

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2023

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

omissis

(Avv. Riccardo Marinetti)

Contro

DEBITORE:

omissis

G.E.: dott. G. Amoroso

C.T.U.: dott. arch. C. Baldi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
VERSIONE PRIVACY

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina Baldi, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 02/07/2024 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzitutto al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 12/09/2024, 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 di raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda 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, sentenza dichiarativa 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'art. 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 sopprimerli 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 (calpestable) 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 dove 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'identificazione 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 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 Provinciale del Territorio;
- 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 Provinciale del Territorio) 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 Legge 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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 invisibilità; 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 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);
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o 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 D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 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. 431/1965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ 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 telettrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, **in data 15/04/2025** 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;
- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed 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;
- ✓ 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 peritale 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 previsti 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 personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ 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);
- ✓ 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;
- ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- ✓ provveda a redigere, su file informatico separato, 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 d'inizio delle operazioni peritali.**

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare alla Società esecutata omissis e al suo legale rappresentante signor omissis due raccomandate A/R (n. 20043664385-9 del 15/11/2024 e 20062608944-1 del 15/11/2024) al fine di avvisarli dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 05/12/2024 alle ore 10,00 il sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito a consentirne la visita.

La raccomandata inviata alla Società è stata restituita al mittente per mancato ritiro.

Lo scrivente C.T.U. si recava sul posto il giorno della convocazione e riscontrava la presenza del sig. omissis che consentiva il sopralluogo che era compiuto alla presenza anche della sig.ra omissis, prendendo visione delle unità immobiliari e redigendo l'allegato verbale.

QUESITO 2:**Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..****PRINCIPALE DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:**

- **Contratto di Mutuo** rep n. 43357 raccolta 23696 del 07/11/2006, a rogito notaio Luciano Ratti, mutuante omissis, mutuataria la Società "omissis" con sede a Milano, via Canova 39 per la somma di € 250.000,00 con iscrizione di ipoteca a garanzia su fabbricato civile sito in Canelli viale Risorgimento n. 74-76-78 e via I Maggio 87, entrostante a terreno di pertinenza;
- **Contratto di Mutuo** rep n. 43894 raccolta 24050 del 30/01/2007, a rogito notaio Luciano Ratti, mutuante omissis, mutuataria la Società "omissis" in liquidazione con sede a Milano, via Canova 39 per la somma a saldo di € 50.000,00;
- **Atto di precetto** del 26/10/2022, con cui il omissis infima e fa precetto alla società "omissis" (P.IVA omissis), (dando atto che la società "omissis" ha venduto alla società "omissis" i beni gravanti da ipoteca iscritta), in persona del suo legale rappresentante signor omissis (nato a Canelli il 29/03/1947 - c.f. omissis - residente a Canelli, Regione Castagnole n. 4 7), con sede legale a Torino, Corso Re Umberto I n. 1 di pagare la somma complessiva di € 215.095,90 oltre le spese.
- **Atto di pignoramento** del 10/01/2023, notificato in data 27/01/2023, con cui omissis chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili di proprietà della società "omissis":
in Comune di CANELLI:
N.C.T. - F. 14, n. 382 (ex F. 14, n. 534 e F. 14 n. 382) ente urbano di are 5,70 (are cinque e centiare settanta);
N.C.E.U. - F. 14, n. 382, sub. 5 (ex F. 14, n. 382, sub. 1 e sub. 2) Via I Maggio n. 87, piano S1-T, cat. C/1, classe 3, mq. 186, R.C. Euro 1.729,10;
N.C.E.U. - F. 14, n. 382, sub. 6 (ex F. 14, n. 382, sub. 1 e sub. 2) Viale Risorgimento n. 76, piano T, cat. D/3, R.C. Euro 720,00;
N.C.E.U. - F. 14, n. 382, sub. 7 (ex F. 14, n. 382, sub. 1 e sub. 2) Viale Risorgimento n. 76, piano T-1-2, cat. A/10, classe 1, vani 8,5, R.C.
- **Nota di trascrizione relativa** al verbale di pignoramento immobili del 27/01/2023, num.

rep. 277/2023, presentazione n. 9 del 13/02/2023, a favore di omissis per la quota di proprietà di 1/1, contro "omissis": relativamente agli immobili ubicati nel Comune di Canelli (AT), individuati al N.C.T. - F. 14 n. 382 (ente urbano di are 5,70 - are cinque e centiare settanta); N.C.E.U. - F. 14, n. 382, sub. 5, Via I° Maggio n. 87, cat. C/1; N.C.E.U. - F. 14, n. 382, sub. 6, Viale Risorgimento n. 76, cat. D/3; N.C.E.U. - F. 14, n. 382, sub. 7, Viale Risorgimento n. 76, cat. A/10;

- **Istanza di vendita** del 10/02/2023, con cui omissis chiede al Giudice che venga disposta la vendita dei beni immobili pignorati in data 27/01/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Asti nei confronti della società "omissis" (P. omissis), in persona del suo legale rappresentante signor omissis (nato a Canelli il 29/03/1947 - c.f. omissis - residente a Canelli, Regione Castagnole n. 47), con sede legale a Torino, Corso Re Umberto I n. 1.
- **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA** del Certificato Ipotecario Speciale del 03/03/2023 redatta dal Dott.ssa Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo, che in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI

