

ASTE TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 25/2023

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

POP NPLs 2020 S.r.l.

Avv.to Riccardo Marinetti

Contro

DEBITORE ESECUTATO:

Sig. (omissis)

G.E.: dott. P. PERFETTI

CTU.: ing. M. Gonella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Marco GONELLA, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Pasquale Perfetti, in data 06/06/2023 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 27/06/2023, 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, il debitore 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 dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

- 4) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune 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. 4311965 (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 refluì 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 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 12/12/2023, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., successivamente rinviata su istanza del CTU al 11/04/2024 e nuovamente rinviata dal G.E. al 24/10/2024, 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, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre 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;
- ✓ alleghi 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);
- ✓ alleghi 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 avvertito il debitore esecutato, signor (omissis), dell'incarico ricevuto tramite l'invio della raccomandata A/R (n. 20062088931-5 del 10/08/2023), fissando per il giorno 13/09/2023 alle ore 10,00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito al debitore di consentirne la visita.

Il sopralluogo, posticipato a seguito di richiesta del debitore esecutato, è stato effettuato in data 04/10/2023 alle ore 11,00 alla presenza della signor (omissis), presso gli immobili in Montiglio M.to (AT), Frazione Colcavagno.

Si allega verbale di sopralluogo.

QUESITO 2:

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

Dall'esame del fascicolo della procedura, esaminata la documentazione agli atti se ne è accerta la completezza.

PRINCIPALE DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:

- Titolo esecutivo atto di mutuo con ipoteca a rogito Notaio Giorgio Gili del 10/08/2011, rep. 38532 e racc. 16745, registrato i Asti il 11/08/2011 al n. 5495, con cui la Cassa di risparmio di Asti concede a (omissis) quale parte mutuataria e a (omissis), quale datrice di ipoteca, un mutuo ipotecario di euro 1.000.000,00.
- Atto di precetto del 06/12/2022, notificato in data 09/01/2023 con cui POP NPLs 2020 S.r.l., intima al sig. (omissis), di pagare la somma di € 1.027.345,50, oltre spese e interessi.
- Atto di pignoramento immobiliare del 25/01/2023, notificato il 01/02/2023 con cui POP NPLs 2020 S.r.l. chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti immobili:
in Piena proprietà nel Comune Montiglio Monferrato, frazione Colcavagno (AT), via Generale Guasco n. 7, censiti a:

Nuovo Catasto Terreni:

- F. 4 n. 59, fabbricato rurale di are 0,80;
- F. 4 n. 60, seminativo di are 0,66;



- F. 4 n. 61, seminativo di are 1,00;
- F. 4 n. 62, fabbricato rurale di are 1,40.



Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

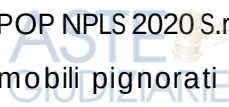
- F. 4 n. 65, via Generale Guasco n.7, p. S1-T-1cat. A/2, cl. 1, vani 7,5, R.C. euro 306,00.



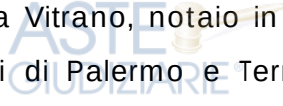
- Nota di trascrizione reg. gen 948, reg. part. 804 del 22/02/2023, del verbale di pignoramento immobiliare del 01/02/2023, numero di repertorio 320, a favore di POP NPS 2020 S.r.l. e contro (omissis).



- Istanza di Vendita del 06/03/2023 con cui POP NPLS 2020 S.r.l. chiede all'Ill. G.E. di fissare udienza per la vendita degli immobili pignorati in data 01/02/2023 del Sig. (omissis) (C.F. (OMISSIS)), sopra descritti.

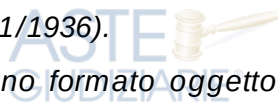


- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, certifica che alla data del 27/02/2023 in ordine agli immobili oggetto di pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



"All'esecutato (omissis) gli immobili all'epoca identificati al comune di Colcavagno sono pervenuti:

- *in parte particelle 59, 60, 61, 62 per atto di compravendita del 19/06/1993 notaio Piero Bagnasco di Montechiaro d'Asti trascritto il 06/07/1993 nn. 3079/2457 da potere di (omissis) (Torino 02/08/1928), (omissis) (Torino 17/07/1931), (omissis) (Murisengo 14/03/1906) e successiva nota in rettifica trascritta nn. 3839/3066 del 20/08/1993;*
- *in parte particella 65 per atto di compravendita del 12/07/1994 notaio Ratti Luciano di Costigliole D'Asti trascritto il 02/08/1994 nn. 3670/2826 da potere di (omissis) (Scandeluzza 13/01/1936).*



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

ISCRIZIONE NN. 4360/603 del 16/08/2011 IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo del 10/08/2011 Numero di repertorio 38532/16745 Notaio GILI GIORGIO





Sede ASTI

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI (AT) Codice fiscale 00060550050 Domicilio ipotecario eletto CASALE MONFERRATO CORSO INDIPENDENZA N. 31

a carico di (OMISSIS) Nato il 07/02/1970 a ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS)

capitale euro € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 Durata 23 anni.

ISCRIZIONE NN. 3672/449 del 25/07/2016 IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo del 18/07/2016 Numero di repertorio 46599/22766 Notaio GILI GIORGIO

Sede ASTI

a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA Sede ALBA (CN) Codice fiscale 00236570040 Domicilio ipotecario eletto ALBA, VIA CAVOUR 4 PRESSO LA SEDE

a carico di (OMISSIS) Nato il 07/02/1970 a ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS)

capitale euro 85.000,00 Totale € 170.000,00 - Durata 20 anni.

