup> 12, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 6, rendita € 1,61, identificativa della cantina al piano interrato;

intestatari dei beni anzidetti sono i Sigg.ri:

- ██████████, nata in ██████████ il ██████████, c.f. ██████████  
██████████ proprietaria per la quota di 1/2;
- ██████████, nato in ██████████ il ██████████, c.f. ██████████  
██████████ proprietario per la quota di 1/2.

Il lotto sul quale il complesso condominiale sorge è inoltre individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 46** con la particella **n. 274**, "ente urbano" di m<sup>2</sup> 685, nonché **n. 273** "ente urbano" di m<sup>2</sup> 220.

Le visure in aggiornamento effettuate dallo scrivente il 19/02/2025 *[v. Allegato 1.1]* hanno confermato gli identificativi anzidetti.

Reperite le schede catastali e poste a confronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo, emergevano alcune difformità riguardanti la disposizione degli ambienti e delle tramezzature interne dell'appartamento, le quali hanno comportato, pur all'interno dell'ingombro dell'unità, la realizzazione di un ripostiglio e la demolizione di parte di tramezzi, nonché l'altezza e la destinazione della cantina, oltre l'altezza dell'autorimessa e la collocazione di un pilastro. Per regolarizzare la situazione catastale lo scrivente ha quindi predisposto una pratica di aggiornamento DOCFA per ciascuna unità *[v. Allegato 1.2]*:

- variazione della destinazione per la cantina, registrata al Servizio Catastale di Asti in data 16/09/2025 al prot. AT0051847;

- diversa distribuzione degli spazi interni per l'unità abitativa, registrata al Servizio Catastale di Asti in data 16/09/2025 al prot. AT0051843;
- diversa distribuzione degli spazi interni per l'autorimessa, registrata al Servizio Catastale di Asti in data 16/09/2025 al prot. AT0051844.

La proprietà immobiliare risulta di conseguenza ora censita in **Comune di San Damiano d'Asti**, Catasto Fabbricati, **foglio 46** con la particelle [v. Allegato 1.3]:

- **n. 274 sub. 4**, Via U. Rattazzi n. 2, piano 1, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 74, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 70, rendita € 216,91, identificativa dell'appartamento al piano primo;
- **n. 274 sub. 30**, Baluardo Montebello n. 6, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza m<sup>2</sup> 16, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 18, rendita € 34,71, identificativa di autorimessa al piano seminterrato;
- **n. 274 sub. 103**, Via U. Rattazzi n. 2, piano S2, categoria C/2, classe 1°, consistenza m<sup>2</sup> 5, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 6, rendita € 5,68, identificativa della cantina al piano interrato.

E' da segnalare come la mappa catastale non rappresenti l'effettivo ingombro dell'intero complesso condominiale, rendendo necessario il suo aggiornamento attraverso redazione di Tipo Mappale, il quale dovrà coinvolgere l'intera proprietà condominiale, riguardando l'aggiornamento la conformazione complessiva del costruito e dell'area scoperta comune.

\* \*

#### **4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Generalità. Le unità immobiliari in esame costituiscono parte di un complesso condominiale a destinazione abitativa plurifamiliare sito nella zona nord del concentrico del Comune di San Damiano d'Asti, collocato tra Via Rattazzi, Piazza Rossino e Baluardo Solferino [v. Allegati 2.1 e 2.2]. L'edificio [v. foto nn. 1-2-3], denominato CONDOMINIO S. DAMIANO, consiste di un corpo di fabbrica con planimetria a U elevato a quattro piani fuori terra (di cui uno sottotetto) oltre piano seminterrato e piano interrato, per complessivi sei livelli. Direttamente affacciato sulle strade pubbliche che ne delimitano gli ingombri, è articolato in tre scale delle quali una accessibile dal civico n. 2 di Via Rattazzi (lato sud) e le due restanti dai civici n. 6 e n. 8 di Piazza Rossino (lato est). Le maniche che lo compongono racchiudono un cortile interno dotato di accesso carraio da Baluardo Solferino n. 2 (lato nord), il quale, attraverso una breve rampa, adduce al cortile posto a livello del piano seminterrato ed alla corsia che discende al sottostante piano interrato [v. foto nn. 4-5-6]. Sul restante fronte ovest, la cellula è posta in aderenza alla proprietà di terzi dalla quale è separata mediante opere di recinzione e da testata

in aderenza.