"CERTIFICA CHE

in ordine al verbale pignoramento immobili del 27/01/2023 Numero di repertorio 277 notificato dall' Unep del tribunale di Asti trascritto il 13/02/2023 nn 1269/1048 a favore di omissis Sede Asti Codice fiscale omissis, sugli immobili oggetto di pignoramento, nel ventennio preso in esame, alla data del 28 febbraio 2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- *Alla società esecutata omissis gli immobili fg. 14 p.lla 382 (ente urbano unito alla ex p.lla 534) e fg. 14 p.lla 382 sub 5, 6 e 7 (ex p.lla 382 sub 1 e 2) sono pervenuti per atto di compravendita del 21/12/2006 Numero di repertorio 28560/9038 Notaio GILI GIORGIO di ASTI trascritto il 18/01/2007 ai nn 786/491 da potere di omissis Sede MILANO (MI) Codice fiscale omissis;*
- *Alla società omissis gli immobili erano pervenuti per atto di permuta del 07/11/2006 Numero di repertorio 3556/23695 Notaio RATTI LUCIANO ASTI trascritto il 15/11/2006 ai nn. 12706/8271 omissis Sede ASTI (AT) Codice fiscale omissis;*
- *Alla società omissis gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 29/10/1997 Numero di repertorio 42046 Notaio BRUNO MARCHETTI di ASTI trascritto il 14/11/1997 ai nn. 8677/6742 da potere di omissis. Sede ASTI (AT) Codice fiscale omissis e successiva nota in rettifica trascritta il 08/07/2004 ai nn. 7828/4720;*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN 12707/2837 del. 15/11/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 07/11/2006 Numero di repertorio 43557/23696 Notaio RATTI LUCIANO di ASTI a favore di omissis Sede ASTI (AT) Codice fiscale omissis a carico di omissis Sede MILANO (MI) Codice fiscale omissis capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 Durata 15 anni;

TRASCRIZIONE NN 1269 del 13/02/2023, verbale di pignoramento immobili del 27/01/2023 rep. 277 notificato notificato dall' Unep del tribunale di Asti a favore omissis Sede Asti Codice fiscale omissis a carico di omissis, Sede in TORINO (TO) omissis.



CERTIFICA



altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 03/03/2023, risulta essere censito in ditta omissis Sede in TORINO (TO) omissis Proprietà 1/1:

- Catasto fabbricati di Canelli, Foglio 14 Particella 382, sub 5, cat. C/1, classe 3, mq. 186, R.C. Euro 1.729,10; Indirizzo VIA I MAGGIO n. 87, Piano S1-T
- Catasto fabbricati di Canelli, Foglio 14 Particella 382, Subalterno 6, cat D/3, rendita € 720,00 Indirizzo VIALE RISORGIMENTO n. 76, Piano T;
- Catasto fabbricati di Canelli, Foglio 14, Particella 382, Subalterno 7, cat A/10, classe 1, 8,5 vani, sup. cat. tot 251mq; rendita € 1.382,81 Indirizzo VIALE RISORGIMENTO n. 76 Piano T-1 -2; detta p.lla deriva dalla 382 sub 1."



Il sottoscritto CTU sulla base di quanto sopra esposto e dall'esame dei documenti acquisiti, non rileva omissioni fiscalmente rilevanti da segnalare circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.



ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIOEvoli

redatto sulla base dei documenti agli atti

- **ISCRIZIONE del 15/11/2006 nn. 12707/2837** - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
- **TRASCRIZIONE del 13/02/2023 nn. 1269/1048, n. rep. 277** - Verbale di pignoramento immobili.

Lo Scrivente C.T.U. ha acquisito i seguenti atti di provenienza:

- a rogito Notaio GILI GIORGIO di ASTI del 21/12/2006, registrato ad Asti il 18/01/2007 al n. 245, Repertorio 28560, Raccolta n. 9038;
- a rogito Notaio LUCIANO RATTI di ASTI del 07/11/2006, registrato ad Asti il 14/11/2006 al n. 4595 Repertorio 43556, Raccolta n. 23695, trascritto in Asti il 15/11/2006 al n. 12706/8271;

e l'atto di provenienza ultraventennale:

- a rogito Notaio BRUNO MARCHETTI di ASTI del 29/10/1997, registrato ad Asti il 11/11/1997 al n. 3440, Repertorio 42046, Raccolta n. 18105, trascritto in Asti il 14/11/97 ai nn. 8676/6741 e 8677/6742.



QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili pignorati sono le seguenti:

Comune di Canelli (AT)

Catasto Terreni

F. 14, n. 382, ente urbano di are 5,70;

Catasto Fabbricati

F. 14, n. 382, sub. 5, Via I° Maggio n. 87, piano S1-T, cat. C/1, classe 3, mq. 186, R.C. Euro 1.729,10;

F. 14, n. 382, sub. 6, Viale Risorgimento n. 76, piano T, cat. D/3, R.C. Euro 720,00;

F. 14, n. 382, sub. 7, (Viale Risorgimento n. 76, piano T-1-2, cat. A/10, classe 1, vani 8,5, R.C.

di proprietà per la quota di 1/1 della società "**omissis**" (P.IVA omissis):

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

A. Ubicazione, descrizione del contesto

Le unità immobiliari pignorate, individuate come sopra, sono site nel Comune di Canelli in Via I° Maggio n. 87 e in Viale Risorgimento n. 74-76-78, nella zona sud/ovest del centro storico, lungo la SP 592 in direzione Santo Stefano Belbo.







A pochi metri dall'edificio sono presenti le Poste, un liceo, la casa della salute e vari esercizi commerciali che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

In sintesi, ci troviamo in una zona centrale della città, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità. Conseguentemente, si tratta di una zona densamente abitata, in prossimità di uno degli assi di traffico di attraversamento della città.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono prevalentemente edifici condominiali multipiano, generalmente privi di particolare pregio architettonico, con poche zone a verde in prossimità.