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILI nn. 948/804 del 22/02/2023 VERBALE DEL 01/02/2023 Numero di repertorio 320 UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI

a favore di POP NPLS 2020 S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14859551005

a carico di (OMISSIS) Nato il 07/02/1970 a ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS)

La sottoscritta Giulia Messina Vitranò

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura, alla data del 27/02/2023, risultano essere censiti:

in ditta a (omissis) nato a ASTI (AT) il 07/02/1970 (OMISSIS) Proprietà 1000/1000:

- Catasto terreni del Comune di MONTIGLIO MONFERRATO Sezione COLCAVAGNO Foglio: 4 Particella: 59 FABB DIRUTO 00 80 are.
- Catasto terreni del Comune di MONTIGLIO MONFERRATO Sezione COLCAVAGNO foglio 4 particella: 60 SEMINATIVO are 00.66 euro 0,61 Euro 0,41
- Catasto terreni del Comune di MONTIGLIO MONFERRATO Sezione COLCAVAGNO foglio 4 particella: 61 SEMINATIVO 1^ are 01.00 Euro 0,93 Euro 0,62,
- Catasto terreni del Comune di MONTIGLIO MONFERRATO Sezione

COLCAVAGNO foglio 4 particella 62 - FABB RURALE are 01.40,

- Catasto fabbricati del Comune di MONTIGLIO MONFERRATO Sezione COLCAVAGNO foglio 4 particella 65 - cat. A/2 cl. 1; 7,5 vani; Totale 251 m²; totale escluse aree scoperte: Totale 237 m²; euro 306,00; via Generale Guasco n. 7; Piano S1-T-1.

dati derivanti da VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1997 in atti dal 09/02/2011 65 proveniente dal comune C831; trasferito al comune M302B, (n. 15/2011)."

Il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione agli atti ed ha verificato sulla base della documentazione depositata (certificazione notarile) la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti a cui si debba sopperire.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGUDIZIEVOLI

redatto sulla base della documentazione agli atti:

- ISCRIZIONE NN. 4360/603 del 16/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA;
- ISCRIZIONE NN. 3672/449 del 25/07/2016 IPOTECA VOLONTARIA;
- TRASCRIZIONE nn. 948/804 del 22/02/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili all'atto del pignoramento sono le seguenti:

Comune di MONTIGLIO MONFERRATO (AT):

CATASTO TERRENI SEZIONE COLCAVAGNO:

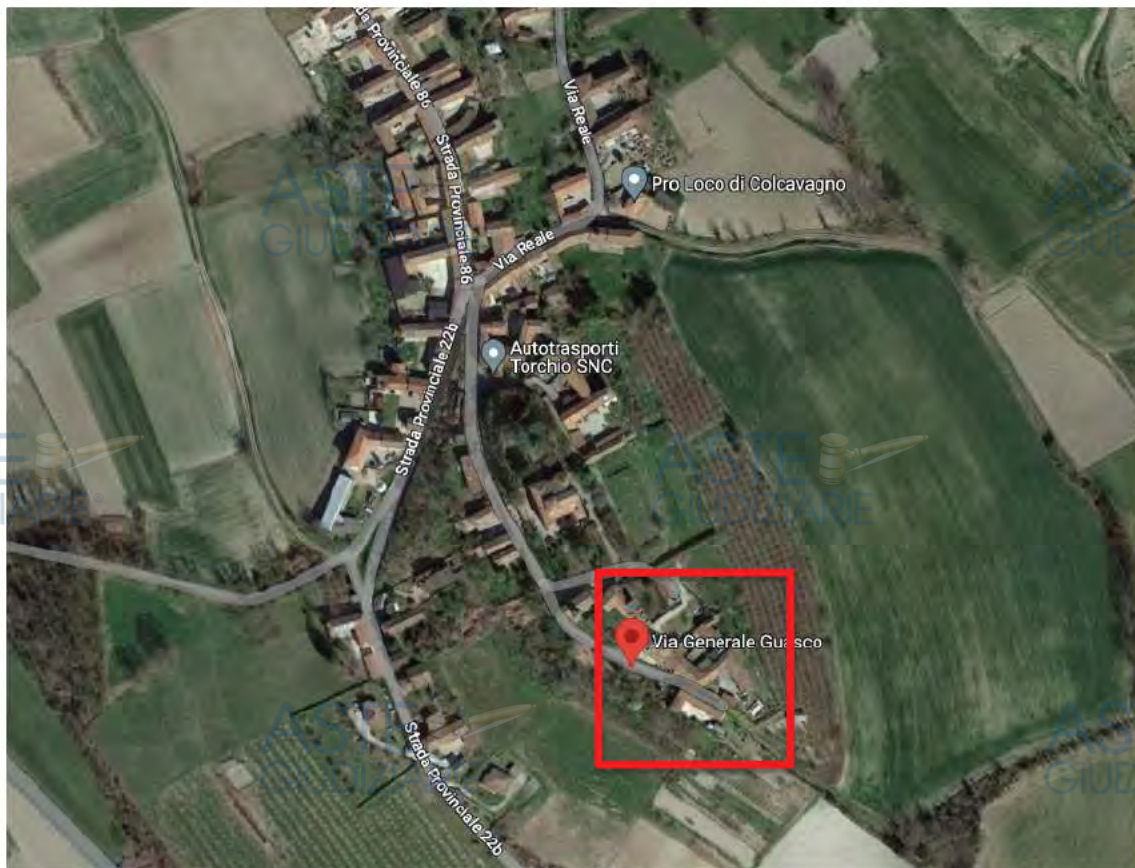
- Foglio: 4, Particella: 59, FABB DIRUTO are 00 80
- Foglio: 4, particella: 60, SEMINATIVO are 00.66 euro 0,61 euro 0,41
- Foglio: 4, particella: 61, SEMINATIVO 1^ are 01.00 Euro 0 , 93 Euro 0 , 62
- Foglio: 4, particella 62 - FABB RURALE are 01.40

CATASTO FABBRICATI SEZIONE COLCAVAGNO:

- foglio 4, particella 65 - cat. A/2 cl. 1; 7,5 vani; Totale 251 m²; totale escluse aree scoperte: 237 m²; euro 306,00; via Generale Guasco n. 7; Piano S1-T-1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**Ubicazione delle unità immobiliari pignorate**

Le unità immobiliari pignorate ubicate nel Comune di Montiglio Monferrato (AT), in frazione Colcavagno, via generale Guasco 7, censite a Catasto Fabbricati al F. 4, particella 65, (A/2)) e a Catasto Terreni al Foglio: 4 Particelle: 59, 60, 61, 62, si trovano in una zona periferica della frazione, situata a sud del concentrico, in prossimità del castello, raggiungibile transitando proprio sotto l'arcata dello stesso.