Dal punto di vista costruttivo, il complesso edilizio, realizzato nel periodo tra il 1973 ed il 1985, è stato ottenuto con sistema tradizionale composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti/tramezzi in laterizio e tetto a due falde con manto in tegole. Le facciate verso gli spazi pubblici sono caratterizzate dal paramento esterno in mattoni a vista tipo paramano delle murature perimetrali, intercalato da marcapiani e copertine intonacate [v. foto nn. 1-2-3]. I fronti posteriori, verso il cortile interno, sono invece semplicemente rifiniti ad intonaco tinteggiato [v. foto n. 6].

Unità censita al foglio 46 n. 274 sub. 4. Appartamento collocato al piano primo della manica sud dell'edificio, con accesso dal portoncino posto in Via Rattazzi n. 2, affacciato sulla via medesima e sul cortile interno. La scala comune che vi adduce è rivestita in marmettoni ed è dotata di ringhiera in ferro; sono parimenti pavimentati in marmettoni l'atrio al piano rialzato, preceduto da portoncino con serramento a due battenti in alluminio e vetri, ed i pianerottoli [v. foto nn. 7-8-9-10-11]. La scala è affiancata dal vano di corsa dell'ascensore il cui imbocco è posto al piano rialzato, previa salita a piedi della rampa di scala che collega il piano viario con l'atrio [v. foto n. 7]. L'appartamento [v. Allegato 2.3 e 2.4] è composto da soggiorno-cucina direttamente collegato al vano scala e dotato di nicchia ripostiglio [v. foto nn. 12-13-14], due camere [v. foto nn. 17-18 e 19-20], bagno [v. foto nn. 23-24], balcone verso Via Rattazzi caratterizzato da parapetto in muratura [v. foto nn. 21-22] e balcone verso il cortile posteriore dotato di ringhiera in ferro [v. foto nn. 15-16].

Le finiture, in parte associabili all'epoca costruttiva dello stabile ed in parte rinnovate in epoca più recente, comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti prevalentemente in legno (esclusa la porta balcone della cucina dotata di telaio in alluminio), vetri a pannello semplice, portoncino di ingresso tamburato e porte interne tamburate in laminato ad anta cieca. I pavimenti sono in doghe di laminato ad incastro (verosimilmente posate a secco su vecchio piano calpestabile in piastrelle) in tutti i locali, con esclusione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, accessoriato con lavabo su mobile arredo-bagno, water, bidet, doccia con cabina ed attacco lavatrice. Entrambi i balconi mantengono l'originario pavimento in grès in piastrelle di piccolo formato.

L'unità è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione dei consumi, im-

pianto di produzione acqua calda con boiler a gas installato sul balcone posteriore, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono.

Dati metrici:	- superficie lorda locali	m <sup>2</sup>	69,00
	- superficie balconi	m <sup>2</sup>	11,70
	- altezza interna	m	2,77

Benché in parte gravata, al pari dello stabile nel suo complesso, da un percepibile grado di obsolescenza dovuto all'età del fabbricato, ad alcune finiture, ai serramenti ed al generale sistema costruttivo (con particolare riguardo alla sfera energetica), l'unità presenta buone condizioni manutentive, anche per effetto del recente parziale rinnovamento. Secondo le informazioni raccolte durante il sopralluogo, questo ha interessato la posa del pavimento in laminato, la sostituzione delle porte interne e della porta-finestra della cucina e l'installazione (o sostituzione) della caldaietta per la produzione di acqua calda. Come si avrà modo di analizzare al paragrafo 9) l'intervento è stato esteso anche alla soluzione distributiva della zona giorno.

Unità censita al foglio 46 n. 274 sub. 30. Locale autorimessa situato al piano seminterrato della manica lungo Via Rattazzi, a ridosso del vano scala comune [v. Allegati 2.3 e 2.4]. Consiste in un locale di forma planimetrica rettangolare, avente dimensioni sufficienti ad ospitare una sola autovettura, direttamente accessibile dal cortile posteriore per mezzo di un portone con serramento basculante metallico [v. foto nn. 25-26-27]. Le pareti interne, così come il soffitto, sono finite ad intonaco, mentre il pavimento è in battuto di cemento. Risulta accessoriato con il solo impianto elettrico sottotraccia.