La zona può ritenersi, per quanto sopra espresso, appetibile sotto il profilo commerciale e direzionale, avendo delle caratteristiche di "comodità" ai servizi e alla rete viaria, legate alla sua particolare posizione, e prezzi di mercato più accessibili rispetto ad altre zone più centrali.

B. Descrizione delle caratteristiche generali dell'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60 e si è sviluppato per fasi successive.

È costituito da due corpi di fabbrica adiacenti: uno di due piani fuori terra, che ospitava una sala da ballo al piano terra e un centro sociale al piano primo; l'altro, ad un piano fuori terra, che ospitava una pizzeria.

L'accesso al primo avviene da Viale Risorgimento, attraverso una traversa interna; l'accesso al secondo da via 1° Maggio, attraverso un piccolo parcheggio antistante.

Il fabbricato a due piani, costituito dai sub. 6 e 7, ha tetto a due falde con manto in tegole piane di laterizio ed un sottotetto non accessibile. Il corpo di fabbrica ad un piano, sub. 5, ha copertura piana adibita a terrazzo del sub. 7 con impermeabilizzazione in guaina bituminosa in pessime condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive e generali dei fabbricati sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in c.a.;
- Travi e pilastri portanti in c.a.;
- Scala in c.a. collegata con le ossature verticali;
- Solai piani di tipo misto in c.a. e laterizio con segni di sfondellamento verso la cantina;
- Murature esterne parte intonacate e parte in mattone a vista;
- Murature interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate, con struttura a solaio misto in c.a. e blocchi in laterizio, con manto di copertura in tegole marsigliesi nella porzione a due piani; tetto piano con impermeabilizzazione in pessime condizioni per il corpo di fabbrica ad un piano;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento e ACS con caldaia a metano e radiatori metallici nella ex sala da ballo (su. 6); con caldaia a metano, boiler e caldaia ACS vetusti e non più funzionanti salone al piano 1° con termosifoni rimossi (sub. 7); ventilconvettori elettrici e split indipendenti nella ex pizzeria (sub. 5) vetusti e non più funzionanti;
- Impianto elettrico e d'illuminazione, in alcuni punti con tubazioni esterne che per cosa si è potuto verificare è funzionante solo per il sub. 6;
- Impianto telefonico;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

Nel complesso trattasi di un fabbricato in discrete condizioni di manutenzione relativamente al sub. 6 e pessime relativamente ai sub. 5 e 7.

Sono necessari interventi volti a migliorare l'efficientamento energetico dell'intero stabile costruito in anni in cui non c'era una particolare attenzione al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, con la sostituzione dei serramenti e la realizzazione di coibentazioni.

Si evidenzia lo sfondellamento del solaio della cantina e gli importanti segni di umidità di risalita nelle murature.

Sono necessari, inoltre, interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni (rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo e ripasso della copertura in tegole).

C Descrizione delle singole unità immobiliari.

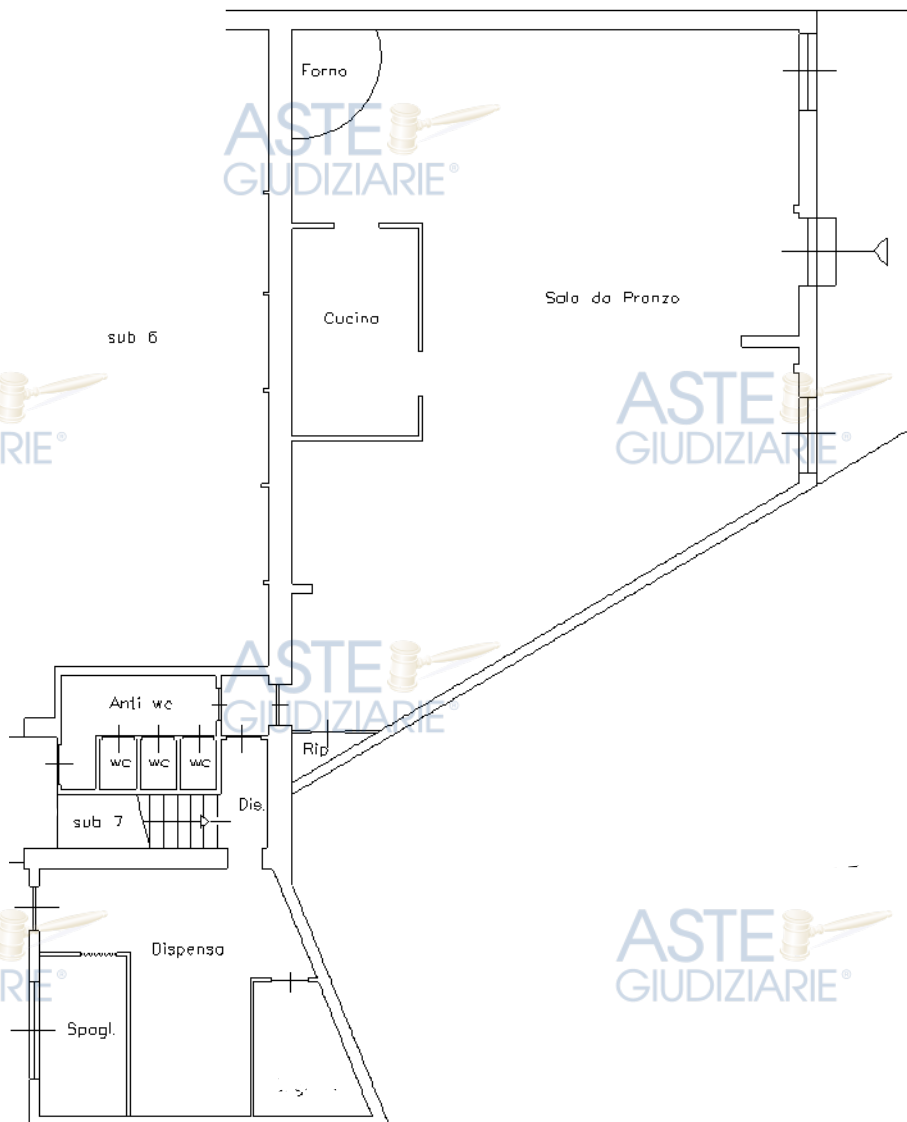
C.1 Descrizione dell'unità F. 14 n. 382 sub. 5 – C/1.