Le unità immobiliari pignorate sono molto distanti dal centro del capoluogo e la frazione non offre nulla sotto il profilo dei servizi, degli esercizi commerciali e dei trasporti, e la viabilità è piuttosto tortuosa e difficoltosa, con la necessità di compiere manovre per imboccare via Guasco provenendo dalla SP 22b. Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a due piani fuori terra, simili per tipologia al fabbricato in esame, in gran parte fabbricati ex rurali.

Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate

L'edificio residenziale è composto da due corpi di fabbrica adiacenti resi comunicanti:





Una parte di impianto ottocentesco, con sistemi voltati, che comprende l'ingresso e il soggiorno,



l'altra parte, dell'inizio del '900, con solai a voltine in mattoni sostenuti da travi di legno, che comprende la cucina.



All'esterno presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate di disegno semplice intonacate sia verso strada che verso cortile, struttura in muratura portante, copertura a falde inclinate con struttura di legno e manto di copertura in coppi.

È dotato di un piccolo giardino verso strada e di un cortiletto sul retro della casa



cui si accede tramite una servitù di passaggio attraverso l'androne del fabbricato confinante che da accesso anche al fabbricato ex rurale *foglio 4 particella 62*.



Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato residenziale, foglio 4 particella 65, sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in muratura;
- Scala interna con struttura in muratura e gradini rivestiti in pietra;



- Solai parte a volta in muratura e parte a voltine con travi di legno e in ferro;
- Murature interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;

- Portoncino di ingresso in legno massello lavorato;



- Un balconcino in pietra con modiglioni, sempre in pietra, sulla facciata principale.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori metallici con produzione di ACS sanitaria;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

Descrizione dell'unità immobiliare Foglio 4 particella 65.

Nello specifico, i locali dell'unità immobiliare residenziale pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 2,70 m;
- Pavimentazione in Klinker nel formato 40x40, sia all'interno che all'esterno, in cortile e sul terrazzo al piano primo.
- Pareti intonacate al civile e tinteggiate con importanti efflorescenze dovuta ad umidità di risalita la piano terra; soffitti a volte intonacati e a voltine in mattone a vista, in buono stato di conservazione;



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi esterni in legno dotati di vetro semplice che necessitano di manutenzione, dotati di inferriate al piano terra.

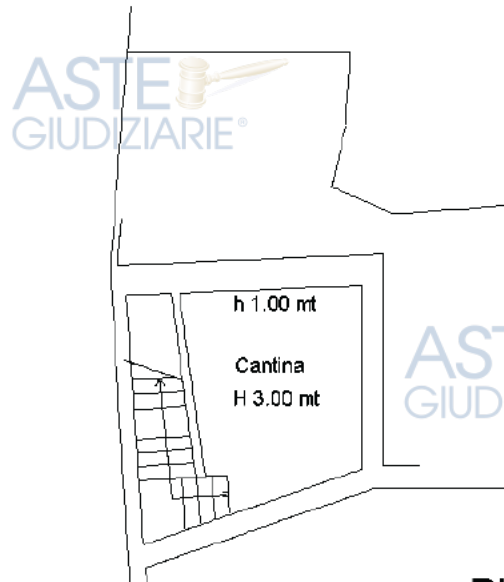
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi interni in legno laccato con maniglie in ottone satinato, in discreto stato di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