Dati metrici:	- superficie lorda	m <sup>2</sup>	17,70
	- altezza interna	m	2,15

Il locale, adatto all'utilizzo secondo la specifica destinazione d'uso, presenta condizioni manutentive ordinarie, in linea con l'età dello stabile.

Unità censita al foglio 46 n. 274 sub. 103. Piccolo locale cantina [v. Allegati 2.3 e 2.4] situato al piano interrato della manica lungo Via Rattazzi, accessibile per mezzo di corridoio condominiale collegato al vano scala [v. foto nn. 29-30-31-32]. Consiste in un locale di forma planimetrica rettangolare con superfici al grezzo e pavimento in battuto di cemento, dotato di porta di accesso con serramento in lamiera ed accessoriato con il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne [v. foto n. 33].

Dati metrici:	- superficie lorda	m <sup>2</sup>	6,00
	- altezza interna	m	1,83

Anche in questo caso, il locale, verosimilmente invariato dall'epoca realizzativa dello stabile e completamente al grezzo al pari del corridoio e delle cantine adiacenti, si presenta in ordinarie condizioni manutentive.

\* \* \*

## **5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO**

*[Punto 4 del mandato peritale]*

Lo scrivente ha trasmesso istanza telematica all'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Damiano d'Asti, ottenendo copia conforme del Certificato di matrimonio, dal quale si evince che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] (poi [REDACTED]) presso il Comune di [REDACTED], Provincia [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED]; in assenza di annotazioni, gli stessi sono coniugati in regime di comunione legale dei beni *[v. Allegato 8]*.

\* \* \*

## **6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO**

*[Punto 5 del mandato peritale]*

I dati catastali riportati nelle visure eseguite dallo scrivente alla data del 19/02/2025 *[v. Allegato 1.1]* corrispondono a quelli contenuti nelle certificazioni notarili prodotte dalla parte procedente, nell'atto di provenienza ed ai dati riportati sui pignoramenti e sulle relative note di trascrizione del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

In conseguenza degli aggiornamenti catastali resi necessari dalle difformità emergenti dal confronto tra le planimetrie in atti e lo stato di fatto *[v. Allegato 1.2]*, la proprietà immobiliare risulta attualmente individuata con gli identificativi aggiornati esposti al paragrafo 4.1) *[v. Allegato 1.3]*, costituendo la nuova configurazione la storia catastale dei beni pignorati.

\* \* \*

## **7) AGGIORNAMENTO CATASTALE**

*[Punto 6 del mandato peritale]*

Le planimetrie catastali reperite dallo scrivente *[v. Allegato 1.1]* non rappresentavano correttamente la conformazione delle unità immobiliari. Ha pertanto presentato in data 16/09/2025 presso il Catasto Fabbricati, le nuove planimetrie catastali, aggiornando all'effettivo stato di fatto la rappresentazione degli immobili. Tutte le porzioni immobiliari sono di conseguenza correttamente rappresentate nelle loro condizioni attuali.

Si precisa che la mappa catastale non rappresenta l'effettiva situazione planimetrica dello stabile; il relativo aggiornamento, attraverso redazione di Tipo Mappale, dovrà essere svolto coinvolgendo le restanti proprietà immobiliari facenti

\* \* \*

## 8) **POSIZIONE URBANISTICA**

*[Punto 7 del mandato peritale]*

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di San Damiano d'Asti colloca il lotto sul quale il fabbricato condominiale insiste in "centro storico", disciplinato dall'art. 33 delle N.T.A. [v. *Allegato 5*]. In tale zona gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività ad essa compatibili quali attività professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere. Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali comprendono manutenzione ordinaria (A1) e straordinaria (A2), così come meglio specificato dall'art. 14 delle norme di attuazione.

\* \* \*

## 9) **CONFORMITÀ EDILIZIA**

*[Punto 8 del mandato peritale]*

Il complesso condominiale nel quale le unità insistono, denominato CONDOMINIO SAN DAMIANO, è stato realizzato tra gli anni '70 e '80, il quale prevedeva la realizzazione di un edificio condominiale servito da tre accessi pedonali e tre vani scala, oltre due rampe di accesso ai locali di servizio al piano terreno ed al piano interrato. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Damiano d'Asti risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi riprodotti a formare l'*Allegato 6*.