Nello specifico, si tratta dell'unità immobiliare ad uso commerciale, già destinata a pizzeria, ospitata nella porzione di fabbricato ad un piano f.t..

Ha le seguenti caratteristiche:

- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in cattivo stato di conservazione, con segni di umidità ascendente e sfioriture superficiali;
- Infissi esterni parte in legno in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro semplice e inferiate esterne, parte in alluminio in discrete condizioni di manutenzione;
- Infissi interni in legno naturale verniciato in scarso stato di manutenzione e conservazione, con maniglie in ottone;
- Vetrina di ingresso in alluminio in discrete condizioni di manutenzione con cancelletto esterno di sicurezza scorrevole.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:



Sala da pranzo: vi si accede direttamente dall'esterno da via I° Maggio; della superficie di circa 140 mq, ha pavimento in piastrelle monocottura; è dotata di tre aperture verso l'area a parcheggio e di alcuni finestrini alti verso strada; è attrezzata con un ampio forno a legna in muratura per la cottura delle pizze.

Cucina: della superficie di circa 14,00 mq, ha pavimento in piastrelle monocottura in continuità con la sala da pranzo e rivestimento a parete di piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di circa 2,00 m; è dotata di una canna fumaria cui era collegata probabilmente una cappa aspirante; è priva di finestre.

Servizi igienici: blocco servizi di superficie complessiva di circa 10,50 mq; comprende un antibagno con due lavabi e tre box singoli dotati di WC con pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino a circa 2,00 m di altezza; non è presente un servizio igienico per portatori di handicap, nell'antibagno è presente una porta di collegamento con il b.c.n.c. sub. 4 comune a tutte le unità;

Dispensa: locale di circa 21,00 dotato di porta vetrata in ferro, pavimento in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e controsoffitto.

Cella frigorifera: vano realizzato con pareti prefabbricate in lamiera coibentata; ha superficie di circa 6,00 mq, pavimento in piastrelle di graniglia.

Spogliatoio: vano realizzato con pareti prefabbricate in cartongesso con struttura metallica, ha superficie di circa 7,00 mq, pavimento in piastrelle di graniglia, dotato di un'ampia finestra e di un lavello da cucina.

Ripostiglio: accessibile direttamente dalla sala da pranzo, misura circa 1,00 mq.

Cantina: accessibile dal disimpegno, misura circa 32 mq, con solaio in laterocemento con importanti segni di sfondellamento dovuti ad infiltrazioni di acqua che ha comportato la corrosione dei ferri di armatura.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare commerciale è pari a circa 225,00 mq, l'altezza interna variabile a causa della presenza di controsoffitti.

Le caratteristiche dei locali e le finiture sono desumibili più facilmente dalla documentazione fotografica allegata.

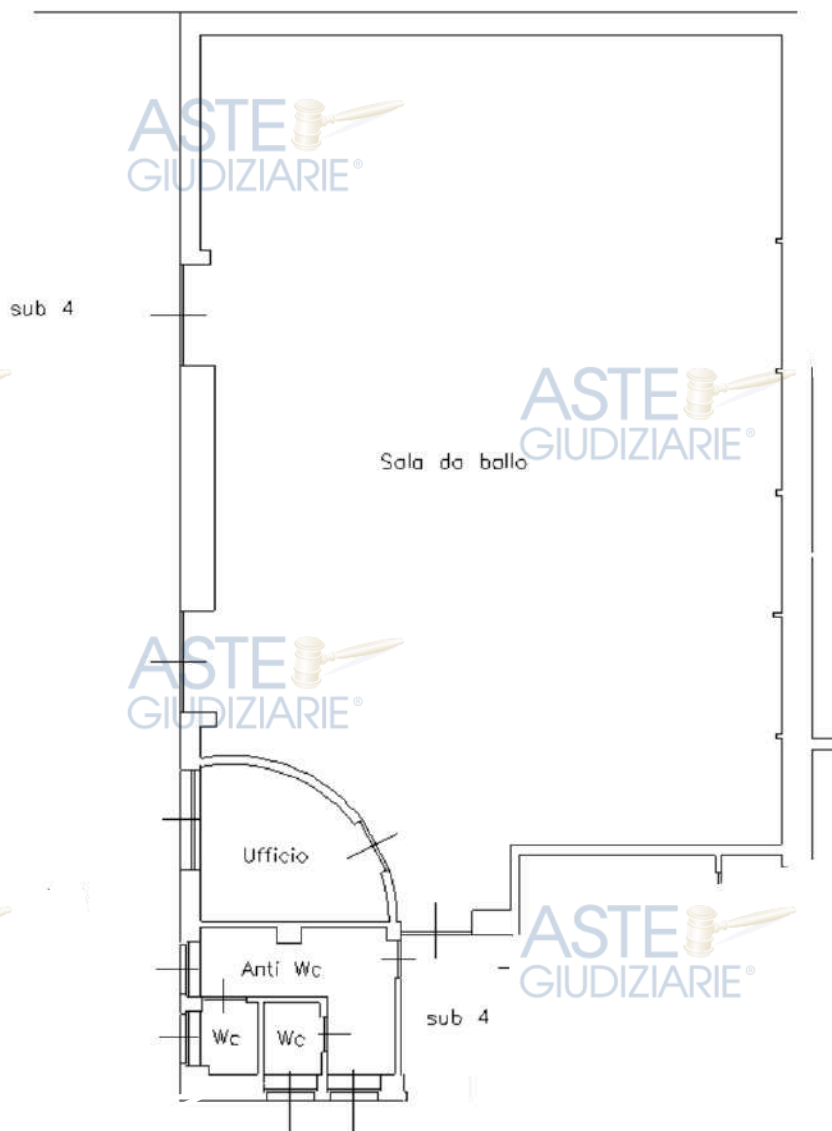
C.2. Descrizione dell'unità F. 14 n. 382 sub. 6 - D/3.