PIANTA INTERRATO

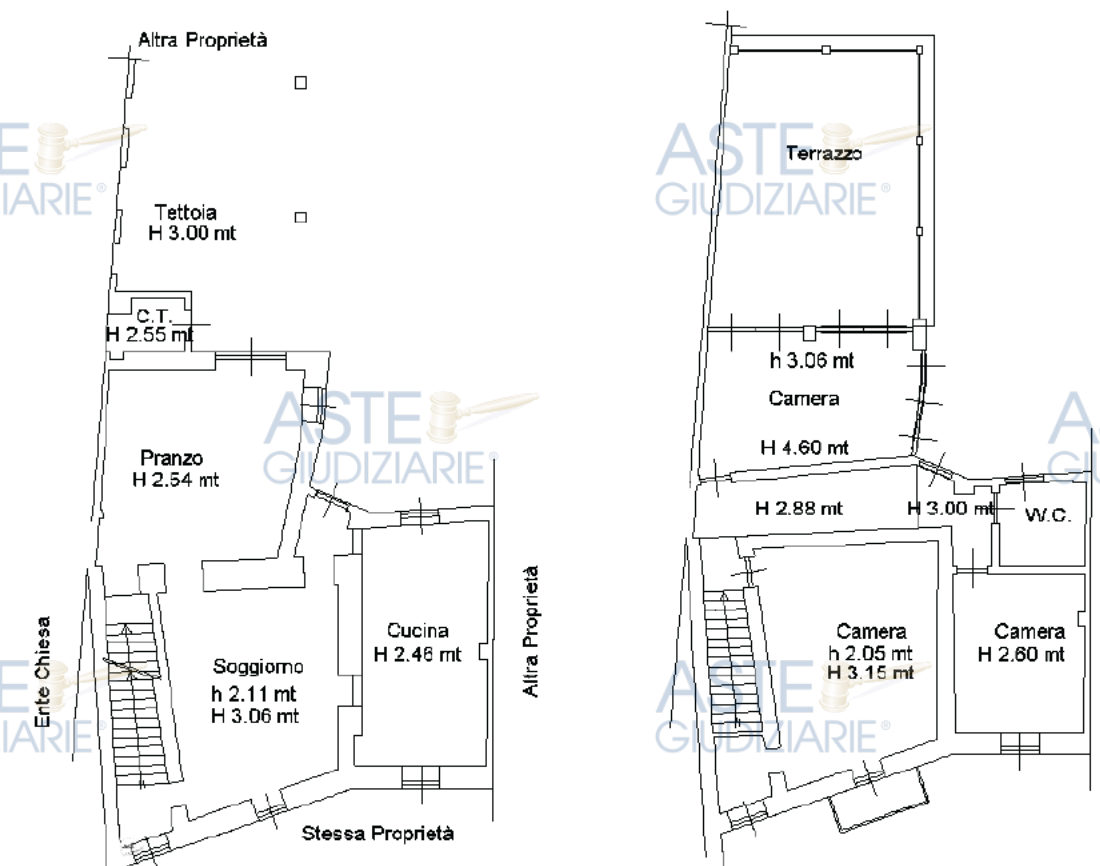


PIANTA TERRENO

h. locali = mt 2.70

PIANTA PRIMO

h. locali = mt 2.70



Al piano terra:

- Ingresso: della superficie complessiva di circa 2 mq, da accesso direttamente al vano scala che conduce al primo piano e al soggiorno, pavimento in Klinker come tutti i locali dell'immobile;



- soggiorno: si apre a lato dell'ingresso; della superficie complessiva di circa 29 mq, è dotato di una finestra verso strada e comunica con il locale pranzo e la cucina. Vi è anche un ingresso diretto dal cortile.



Cucina: superficie di circa 21,00 mq, situata a destra del soggiorno con cui comunica direttamente, pavimento in klinker, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici, dotata di una finestra che si affaccia verso strada, ha soffitto con voltine in mattone a vista sostenute da travi di legno.



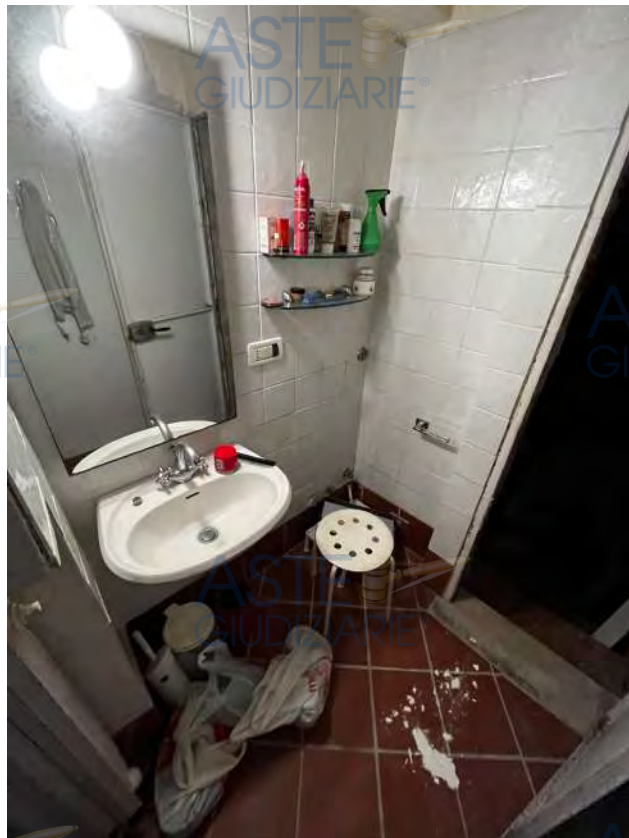
- *Pranzo:* superficie di circa 25,00 mq, situato di fronte al soggiorno con cui comunica direttamente, pavimento in klinker dotato di una finestra che si affaccia verso cortile.



Tettoia: un tempo aperta, è stata chiusa abusivamente con l'installazione di due serramenti per costituire un nuovo locale accessorio cui si accede dal "pranzo" tramite quella che era una porta finestra; della superficie di circa 36,00 mq, dovrà essere oggetto di sanatoria.



- Bagno a giorno: nel disimpegno della scala che conduce alla cantina, della superficie di circa 3,00 mq, ha rivestimento a parete in ceramica a tutt'altezza, munito del solo lavabo, privo di finestra.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Al piano primo:

- Camera 1: in cima alla scala sulla dx, della superficie di circa 26,00 mq, dotata di una finestra che si affaccia su un balconcino verso strada della superficie di circa 2,5mq;



- corridoio: in cima alla scala, della superficie di circa 13,50 mq, disimpegna tutti i locali del piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera 2: in cima alla scala, di fronte, della superficie di circa 20,00 mq, è stata ricavata chiudendo legittimamente parte del terrazzo con dei grandi serramenti che la rendo molto luminosa;



- terrazzo: vi si accede dalla camera 2, ha una superficie di circa 39 mq, ringhiera metallica sostenuta da pilastri intonacati, pavimento in klinker come l'interno con numerose fessurazioni e distacchi dello zoccolino.



- **Bagno:** al fondo del corridoio, della superficie di circa 5,00 mq, ha pavimento e rivestimento a parete in ceramica, munito di lavabo, bidet, vaso e doccia, dotato di finestra.



- **Camera 3:** a lato del bagno, della superficie di circa 14,00 mq, è dotata di finestra che si apre verso strada;



Cantina: della superficie di circa 24,00 mq, situata sotto il soggiorno, vi si accede dalla scala che sfocia nel bagno a giorno; ha la volta in mattoni a vista e pavimento in battuto di calcestruzzo.



Le caratteristiche generali del fabbricato ex rurale, già foglio 4 particella 62 ora foglio 4, particella 346 cat. A/4, sono le seguenti:

vi si accede attraverso l'androne del fabbricato insistente sul mappale 58 con una servitù di passaggio sul mappale 271.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le caratteristiche costruttive del fabbricato foglio 4, particella 346 cat. A/4 (ex rurale foglio 4 particella 62), sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in muratura;
- Solai parte a volta in muratura al piano terra e parte a voltine con travi di legno al piano primo;
- Scala interna con struttura in muratura e gradini in cemento;
- Murature interne in laterizio, intonacate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Portoni dei locali al piano terra di ingresso in tavole di legno;
- Un balcone in tavole di legno sostenute da mensole di legno sulla facciata principale.