- *Nulla osta n. 180/73 del 29/12/1973*, per "nuova costruzione fabbricato residenziale ad uso civile abitazione e rimesse", rilasciato al [REDACTED] per conto del CONDOMINIO SAN DAMIANO a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del 21/12/1973 [v. *Allegato 6.1*].
- *Licenza di Costruzione n. 73/74 del 01/07/1974*, per "variante integrativa del nulla osta n. 180 rilasciato in data 29/12/1973 relativo al condominio SAN DAMIANO", rilasciata al [REDACTED] a seguito di domanda presentata il 21/06/1974, prot. 3179 e di parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/06/1974 [v. *Allegato 6.2*].
- *Licenza di Costruzione n. 74/74 del 01/07/1974*, per "ristrutturazione edificio urbano ad uso abitazione", rilasciata al Sig. [REDACTED] a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/06/1974 [v. *Allegato 6.3*].
- *Nulla osta n. 112/76 del 27/11/1976*, per "nuova costruzione fabbricato ad uso civile abitazione", rilasciato al CONDOMINIO SAN DAMIANO D'ASTI rappresentato dell'Ing. [REDACTED] a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del 18/11/1976 [v. *Allegato 6.4*].
- *Concessione di Costruzione n. 280/77 del 01/12/1977*, per "voltura licenza n.

74/74 intestata a [REDACTED] per nuova costruzione fabbricato ad uso civile abitazione”, rilasciato all’Ing. [REDACTED] a seguito di domanda presentata il 05/05/1977 e di parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/11/1977 [v. Allegato 6.5].

- Concessione Edilizia n. 118/81 del 24/04/1981, rilasciata al Sig. [REDACTED] a seguito di domanda presentata il 30/03/1981, prot. 1254 e di parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/04/1981, riguardante la riunione in unica pratica delle licenze edilizie n. 112/76 del 27/11/1976 e n. 280/77 del 01/12/1977 in quanto hanno dato luogo alla costruzione di un unico complesso [v. Allegato 6.6]. La pratica è corredata da autorizzazione di agibilità del 17/06/1994 relativamente ai locali al piano seminterrato a destinazione d’uso commerciale.

Si precisa che l’analisi in materia di conformità edilizia viene eseguita unicamente con riferimento alle unità immobiliari eseguite, non potendo questa - né i rilievi metrici del costruito - essere estesa alla totalità del complesso condominiale di dimensioni cospicue nel quale tali unità ricadono, per la rimanenza composto da un consistente numero di unità immobiliari in capo a soggetti terzi ed estranee alla procedura, nonché da spazi comuni su molteplici livelli.

Ponendo a confronto gli elaborati progettuali della C.E. n. 118/1981 forniti dal Comune di San Damiano d’Asti con lo stato di fatto, è possibile rilevare alcune irregolarità edilizie comprendenti, per quanto riguarda l’unità abitativa, modifiche interne inerenti la demolizione di tramezzature tra ingresso-disimpegno e cucina-soggiorno con conseguente riduzione delle dimensioni del ripostiglio, ricavando uno spazio più ampio sul quale si affaccia direttamente il bagno. Posto che tali variazioni si configurano di lieve entità e di carattere non sostanziale, in quanto avvenute nel rispetto dell’ingombro autorizzato dell’unità abitativa, non ponendosi in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, esse potranno giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l’effettivo stato di fatto, versando la sanzione in misura forfettaria, fermo restando la necessità di disimpegnare il bagno dalla zona giorno sulla quale non può, per le normative sanitarie, affacciarsi direttamente.

Per quanto riguarda la cantina e l’autorimessa occorre segnalare che le altezze dei piani ove sono collocate, sono ridotte rispetto a quanto autorizzato dalla C.E. di cui sopra; anche in questo caso occorrerà presentare una pratica in sanatoria che coinvolga tutte le unità immobiliari ivi ubicate.

Tra la documentazione resa disponibile dall’Ufficio Tecnico in risposta all’istanza di accesso agli atti amministrativi presentata dallo scrivente, figura un’autorizzazione all’agibilità parziale relativa ad una unità immobiliare ad uso commer-

ziale, dovendo pertanto lo scrivente considerarla come tuttora mancante e da richiedere.

La precisa quantificazione dei costi relativi alla completa regolarizzazione dell'unità sotto il profilo urbanistico-edilizio, comprendenti oblazioni, diritti ed oneri professionali, potrà avvenire solamente con l'affidamento del relativo incarico e l'impostazione della pratica, sentito l'Ufficio Tecnico comunale. Ritenendo applicabile, in funzione delle difformità, l'oblazione in misura minima e tenuto conto dei costi necessari alla predisposizione della pratica in sanatoria, della pratica per l'agibilità, dei certificati impiantistici, nonché della realizzazione dell'antibagno, ai fini estimativi viene assunto un costo complessivo di € 6.000,00.