Nello specifico, si tratta dell'unità immobiliare ad uso "teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili", già destinata a sala da ballo, ospitata al piano terra nella porzione di fabbricato a due piani f.t.

Ha le seguenti caratteristiche:

- Altezza dei locali pari a circa 3,60/4,30 m;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni prevalentemente in legno buone condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro camera e inferiate esterne;
- Infissi interni in legno naturale, alcuni con specchiature vetrate, verniciati e in discreto stato di manutenzione e conservazione;
- Vetrina di accesso dall'esterno, anch'essa in legno con specchiature vetrate, in discrete condizioni di manutenzione.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:



Sala da ballo: vi si accede direttamente dall'esterno da viale Risorgimento; della superficie di circa 145 mq, ha pavimento in quadrotti di listelli di legno, è dotata di due ampie vetrine.

Ufficio: della superficie di circa 8,00 mq, ha pavimento in legno in continuità con la sala da ballo; è dotato di un'ampia vetrina analoga a quelle della sala da ballo.

Servizi igienici: blocco servizi di superficie complessiva di circa 9,00 mq; comprende un antibagno con un lavabo e due box singoli dotati di vaso alla turca con pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino a circa 1,50 m di altezza; non è presente un servizio igienico per portatori di handicap; tutti i locali dotati di finestrini alti muniti di inferriate esterne. Vi si accede direttamente dal b.c.n.c. sub. 4, presumibilmente, erano anche a disposizione degli utenti dei locali al piano primo che ne sono sprovvisti.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 180,00 mq, l'altezza interna varia da circa 3,60 m a circa 4,30 m.

Le caratteristiche dei locali e le finiture sono desumibili più facilmente dalla documentazione fotografica allegata.

C.3. Descrizione dell'unità F. 14 n. 382 sub. 7 – A/10.

Nello specifico, si tratta dell'unità immobiliare ad uso "studi e uffici", già destinata a sede della "Casa del popolo", ospitata al piano primo nella porzione di fabbricato a due piani f.t., con ampio terrazzo sulla copertura piana del sub. 5.

Ha le seguenti caratteristiche:

- Altezza dei locali pari a circa 3,50 m;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione a parete, pessimo a soffitto con ampi segni di infiltrazioni dalla copertura;
- Infissi esterni parte in legno e parte in ferro in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro semplice, con persiane di legno in scarse condizioni;
- Infissi interni in legno naturale verniciati, in discreto stato di manutenzione e conservazione.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:



Scala di accesso: vi si accede direttamente dall'esterno tramite l'atrio (b.c.n.c. sub. 4) che dà accesso anche al sub. 6; ha alzate e pedate in marmo.

Salone: vi si accede direttamente dal pianerottolo della scala; della superficie di circa 75 mq, ha pavimento in piastrelle di graniglia, è dotata di due ampie vetrate verso la strada

di collegamento con il viale, alcune della quali si aprono sul balcone lungo la facciata, di circa 9,00 mq.

Camera: in fondo al salone, della superficie di circa 40,00 mq, ha pavimento in continuità con il salone; è dotata di due finestre: una verso strada e l'altra verso il terrazzo.

Camera: parallela al salone, della superficie di circa 35,00 mq, ha pavimento in continuità con il salone; è dotata di una finestra e una portafinestra che si apre verso il terrazzo di circa 145,00 mq, con impermeabilizzazione a vista in avanzato stato di degrado e con ampie porzioni distaccate dal solaio.

Camera: in prossimità dell'ingresso, a destra del salone, della superficie di circa 25,00 mq, ha pavimento in continuità con il salone; è dotata di una finestra che si apre verso il terrazzo.

Cucina: a sinistra dell'ingresso, vi si accede direttamente dal salone con cui comunica anche tramite passavivande con apertura ad arco; dotata di un lavabo da cucina, era presumibilmente utilizzata come zona ristoro; della superficie di circa 9,00 mq e dotata di due finestrini alti.

Centrale termica: costituita da due vani, situata sul terrazzo, con accesso dallo stesso.

Sottotetto: sulla planimetria catastale è riprodotto un locale sottotetto, non collegato alla scala, cui non si è potuto accedere.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 190,00 mq, l'altezza interna è pari a circa 3,50 m.

Le caratteristiche dei locali e le finiture sono desumibili più facilmente dalla documentazione fotografica allegata.

QUESITO 4:
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.

Poiché il debitore è una Società, il quesito non rientra nel caso di specie.

QUESITO 5:
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., ha verificato la sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 6:
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal confronto fra la planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo, è emersa la sostanziale conformità alle planimetrie catastali, con l'eccezione per il sub. 5 di modeste differenze attribuibili all'arredo funzionale all'attività (ex pizzeria) influenti ai fini della determinazione della rendita catastale.