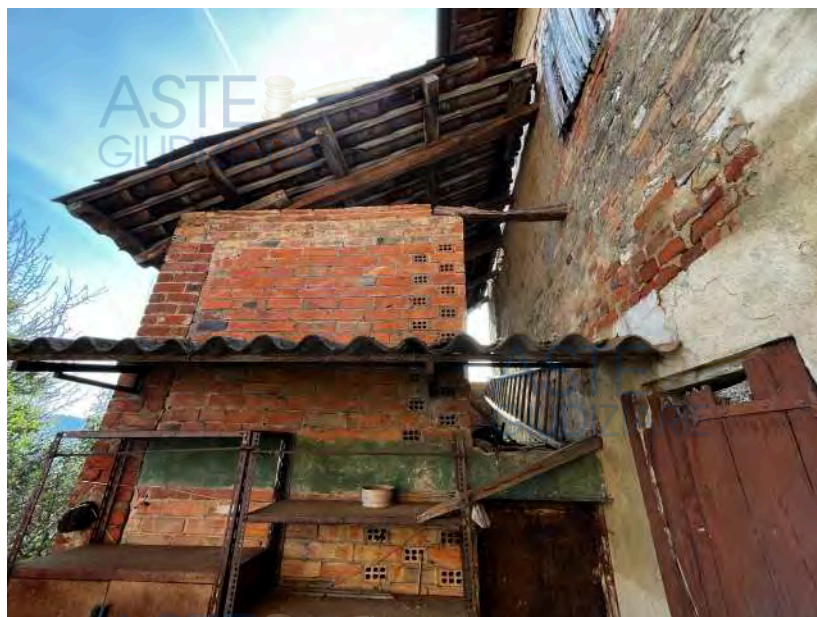
Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;

Descrizione dell'unità immobiliare foglio 4, particella 346 cat. A/4.

Nello specifico, i locali dell'unità immobiliare ex rurale pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 2,80 m al piano terra e 2,60 m al piano primo;
- il basso fabbricato precario addossato al fabbricato principale sul retro ha altezza interna di 2,00 m.





- Pavimenti in piastrelle di graniglia.



- Pareti intonacate al civile e tinteggiate con importanti efflorescenze dovute ad umidità di risalita in pessimo stato di conservazione;



- Infissi esterni in legno dotati di vetro semplice che necessitano di sostituzione;



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi interni in legno verniciato, in scarso stato di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La suddivisione interna dei locali è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

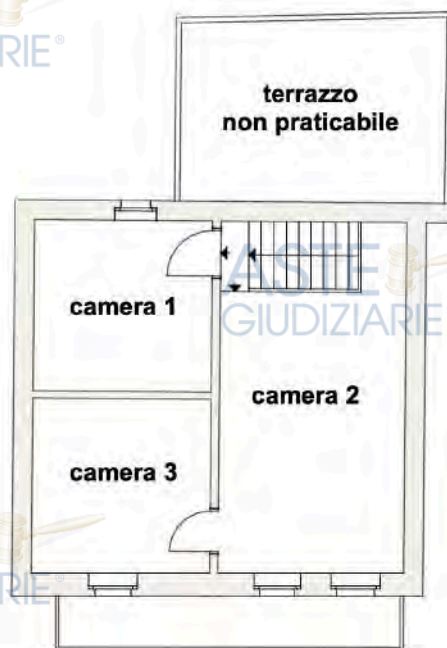
ASTE
GIUDIZIARIE®



P -1



P 0



P 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.I. STUDIO di Gonnella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina - Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel. 0141-353763
Partita IVA 01536740037 - email: info@aistudio.at - sito: www.aistudio.at

Al piano terra:

- *locale di sgombero 1*: della superficie complessiva di circa 15 mq, ha accesso direttamente dall'esterno tramite un portone di legno a due ante; dotato di una finestra ha pavimento in battuto di calcestruzzo



- *locale di sgombero 2*: della superficie complessiva di circa 13 mq, ha accesso direttamente dall'esterno tramite un portone di legno a due ante; privo di finestre ha pavimento in battuto di calcestruzzo; da accesso al vano scala per il piano primo e la cantina.



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Vano scala: con gradini di cemento e parapetto in legno è molto ripida

ASTE
GIUDIZIARIE®

- locale di sgombero 3: della superficie complessiva di circa 13 mq, posto sul retro del fabbricato principale, costituisce un corpo di fabbrica indipendente con altezza interna di 2,00 m; comprende anche un piccolo locale ad uso latrina; ha parte del solaio di copertura pericolante; pavimento in battuto di calcestruzzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Al piano primo:

- Camera 1: della superficie complessiva di circa 15 mq, in cima alla scala sulla sinistra; dotata di una finestra e una portafinestra che si apre sul balcone di circa 5 mq, inagibile; ha pavimento in piastrelle di graniglia.





- Camera 2: vi si accede dalla camera 1, della superficie complessiva di circa 9 mq, in cima alla scala sulla sinistra; dotata di una portafinestra che si apre sul balcone; ha pavimento in piastrelle di graniglia.



Camera 3: di fronte alla scala, della superficie complessiva di circa 9 mq; dotata di una finestra che si affaccia sul retro; ha pavimento in piastrelle di graniglia.



Al piano interrato:

- Cantina: della superficie complessiva di circa 13 mq, ha pareti e volta in mattoni a vista e pavimento in terra battuta.



QUESITO 4:

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Il sig. (omissis) ha contratto matrimonio in data 19/08/2017 in Piea (AT), con la sig.ra (omissis), nata a Genova (GE) il 18/0/1976, in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Asti del 16/04/2024.

Il documento è allegato alla presente relazione.