\* \* \*

### **10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

*[Punto 9 del mandato peritale]*

Considerato che il pignoramento colpisce complessivamente la piena proprietà su un appartamento di medie dimensioni con annesse autorimessa e cantina, il tutto facente parte di un complesso condominiale entrostante ad area di pertinenza, essa è alienabile in unica soluzione.

\* \* \*

### **11) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA**

*[Punto 10 del mandato peritale]*

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà su tre unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio condominiale; in assenza di ulteriori comproprietari, non è necessario procedere al frazionamento del compendio immobiliare al fine di scindere la quota esecutata da quelle di altri soggetti.

\* \* \*

### **12) STATO OCCUPAZIONALE**

*[Punto 11 del mandato peritale]*

Sulla base di quanto accertato durante l'accesso ai beni, la proprietà risulta utilizzata dalla debitrice, Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia come abitazione principale; al contrario il Sig. [REDACTED] non utilizza i beni.

\* \* \*

### **13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

*[Punto 12 del mandato peritale]*

Posto che i debitori risultano attualmente coniugati e che non esiste sentenza di separazione, il sottoscritto soprassedie ad ulteriori accertamenti in merito all'assegnazione della casa coniugale.

\* \* \*

\* \*

**14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI**

*[Punto 13 del mandato peritale]*

Gli immobili non sono gravati da vincoli od oneri artistici, storici, alberghieri, di natura condominiale e demaniale.

\* \* \*

**15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

*[Punto 14 del mandato peritale]*

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso condominiale denominato CONDOMINIO SAN DAMIANO; dalle informazioni assunte e dalla documentazione fornita dall'Amministratore dello stabile *[v. Allegato 9]* risulta a carico degli esecutati una quota insoluta delle spese condominiali di € 146,53 relative al conteggio compreso nel periodo tra il 01/06/2024 e il 31/05/2025, mentre risultano scadute due rate per la gestione 2025/2026 per un ammontare complessivo di € 860,00; nel contempo la debitrice ha conferito una somma di € 720,00, rimanendo quindi un debito finale di € 286,30. L'Amministratore ha inoltre indicato come alla data del 15/11/2025 è prevista la scadenza di un'ulteriore rata di € 430,00 relativa al preventivo di gestione 2025/2026.

Sulla base del rendiconto di gestione fornito per l'anno 2024-2025, le spese complessive ammontano ad € 45.328,82. Attualmente non sono state deliberate spese straordinarie, anche se sono previsti importanti lavori sul tratto fognario, così come specificato nella corrispondenza intercorsa con l'Amministratore condominiale. Non risultano infine procedimenti giudiziari pendenti.

\* \* \*

**16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

*[Punto 15 del mandato peritale]*

La proprietà è ubicata in margine al centro urbano del Comune di San Damiano d'Asti, lungo l'anello viario periferico che racchiude il nucleo storico.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- del fatto che il pignoramento colpisce la piena proprietà;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano, all'interno di centro abitato di dimensioni medio-piccole, comunque dotato dei principali servizi urbani quali negozi, uffici, scuole di grado inferiore e sanità di base;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e ma-

nutenzione, ecc.;

- dello stato occupazionale analizzato al corrispondente paragrafo;
- delle difformità edilizie analizzate al paragrafo 9) e dei costi associabili alla piena regolarizzazione, anche per ciò che attiene la pratica di agibilità;
- della collocazione in classe energetica "E";
- pur tenendo conto che la finalità della procedura è l'alienazione dell'immobile attraverso procedimento forzoso per il quale è richiesto un abbattimento al fine di aumentarne l'appetibilità, la stima espressa è volta a rappresentare il valore commerciale di mercato; ciò in quanto la collocazione in vendita all'asta viene eseguita, ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., stabilendo che il prezzo minimo delle offerte non può essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base (valore di perizia).

La valutazione viene espressa considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni sopra espresse.