QU ESITO 7:**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il compendio immobiliare al Foglio 14, particella 382, è inserito in area che il vigente P.R.G.C. del Comune di Canelli classifica come "BS2 – Aree di recente edificazione ad elevate densità residenziali" normata dagli articoli 17 e 31 delle N.T.A. che si allegano.

Sono aree caratterizzate da edificazioni recenti di elevata densità residenziale o stralciate, a tutela di edificazioni esistenti, da limitrofe aree per servizi.

In dette aree è previsto, di norma, il mantenimento allo stato di fatto e la conservazione del patrimonio edilizio esistente, tramite interventi fino al punto e 2) dell'articolo 17 delle Norme di Attuazione.

In tutte le aree di tipo B gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno normati come interventi di nuova costruzione sulla base dei parametri urbanistici desumibili dalle varie schede di intervento.



QUESITO 8:**Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Canelli, lo scrivente Perito ha reperito i provvedimenti edilizi inerenti alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate e i certificati di agibilità relativi:

- Permesso n.° 795 del 10/08/1961 - Nulla Osta per la nuova costruzione di fabbricato a due piani f.t. ad uso sociale.
- Permesso n.° 1321 del 08/06/1967 - Nulla Osta per la nuova costruzione di piccolo fabbricato ad uso pubblico esercizio.
- Permesso n.° 1478 del 10/07/1968 - Nulla Osta per la nuova costruzione di basso fabbricato ad uso promiscuo.
- Concessione edilizia n.° 1418 del 02/01/1985 - per la realizzazione di locale ad uso pubblico esercizio.
- Permesso di costruire oneroso 1/2009 del 10/02/2009 per ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso e recupero del sottotetto ai fini abitativi, mai attuato.
- Permesso di costruire oneroso 7474/2013 per VARIANTE A P.D.C. 1/2009 per cambio di destinazione d'uso e recupero sottotetto, mai attuato.
- Certificato di Agibilità n. 331, in data 13/04/1962 relativo al Permesso n. 795
- Certificato di Agibilità n. 832, in data 21/01/1970 relativo al Permesso n. 1321
- Certificato di Agibilità n. 906, in data 06/10/1971 relativo al Permesso n. 1478

Dalla comparazione fra i permessi originari di costruzione e lo stato attuale dei luoghi, verificato nel corso del sopralluogo, è emersa una conformazione parzialmente differente rispetto a quanto autorizzato.

Ai sensi dell'art. 34 del dpr 380/2001 come aggiornato dal D.L. 69/2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 "1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis (Tolleranze esecutive) possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore".... 3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano

le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis....4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Pertanto, relativamente a:

- L'unità immobiliare F. 14 n. 382 sub. 5 – C/1: vi è una modesta diversa conformazione di sagoma attribuibile alla costruzione originaria, inoltre sono stati realizzati due locali con l'utilizzo di pareti prefabbricate in cartongesso per suddividere l'originario locale magazzino e delimitare gli attuali locali dispensa e cella frigorifera oltre ad alcune modifiche relative alla suddivisione interna. Per sanare tali difformità considerando che le modifiche di sagoma descritte sembrano coeve alla realizzazione del fabbricato ante '77 ed è stata rilasciata l'agibilità relativa, occorrerà presentare una SCIA a sanatoria con il pagamento dell'oblazione di 1.032,00 € e con un costo complessivo, comprese le spese tecniche, di circa 3.500,00 €.
- L'unità immobiliare F. 14 n. 382 sub. 6 - D/3: vi è una modesta diversa conformazione di sagoma poiché stato chiusa una nicchia esterna che fungeva da spazio coperto antistante l'ingresso al locale; in quella zona è stato realizzato il blocco servizi non previsto a progetto; inoltre, sono state tamponate alcune vetrate verso la strada ed eliminate alcune suddivisioni interne ed il palco al fondo della sala. Per sanare tali difformità, considerando che le modifiche di facciata sopra descritte sembrano coeve alla realizzazione del fabbricato ante '77 ed è stata rilasciata l'agibilità relativa, occorrerà presentare una SCIA a sanatoria con il pagamento dell'oblazione di 1.032,00 € e con un costo complessivo, comprese le spese tecniche, di circa 2.500,00 €.
- unità immobiliare F. 14 n. 382 sub. 7- A/10: è stata modificata la suddivisione interna con la realizzazione di alcune tramezzature interne riducendo la superficie del salone originario ed eliminando il palco al fondo del locale. Sono state realizzate nuove aperture verso il terrazzo, tra cui una portafinestra per accedervi, mentre originariamente era presente solo una luce, infine sono stati realizzati locali tecnici sul terrazzo. Per sanare tali difformità occorrerà presentare una SCIA a sanatoria con il pagamento dell'oblazione di 1.032,00 € e con un costo complessivo, comprese le spese tecniche, di circa 2.500,00 €, con la precisazione che allo stato attuale la camera situata al fondo del salone non soddisfa i requisiti igienico sanitari minimi di legge per i locali principali rispetto al rapporto di aerazione/illuminazione.

Gli importi stimati per le pratiche in sanatoria saranno portati in detrazione dalla valutazione dei beni pignorati.

QUESITO 9:**Costituzione dei lotti per la vendita.**

Gli immobili pignorati, costituiti da tre unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 382, subalterni 5-6-7, inserite in un unico corpo di fabbricato compreso tra Via I° Maggio e in Viale Risorgimento, sono gravati da servitù costituite dal vano scala comune e dal terrazzo/copertura che comporterebbero, in caso di divisione in lotti, l'istituzione di un condominio, difficile da attuare in caso di vendite separate e in tempi diversi e non compatibile con l'urgenza di intervento sulle parti comuni, che necessitano di manutenzione straordinaria.