QUESITO 5:

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

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e dalle visure richieste all'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che indirizzo, il piano e l'identificativo catastale delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione dei beni e ne consentono in modo univoco l'identificazione.

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e le planimetrie catastali originarie dei vari fabbricati, lo Scrivente C.T.U. ha appurato che per l'unità immobiliare F. 4 particella 65 vi sono difformità delle planimetrie rispetto allo stato di fatto, relativamente al bagno ricavato nel sottoscala al piano terra e alla chiusura con serramenti del porticato originariamente aperto; tali opere abusive che dovranno essere sanate o rimosse al fine di ripristinare la conformità catastale ed urbanistica.

Lo scrivente CTU non ha pertanto provveduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale che dovrà eventualmente compiuto in caso di sanatoria. L'importo della pratica di aggiornamento sarà portato, cautelativamente, in detrazione all'importo stimato dell'immobile.

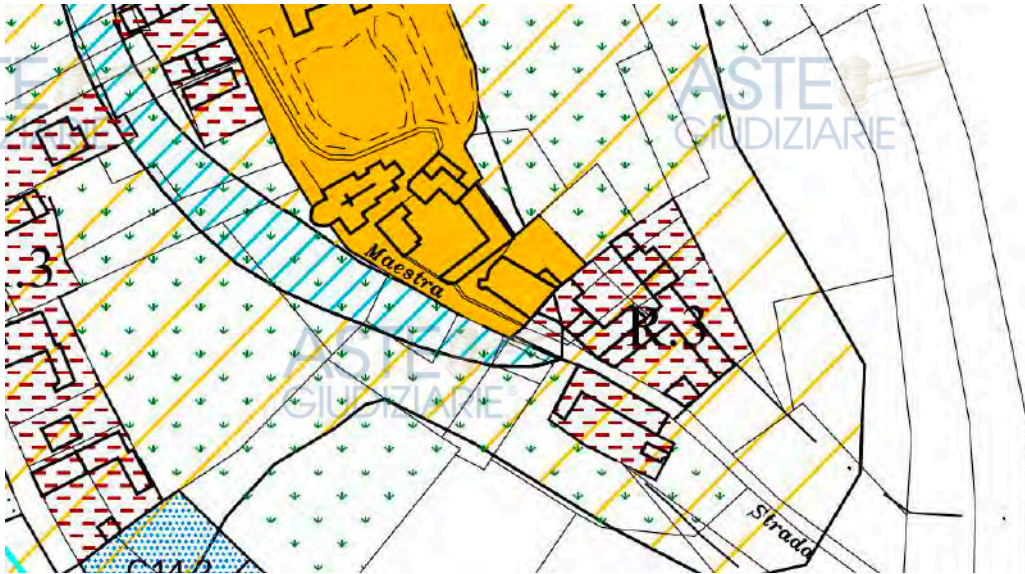
Inoltre, per quanto riguarda il fabbricato ex rurale F. 4 particella 62, poiché il D.L. 201/2011 impone il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano, non essendo ancora accatastato, il sottoscritto CTU ha effettuato l'aggiornamento cartografico con la fusione dei mappali 59, 60, 61, 62 e la costituzione del nuovo mappale 346 ed il passaggio da rurale a civile con

deposito del DOCFA per l'identificazione del nuovo fabbricato civile F. 4 particella 343, A/4a), Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita: Euro 204,52, VIA GENERALE GUASCO n. 7 Piano S1-T – 1

QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La classificazione delle zone del P.R.G.C. vigente in cui ricadono gli immobili pignorati è la seguente: *“Aree edificate di ristrutturazione - R3”*



disciplinata dall'art. 23 delle N.T.A. e dalla relativa Scheda Normativa n.2, che si allegano.

Comprendono Nuclei edificati da assoggettare ad interventi di riqualificazione e valorizzazione del tessuto edilizio, architettonico sia attraverso l'incentivazione del recupero delle strutture edilizie, sia con la riqualificazione delle aree per servizi, all'interno di queste aree non sono previsti lotti liberi destinati alle nuove edificazioni.

Le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale, meglio specificate nell'estratto delle N.T.A, sono le seguenti:

- Residenziale (r)
- Agricola di carattere agrituristico
- Produttiva artigianale di servizio (p1)
- Commerciale al dettaglio (c1) (nel rispetto delle perimetrazioni commerciali come definite nelle Tav. 5.1 e Tav. 5.2 in scala 1:2.000 e nei limiti previsti dall'art.14 delle N.T.A.)
- Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. (c2)



- Direzionale (d)
- Turistico ricettiva (tr)
- Sportiva e per il tempo libero (s)
- Socioassistenziale, sanitaria (s.a.)

**QUESITO 8**

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

Lo scrivente C.T.U. ha reperito i provvedimenti edilizi relativi all'unità oggetto di pignoramento, forniti dal comune di Montiglio Monferrato, che si elencando di seguito e che si allegano alla presente:

- Denuncia di Inizio Attività n. 4726 in data 31/07/2004, per la "*Ampliamento di fabbricato*", per posa di vetrate nel terrazzo coperto, tamponamento dello spazio tra trave e tetto, demolizione parziale di copertura della tettoia, realizzazione di parapetto in mattoni intonacati e posa di pietre.
- Denuncia di Inizio Attività n. 2471 in data 28/04/2005, per la "*demolizione tetto ad una falda e realizzazione terrazzo*", in variante alla D.I.A. del 31/07/2004.
- Richiesta di certificato agibilità n.°1805 del 28/03/2006

Dal confronto tra quanto documentato nelle pratiche edilizie sopra elencate e quanto riscontrato durante il sopralluogo, lo scrivente CTU può riferire che non vi è conformità in quanto nell'unità immobiliare foglio 4 particella 65, è stato ricavato un locale lavanderia bagno nel sottoscala al piano terra ed è stato chiuso il porticato aperto con l'installazione di serramenti che hanno creato un nuovo volume.