La stima dell'immobile avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati delle porzioni che lo compongono. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98; pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova. Considerata la stretta correlazione tra abitazione, cantina ed autorimessa, si assumono queste ultime alla stregua di dotazione pertinenziale dell'appartamento, ragguagliandole pertanto alla superficie principale applicando rispettivamente i coefficienti correttivi di 0,25 e 0,50.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m<sup>2</sup>)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m<sup>2</sup>)</i>
1	locali abitativi	locali principali	69,00	1,00	69,00
1	balconi	balconi/terrazzi	11,70	0,25	2,93
S1	autorimessa	accessori	17,70	0,50	8,85
S2	cantina	accessori indiretti	6,00	0,25	1,50
totale m <sup>2</sup>					82,28
arrotondabile in m <sup>2</sup>					<b>82,00</b>

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili,

in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo, epoca di ristrutturazione e particolarità specifiche, per l'immobile può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di 800,00 €/m<sup>2</sup>.

La precisa quantificazione dei costi volti a conseguire la regolarizzazione/adequamento sotto il profilo urbanistico-edilizio delle porzioni difformi, secondo quanto analizzato al paragrafo 9), potrà avvenire solamente con l'affidamento del relativo incarico professionale e l'impostazione della pratica in collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale. Dovranno inoltre essere sostenuti esborsi per diritti ed oneri professionali per la predisposizione delle pratiche amministrative, ivi compresa quella di agibilità, nonché l'eventuale costo per l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche e per la realizzazione dell'antibagno.

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valuta:

- valore commerciale immobile  
m<sup>2</sup> 82,00 x 800,00 €/m<sup>2</sup> = € 65.600,00
- costi regolarizzazione e pratica agibilità € - 6.000,00
- valore netto a procedura esecutiva € 59.600,00
- arrotondabile in € **60.000,00**

**(dicansi euro sessantamila/00)**

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

\* \* \*

## **17) REGIME FISCALE IMMOBILE**

*[Punto 16 del mandato peritale]*

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A., in quanto gli stessi sono in capo agli esecutati in qualità di persone fisiche.

Il decreto di trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso, dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento della corrispondente imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario in sede di acquisto.

\* \* \*

## **18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.**

*[Punto 17 del mandato peritale]*

La porzione immobiliare a destinazione abitativa censita con la particella n. 274 sub. 4 non rientra nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), e), f)



della cantina al piano interrato.

Il lotto sul quale l'edificio condominiale sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 46** con la particella **n. 274** di m<sup>2</sup> 685 e **n. 273** di m<sup>2</sup> 220, accollati in qualità di "ente urbano".

Il complesso condominiale ove le unità insistono è collocato nella zona nord del concentrico del Comune di San Damiano d'Asti, tra Via Rattazzi, Piazza Rossino e Baluardo Solferino e consiste di un corpo di fabbrica con planimetria a U elevato a quattro piani fuori terra (di cui uno sottotetto) oltre piano seminterrato e piano interrato, per complessivi sei livelli. Direttamente affacciato sulle strade pubbliche che ne delimitano gli ingombri, è articolato in tre scale delle quali una accessibile dal civico n. 2 di Via Rattazzi (lato sud) e le due restanti dai civici n. 6 e n. 8 di Piazza Rossino (lato est). Le maniche che lo compongono racchiudono un cortile interno dotato di accesso carraio da Baluardo Solferino n. 2 (lato nord), il quale, attraverso una breve rampa, adduce al cortile posto a livello del piano seminterrato ed alla corsia che discende al sottostante piano interrato. Sul restante fronte ovest, la cellula è posta in aderenza alla proprietà di terzi dalla quale è separata mediante opere di recinzione e da testata in aderenza. L'appartamento, collocato al piano primo della manica sud dell'edificio, è accessibile dal portoncino posto in Via Rattazzi n. 2, affacciato sulla via medesima e sul cortile interno. La scala è affiancata dal vano di corsa dell'ascensore il cui imbocco è posto al piano rialzato, previa salita a piedi della rampa di scala che collega il piano viario con l'atrio. Esso è composto da soggiorno-cucina direttamente collegato al vano scala e dotato di nicchia ripostiglio, due camere, bagno, balcone verso Via Rattazzi caratterizzato da parapetto in muratura e balcone verso il cortile posteriore dotato di ringhiera in ferro. L'unità è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione dei consumi, impianto di produzione acqua calda con boiler a gas installato sul balcone posteriore, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono. Benchè in parte gravata, al pari dello stabile nel suo complesso, da un percepibile grado di obsolescenza dovuto all'età del fabbricato, ad alcune finiture, ai serramenti ed al generale sistema costruttivo (con particolare riguardo alla sfera energetica), l'unità presenta buone condizioni manutentive, anche per effetto del recente parziale rinnovamento.