Pertanto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, un UNICO LOTTO, per la quota intera, così costituito:

Comune di Canelli:**LOTTO UNICO****Catasto Terreni**

F. 14, n 382, ente urbano di are 5,70;

Catasto Fabbricati

F. 14, n. 382, sub. 5 Via I° Maggio n. 87, piano S1-T, cat. C/1, classe 3, mq. 186, R.C. Euro 1.729,10;

F. 14, n. 382, sub. 6 Viale Risorgimento n. 76, piano T, cat. D/3, R.C. Euro 720,00;

F. 14, n. 382, sub. 7 Viale Risorgimento n. 76, piano T-1-2, cat. A/10, classe 1, vani 8,5, R.C.

QUESITO 10:**Immobili pignorati pro quota.**

Gli immobili pignorati risultano in capo alla Società "omissis" (P.IVA omissis) per l'intero.

QUESITO 11:**Verifici se l'immobile è libero o occupato.**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato in corso, come da comunicazione prot. 17136/2025, che si allega.

Durante il sopralluogo effettuato in data 05/12/2024, lo Scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che l'unità immobiliare sub. 6 è occupata da una scuola di ballo mentre le altre due sono libere.

QUESITO 12:

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

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

QUESITO 13:

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata risulta che sul bene non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità).

QUESITO 14:

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un condominio.

QUESITO 15:

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, in base ai dati rilevati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 Nomisma e dalla Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio, le previsioni sul mercato immobiliare in Italia fanno ben sperare per il 2025.

La già presente ripresa continuerà a mostrarsi più evidente in tutta la nazione, anche grazie al taglio dei tassi della BCE, con un fatturato immobiliare che si stima crescerà del 3,4% entro la fine del 2024 e del 5,7% per il 2025 (dati rilevati all'European Outlook 2025, presentato il 13 settembre scorso).

Dopo anni di pandemia difficili, il periodo più buio dell'immobiliare italiano sembra stare per concludersi definitivamente..

Secondo l'ultima indagine sull'andamento del mercato immobiliare della Fimaa, a partire dal primo trimestre del 2024 gli italiani sono tornati ad interessarsi all'acquisto della casa. A giustificare questa fiducia possiamo citare almeno tre motivi:

- il calo dei tassi di interesse sui mutui
- la voglia di investimenti per locazione che porta a nuovi redditi
- la possibilità di scegliere una casa green che permetta di consumare meno nel lungo termine.

È interessante notare che sono in aumento anche le compravendite delle seconde case per uso turistico.

Il mercato immobiliare si rivela in netta salita rispetto al 2023: si prevede, infatti, che il 2024 si chiuderà con 720.000 compravendite di tipo residenziale e circa 760.000 scambi nel 2025. I prezzi di vendita delle case più nuove cresceranno di circa il 3,1 % a livello

nazionale, con un ulteriore aumento nelle grandi città. Questo perché gran parte degli immobili attualmente venduti sono vecchi e i costi delle abitazioni che invece non richiedono importanti interventi di riqualificazione tendono di conseguenza ad apparire leggermente più alti.

Per quanto riguarda il mercato degli immobili non residenziali il RAPPORTO IMMOBILIARE 2024 dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate attesta che *"nel 2023 si interrompe la crescita che, dal 2014, accompagna il settore non residenziale, con l'unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020, dovuto agli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese. La Figura 1, che illustra la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia una riduzione dei volumi scambiati anche nel comparto delle Altre destinazioni, che aveva già manifestato un'inversione di tendenza lo scorso anno, e, con maggiore forza, nei settori residenziale e delle pertinenze"*.

In particolare, per il settore produttivo *"dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%), la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019) e il rialzo del 2022 prossimo al 7%, nel 2023, il mercato del settore produttivo registra una sensibile flessione, con una variazione negativa nel numero di transazioni di 3,8 punti percentuali rispetto all'anno precedente con 15.671 NTN"*

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2023, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo¹⁴, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento¹⁵ per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 33), risulta nel 2023 pari a 450 €/m², in calo di un punto percentuale rispetto al 2022, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata. Gran parte delle regioni risulta infatti in flessione o stabile. Solo due gli incrementi rilevati nelle quotazioni registrati nelle regioni Molise e Veneto, sebbene entrambi siano poco significativi per entità della variazione, +0,2%, e anche per quota di mercato, nel caso del Molise. Il tasso negativo più accentuato è quello del Lazio che, con una variazione negativa del 5,8%, perde in un biennio ben dieci punti percentuali sulle quotazioni.

La quotazione media più alta, a fronte della perdita di oltre due punti percentuali, resta quella della Liguria, intorno ai 700 €/m², seguita da quella di Valle d'Aosta, che resta stabile a 683 €/m² e Toscana, circa 570 €/m². Il Friuli-Venezia Giulia è ancora la regione con i valori medi del produttivo più bassi, l'unica che non supera i 300 €/m²; altra regione del nord Italia con quotazioni sotto la media nazionale è il Piemonte, con il valore di 327 €/m².

A livello di macroaree, i tassi di variazione dei valori, sul 2022, sono tutti negativi, con la perdita maggiore, prossima ai tre punti percentuali, rilevata nell'area del Centro e di poco superiore al 2% delle Isole, a seguire il Nord Ovest, -0,8%, il Nord Est, -0,4%, e il Sud, -0,5%. La quotazioni medie più elevate sono quelle di Centro e Nord Ovest, intorno ai 480 €/m².

Indagini di mercato

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.