Occorrerà, pertanto, presentare una richiesta di rilascio di Permesso di Costruire a sanatoria con la corresponsione della sanzione amministrativa e degli oneri di urbanizzazione pari, al momento della redazione della perizia, a 5,01 €/mc da commisurare nella misura del 60% e raddoppiati a titolo di sanzione o, in alternativa, ripristinare lo stato dei luoghi come indicato nei permessi edilizi rilasciati.

Il costo della sanatoria, comprensiva delle spese tecniche, è sommariamente stimato in circa 6.000,00 €, importo che sarà portato cautelativamente in detrazione dal valore stimato degli immobili.

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

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, UN LOTTO UNICO, così costituito:

LOTTO UNICO

Comune di *MONTIGLIO MONFERRATO (AT)*:

CATASTO FABBRICATI SEZIONE COLCAVAGNO:

- foglio 4 particella 65 - cat. A/2 cl. 1; 7,5 vani; Totale 251 m²; totale escluse aree scoperte: 237 m²; euro 306,00; via Generale Guasco n. 7; Piano S1-T-1.
- foglio 4 particella 343, cat. A/4, (ex foglio 4 particella 62), Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita: Euro 204,52, VIA GENERALE GUASCO n. 7 Piano S1-T - 1

CATASTO TERRENI SEZIONE COLCAVAGNO:

- Foglio: 4 Particella 346 (ex 59. 60, 61, 62) are 03.86

QUESITO 10**Immobili pignorati pro quota.**

Lo Scrivente C.T.U. precisa che le unità immobiliari sono state pignorate per il diritto di piena proprietà.

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

Dalle indagini effettuate, lo Scrivente C.T.U. ha potuto verificare che l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

QUESITO 12**Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.**

Non rientra nel caso di specie.

QUESITO 13

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

QUESITO 14

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

L'unità immobiliare è unifamiliare e quindi le spese di gestione e manutenzione sono relative al normale utilizzo del bene.

Nella determinazione del valore del bene si è già tenuto conto delle spese straordinarie che saranno necessarie per riportarlo alle normali condizioni d'uso.

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, dopo l'exploit degli ultimi due anni, il settore immobiliare deve ora fare i conti con uno scenario avverso.

I dati nella prefazione del borsino immobiliare 2023 della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) di Torino e provincia evidenzia come *“Il ricorso al credito sta diventando un fattore imprescindibile per mantenere inalterati gli stili di vita e non sacrificare le ambizioni di investimento. Il crescente fabbisogno si scontra, tuttavia, con un orientamento bancario progressivamente più prudente e selettivo. A rendere più impervio l'accesso al credito non è tanto l'accresciuta onerosità del finanziamento (con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023), ma la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari”*.

Non deve, dunque, stupire il sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento dopo il boom del biennio 2021-22.

In tutto il Piemonte, nel 2022, si sono realizzate circa 70.000 con un incremento medio del 3,4% rispetto all'anno precedente. Per il 2023 le prospettive sono inferiori.

“Ad essersi arrestata non è tanto la ricerca di miglioramento della condizione abitativa, anche alla luce di una crescente attenzione alle prestazioni degli edifici in termini di efficienza energetica, o di emancipazione dal nucleo familiare di origine, quanto piuttosto la solidità economica prospettica della domanda potenziale. Su questo versante, il cambiamento più significativo si rileva in corrispondenza della propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito”.

Se gli indicatori di fiducia delle famiglie, seppure in calo rispetto ai massimi toccati a settembre del 2021, si mantengono su valori decisamente elevati, diversa appare la situazione sul fronte bancario.

“La strozzatura del canale creditizio – sottolinea Dondi Dall'Orologio – riduce inevitabilmente l'afflusso di domanda al mercato, determinando una flessione dell'attività transattiva stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua. L'intensità della contrazione dovrebbe essere particolarmente evidente nella prima parte dell'anno, sulla scorta di un epilogo del 2022 già all'insegna del rallentamento (nel quarto trimestre la flessione tendenziale è risultata del -2,1%), per poi ridursi a partire dall'estate”.

Un altro fattore che influenza in modo sempre più pressante il mercato immobiliare è il fattore climatico e l'efficienza energetica. Anche le banche premiano questo andamento concedendo i così detti "mutui verdi".

“Oggi – conclude Beatrice Pinelli, responsabile del Borsino Immobiliare – il nostro mercato è ancora caratterizzato da transazioni relative a immobili ad alto impatto ambientale ma sempre di più la popolazione è orientata, nelle sue scelte, verso edifici con maggiore qualità energetica”.

Secondo Nomisma, nel 2023 si va verso una gelata del mercato immobiliare, ci sarà un calo delle transazioni del 15% e le banche saranno più restie a concedere il credito, i prezzi delle case aumentano dell'1% ma non riusciranno a bilanciare la svalutazione galoppante, il tutto renderà poco accessibile il mercato delle compravendite soprattutto a chi non ha redditi indicizzati all'inflazione e ai giovani in generale.

“Dopo l'eclatante exploit post pandemico, il mercato immobiliare italiano deve ora fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli inopinati eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le

ambizioni di salvaguardia dei livelli fin qui raggiunti", è quanto scrive nel suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Marzo 2023.

Nomisma per il 2023 prevede una diminuzione delle compravendite di case del 14,6% mentre le nuove erogazioni di mutui subiranno una flessione del 18%, con l'aumento dei tassi d'interesse e la maggiore attenzione a concedere finanziamenti da parte delle banche renderanno più difficile l'accesso al credito producendo una sensibile diminuzione delle intenzioni di acquisto.

Ad Asti, nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.124 al metro quadro, con una diminuzione del 0,99% rispetto a giugno 2022 (1.113 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Asti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € 1.148 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.111 al metro quadro.