L'autorimessa, situata al piano seminterrato della manica lungo Via Rattazzi ed a ridosso del vano scala comune, consiste in un locale di forma planimetrica rettangolare, avente dimensioni sufficienti ad ospitare una sola autovettura, direttamente accessibile dal cortile posteriore per mezzo di un portone con serramento basculante metallico.

Il locale cantina, situato al piano interrato della manica lungo Via Rattazzi, è accessibile per mezzo di corridoio condominiale collegato al vano scala; consiste in un locale di forma planimetrica rettangolare con superfici al grezzo e pavimento in battuto di cemento, dotato di porta di accesso con serramento in lamiera ed accessoriato con il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne.

Entrambi i locali accessori, verosimilmente invariati dall'epoca realizzativa dello stabile e completamente al grezzo al pari del corridoio e delle cantine adiacenti, si presentano in ordinarie condizioni manutentive.

Gli immobili sono liberi da contratti di locazione.

Per la presenza di difformità edilizie tra lo stato di fatto e la situazione derivante dalle pratiche comunali rinvenute, l'immobile dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio a cura e spese dell'aggiudicatario, tenendo inoltre conto che dovrà essere richiesta ed ottenuta la certificazione all'agibilità.

Le unità immobiliari sono alle coerenze, da nord in senso orario:

- per l'appartamento: vuoto su cortile condominiale, unità in capo a terzi, vuoto su Via Rattazzi, unità immobiliare in capo a terzi, vano scala e ascensore condominiali;
- per l'autorimessa: cortile condominiale, vano scala e ascensore condominiali, unità immobiliari in capo a terzi;
- per la cantina: disimpegno condominiale, unità in capo a terzi, terrapieno sottostante Via Rattazzi, unità di terzi.

**Valore del lotto**

**€ 60.000,00**

**(dicansi euro sessantamila/00)**

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

\* \* \*

## **21) CONCLUSIONI**

a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono.

- a.1) Ha svolto l'accesso agli immobili, in San Damiano d'Asti, Via Urbano Rattazzi n. 2, alla presenza della debitrice, eseguendo i rilievi metrico e fotografico;
- a.2) ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze;
- a.3) ha elencato i dati catastali indicati sui pignoramenti, ponendoli a con-

fronto con quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;

- a.4) sulla base delle informazioni assunte, i debitori risultano tra loro coniugati in regime di comunione dei beni;
- a.5) dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti negli atti di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione catastale degli immobili; a seguito del sopralluogo sono invece emerse variazioni delle unità immobiliari tra lo stato di fatto e le planimetrie reperite, per le quali è stato necessario procedere con l'aggiornamento catastale;
- a.6) ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione dell'edificio, dai quali sono risultate difformità urbanistico-edilizie suscettibili di sanatoria;
- a.7) in funzione delle sue caratteristiche ed estensione, il compendio è trasferibile in unico lotto;
- a.8) dal sopralluogo è emerso che la proprietà è utilizzata come abitazione principale da uno dei debitori e dalla sua famiglia;
- a.9) posto che i debitori sono tuttora coniugati, non vi è da considerare l'eventuale assegnazione della casa coniugale;
- a.10) sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;
- a.11) sussistono invece debiti condominiali a carico della proprietà relativi alle spese condominiali degli anni precedenti, mentre non sono state al momento deliberate spese straordinarie, anche se è in previsione un intervento manutentivo e non risultano procedimenti giudiziari pendenti;
- a.12) sulla base delle caratteristiche del bene, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore di **€ 60.000,00**;
- a.13) il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A.;
- a.14) verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, è stato necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega, per la predisposizione del quale è stato dato incarico ad un Tecnico abilitato in materia.

b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente, all'Istituto Vendite Giudiziarie, al Legale della debitrice, nonché copia cartacea al debitore attraverso raccomandata presso la sua residenza; allega quindi alla presen-

te le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni in merito alla stessa.

c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.

d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di San Damiano d'Asti.

e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

\*\*\* \* \*\*\*

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederli.

██████████ li 05/12/2025

**L'Esperto Estimatore**

**Geom. ██████████**

*(firmato digitalmente)*