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Canelli, tra Via I° Maggio e in Viale Risorgimento, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari);
- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2024)

Comune di Canelli – Negozi e magazzini in zona “Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA” **in stato di conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Negozi	800,00	1.200,00
Magazzini	410,00	630,00

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2024)

Comune di Canelli – Uffici in zona “Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA” **in stato di conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Uffici	800,00	1.200,00

BORSINO IMMOBILIARE DI ASTI (MARZO 2025)

Comune di Canelli: zona “P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA”

	€/mq	€/mq
Negozi	624,00	1.009,00
Uffici	658,00	1.048,00

AGENTI IMMOBILIARI (MARZO 2025)

Comune di Canelli:

"viale risorgimento - vende in ottima posizione di intenso passaggio giornaliero ampio locale commerciale attualmente concesso in locazione a rinomata attività negozio di abbigliamento.

Ingresso su ampio vano negozio, retro e bagno oltre cantina di pertinenza.

Ottima occasione! ideale anche ad uso ufficio."

Superficie commerciale 100,00 mq - Prezzo 70.000,00 €"

700,00 €/mq

Comune di Canelli:

"viale risorgimento - vende in ottima posizione di intenso passaggio

"Negozio di 40 mq (attualmente uso ufficio) composto da: un locale al piano terra con bagno. L'accesso al locale avviene sia dal piano terra attraverso la vetrina, che dal retro. Le vetrine sono in alluminio e vetro singolo, le tapparelle delle porte balcone sul retro sono motorizzate, boiler elettrico.

Il negozio è fronte piazza, molto ben visibile dall'ampio parcheggio pubblico antistante.

Il riscaldamento è centralizzato con terno valvole. L'unità è sita al piano terra di un edificio degli anni 70 in buono stato manutentivo nelle parti comuni."

Superficie commerciale 40,00 mq - Prezzo 36.000,00 €"

900,00 €/mq

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato del bene da stimare:

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato, in una zona compresa tra Via 1° Maggio e in Viale Risorgimento apprezzata nel mercato immobiliare di Canelli per insediamenti commerciali e direzionali;
- Presenza di un mercato immobiliare per destinazioni commerciali e direzionali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre 2024;
- Buona posizione del fabbricato rispetto al centro abitato di Canelli;
- Buon orientamento ed esposizione in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi dei primi anni '60;
- Necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Alla luce di quanto su esposto, considerando l'omogeneità dei valori tra locali commerciali e direzionali, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare a tutte le unità immobiliare il valore commerciale unitario di **600,00 €/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;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 70% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 30% della superficie dei balconi.

➤ 30% per i primi 25 mq di sviluppo e il 10% per la quota eccedente dei terrazzi.

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale unità imm. Foglio 14, particella 382, sub 5

Locali commerciali al piano al p.t.:

Locali principali:mq 182,00

Locali non commerciali:

Spogliatoio/dispensa/cantina:mq 79,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (182 + 79x0,25) = 201,75 mq

in c.t. mq 202,00

Superficie commerciale unità imm. Foglio 14, particella 382, sub 6

Locali ad uso ricreativo al piano al p.t.:

Locali:mq 180,10

in c.t. mq 180,00

Superficie commerciale unità imm. Foglio 14, particella 382, sub 7

Locali direzionali al piano al p.1°:

Locali principalimq 190,00

Balconemq 8,50

Terrazzomq 145,00

Locali non direzionali:

Scala/C.T.:mq 33,00

Superficie commerciale ragguagliata :

mq (190 + 8,50x0,30 + 25x0,30 + 120x0,10 + 33x0,25) = 220,30 mq

in c.t. mq 220,00

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

mq (202+ 180 + 220) x 600 €/mq = € 361.200,00

A tale valore vanno scorporato i costi delle pratiche di sanatoria, per un importo complessivo sommariamente stimato in 8.500,00 €.

€ 361.200,00 - 8.500,00 = 352.7000,00 €

in c.t. € 353.000,00

diconsi euro trecentocinquantatremila/00.

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 degli immobili pignorati, intestati ad una Società, prevede che la vendita sia soggetta ad IVA con applicazione della mera imposta di registro con importo fisso; non essendo però esperto in materia fiscale ritiene opportuna una consulenza fiscale specifica al momento della cessione.

QUESITO 17:**Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.**

Le unità immobiliari risultano sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui lo Scrivente C.T.U., ha provveduto alla redazione degli stessi.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 03 aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. Arch. Cristina Baldi

**ALLEGATI**

1. Verbale di sopralluogo;
2. Titolo di provenienza;
3. Titolo di provenienza ultraventennale;
4. Planimetrie catastali;
5. Documentazione Fotografica;
6. Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione;
7. Documentazione edilizia reperita;
8. NdA di riferimento PRG;
9. N. 3 APE

Bibliografia essenziale:

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Iginio Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccaforo, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

INDICE

PREMESSA	2
QUESITO 1:	6
Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	6
QUESITO 2:	6
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	6
QUESITO 3:	9
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.	9
QUESITO 4:	18
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.....	18
QUESITO 5:	18
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	18
QUESITO 6:	18
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	18
QUESITO 7:	18
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.	19
QUESITO 8:	20
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	20
QUESITO 9:	22
Costituzione dei lotti per la vendita.	22
QUESITO 10:	22
Immobili pignorati pro quota.....	22
QUESITO 11:	22
Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.	22
QUESITO 12:	23
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.	23
QUESITO 13:	23
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.	23
QUESITO 14:	23
Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.	23
QUESITO 15:	23
Determinazione del valore per la vendita.	23
QUESITO 16:	28
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	28
QUESITO 17:	28
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	28