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 delle unità immobiliari in esame, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di 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 sui siti internet specializzati): 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 (2° semestre 2023)

Comune di MONTIGLIO MONFERRATO: - Abitazioni civili, in zona "Centrale/CENTRO ABITATO DI COLCAVAGNO", si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni civili (stato di conservazione normale)	330,00	485,00
Ville e villini (stato di conservazione normale)	455,00	670,00
Box	295,00	430,00

BORSINO IMMOBILIARE DI MONTIGLIO MONFERRATO: (aprile 2024)

Comune di MONTIGLIO MONFERRATO: CENTRO ABITATO DI COLCAVAGNO"

Abitazioni in stabili di 1° fascia	370,00	595,00
Abitazioni in stabili di fascia media	286,00	464,00
Ville e villini	408,00	657,00

AGENZIE IMMOBILIARI DI ASTI (aprile 2024)

Terratetto unifamiliare via Generale Guasco 64, Colcavagno, Montiglio Monferrato ", molto simile al fabbricato oggetto di pignoramento:

"indipendente su 3 lati, elevato a due piani abitativi fuori terra così composti: PT ingresso, cucina abitabile e salone di oltre 40 mq; P1 disimpegno, tre camere da letto ed un bagno; P2 sottotetto non abitabile; P-1 locale ad uso cantina e infernot.

È stata una delle prime case costruite nel Borgo ed il salone, che fu adibito all'accoglienza di feste paesane, è arricchito da uno splendido camino.

L'immobile richiede una ristrutturazione, anche se sono stati sostituiti gli infissi, è stato rivisto il tetto nel 2014 ed è stata ripavimentata tutta l'area cortilizia a due lati compresa la rampa che li collega. Il piano terra possiede soffitti con volte a padiglione costolanate, il primo piano invece ha soffitti a volte composte. Tutte le stanze possiedono illuminazione naturale.

La proprietà è recintata e l'accesso è dotato di cancello scorrevole. All'interno dell'area cortilizia troviamo una tettoia di circa 16 mq. A completamento del corpo di fabbrica, contiguo alla parte abitativa troviamo al piano terra un porticato, al primo piano un fienile e con accesso dal cortile posto sul retro un altro magazzino di circa 22 mq. Completano la proprietà 3 lotti di terreno adiacenti il lotto in oggetto, destinati a prato per una superficie complessiva di 670 mq, ad oggi incolto”.

Superficie: 283 mq. € 79.000,00 (280,00 €/mq).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario delle unità immobiliari 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, molto panoramica con vista a 360° sulle colline del Monferrato;
- Presenza di un mercato immobiliare di nuovo in flessione nell'ultimo semestre per le restrizioni al credito;
- Posizione del fabbricato molto decentrata rispetto al centro abitato di Montiglio M.to e ai principali servizi ed esercizi commerciali;
- Orientamento ed esposizione;
- Caratteristiche di finitura interne.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'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;
- 75% della superficie dei locali di sgombero/magazzini – androni privati;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare, compreso il fabbricato ex rurale;
- 40% della superficie di terrazzi.
- 25% della superficie di balconi.
- Area esterna: 10% per i primi 25 mq e 2% per i restanti

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

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Costituendo, di fatto, l'area cortilizia e il giardino di pertinenza del fabbricato residenziale, la valutazione dei terreni sarà considerata in quota percentuale rapportata alla superficie come gli altri accessori alla residenza.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale unità imm. foglio 4 particella 65

Locali ad uso residenziale al piano terra:

Residenza:mq 143,50

Locali ad uso residenziale al piano primo:

Residenza:mq 107,50

Terrazzo:mq 39,00

Balcone:mq 2,50

Locali non residenziali:

Cantina:mq 24,00

Area esterna

Cortile e giardino:mq 386,00



Superficie commerciale ragguagliata:

$$(143,5+107,5+39 \times 0,4+2,5 \times 0,25+24 \times 0,25+25 \times 0,1+361 \times 0,02)= 305,44 \text{ mq}$$

in c.t. mq 305,00



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

Valore dell'unità immobiliare Foglio 4 particella 65 (A/2) e del terreno di pertinenza

(ex foglio 4 particella 62)

$$(\text{mq } 305 \times 600 \text{ €/mq}) = \text{€ } 183.260,00$$



Superficie commerciale unità imm. foglio 4 particella 346

Fabbricato ex rurale:..... mq 105,50

Tale fabbricato, per la sua natura, può essere considerato come accessorio dell'unità immobiliare residenziale

Superficie commerciale ragguagliata:

$$105,5 \times 0,25 = 26,38 \text{ mq}$$

in c.t. mq 26,00

Valore dell'unità immobiliare Foglio 4 particella 346 (A/4)

$$(\text{mq } 26 \times 600 \text{ €/mq}) = \text{€ } 15.600,00$$



Per determinare il valore complessivo del lotto occorrerà scorporare il costo del Rilascio del Permesso di Costruire a sanatoria delle opere abusive descritte ai quesiti 6 e 8 e sarà pari a:

$$\text{€ } 183.260 + 15.600 - \text{€ } 6.000 = \text{€ } 192.860,00$$

in c.t. € 192.860,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO



€ 193.000,00

diconsi euro centonovantatremila/00



**QUESITO 16**

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che il regime fiscale degli immobili pignorati prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 17

Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliari oggetto di pignoramento adibita ad uso abitazione rientra fra le categorie per cui ai sensi Decreto Legislativo vigente è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); lo scrivente CTU lo ha pertanto redatto e allegato alla presente relazione.

Il fabbricato ex rurale, essendo privo di impianto di riscaldamento, rientra invece tra quelli non soggetti alla redazione dell'attestato.

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

Asti, luglio 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Marco Gonella





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 Spaccafora, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Pratiche edilizie;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure catastali aggiornate;
5. Estratto NTA e PRG;
6. Estratto atto di matrimonio;





INDICE



PREMESSA.....	2
QUESITO 1: Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	8
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.....	11
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	40
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	40
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	40
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	41
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.....	42
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	43
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota.....	43
QUESITO 11 Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.....	43
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.	43
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	44
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	44
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	44
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	51
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	51

