

ARCH. MARITAN GIORGIA



TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



ES. IMMOBILIARE 29/2025



CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORE



PERITO STIMATORE
ARCH. MARITAN GIORGIA



Sommario

PREMESSA.....	2
QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	4
QUESITO 3.....	4
QUESITO 4.....	7
QUESTIO 5.....	7
QUESITO 6.....	7
QUESITO 7.....	8
QUESITO 8.....	8
QUESITO 9.....	9
QUESITO 10.....	11
QUESITO 11.....	11
QUESITO 12.....	12

PREMESSA

Con provvedimento del 06/01/2026 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Gian Andrea Morbelli nominava lo scrivente arch. Giorgia MARITAN, con studio in Cantarana, via del Martinetto n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Asti al numero di posizione 506, libero professionista, quale Perito Stimatore nella procedura esecutiva n. 29/2025, conferendo i seguenti quesiti:

- 1) *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2) *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4) *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

- 8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9) *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- 10) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto*
- 11) *chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*
- 12) *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);*

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire i rilievi al fine di verificare le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti sopra elencati, riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

QUESITO 1

identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Il bene pignorato è un edificio a destinazione residenziale di 3 piani fuori terra e uno interrato sito in Castagnole Monferrato (AT), via Roma n. 4.

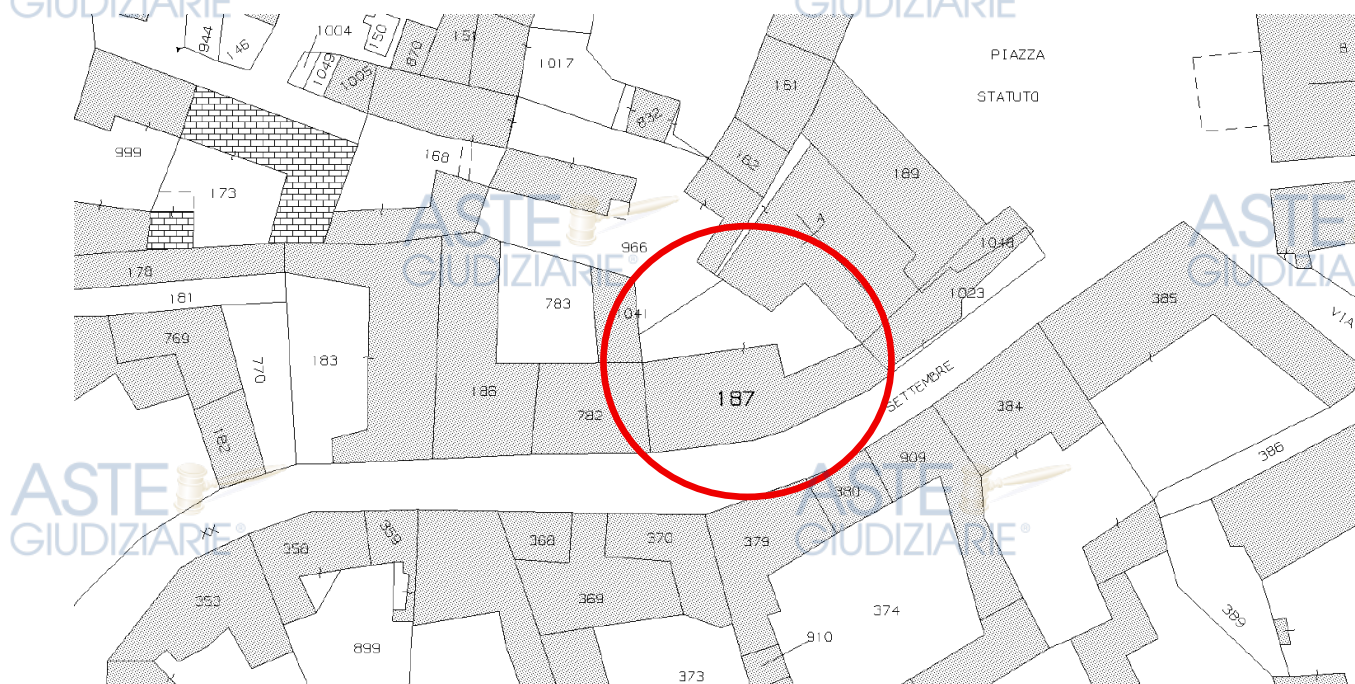
Dalle visure catastali sono risultati i seguenti dati:

Dati catastali: Via Roma n. 4

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
8	187	4 *	A/4	3	9,5 vani	264 mq	Euro 353,26	S1-T- 1-2

Proprietà 1/1 [REDACTED] ([REDACTED])

*Il subalterno risulta differente dal pignoramento in seguito a variazione catastale per DEMOLIZIONE PARZIALE del 17/06/2026 Pratica n.AT0029908 in atti dal 18/06/2026 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 29908.1/2026) presentata dalla sottoscritta in quanto la situazione attuale non rispecchiava quella presente negli archivi catastali (meglio descritta nel Quesito 8).



L'immobile oggetto di pignoramento confina sud con la strada comunale via Roma, a est con il mappale 1023 e la Chiesa dell'Annunziata, a nord con il mappale 966, a ovest con il mappale 782.

QUESITO 2

indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Il proprietario alla data del pignoramento è il sig. [REDACTED] deceduto a [REDACTED]. Il Tribunale di Asti, con decreto del 13/11/2023, nell'ambito del procedimento RGV 3247/2023 ha nominato [REDACTED] Curatore dell'Eredità Giacente.

Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita:

TRASCRIZIONE del 05/03/1996 - Registro Particolare 843 Registro Generale 1080, Pubblico ufficiale BERTONE STEFANO Repertorio 78678 del 23/02/1996, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, a favore di [REDACTED] proprietà 1/1, contro [REDACTED] proprietà 3/15, [REDACTED] proprietà 4/15, [REDACTED] proprietà 4/15, [REDACTED] proprietà 4/15.

QUESITO 3

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;



I beni in oggetto si trovano nel Centro Storico di Castagnole Monferrato, sulla via principale (via Roma) che conduce alla piazza del Comune (piazza Statuto).

L'edificio è composto da una parte che si sviluppa su tre piani fuoriterza (terra, primo e secondo) e una che si sviluppa su due (terra, primo e tetto piano praticabile/terrazzo). È inoltre presente un locale interrato di modeste dimensioni, non accessibile in fase di rilievo, nel quale è collocato un pozzo.

Il piano terra dell'immobile è parzialmente interrato: il lato nord è controterra. L'immobile ha un cortile interno a livello del piano primo dal quale è possibile accedere, tramite una scala esterna, alla terrazza a copertura di parte del piano primo.

Al piano terra ci sono 6 locali di sgombero, un vano scala e una cantina dalla quale si accede poi al locale interrato. Tutti i locali hanno volte a botte, alcune intonacate alcune con mattone a vista. I pavimenti non sono tutti visibili per la molteplice quantità di oggetti di diverse dimensioni che ne occupano lo spazio. Si è potuto constatare che per lo più vi è un battuto di cls o la nuda terra.

I muri sono per lo più grezzi, i serramenti esterni sono vetusti e mal conservati.

Il piano primo è composto da una parte finita ed abitabile e una parte che è evidentemente stata oggetto di una iniziale ristrutturazione mai portata a compimento. Il vano scala arriva nella parte abitabile, mentre l'altra parte è accessibile dal cortile interno posto a livello del primo piano.

La parte abitabile del piano è composta da un soggiorno (circa 20 mq), una cucina (circa 14 mq), un bagno (circa 10 mq) e antibagno (circa 3 mq), gli interni sono completamente intonacati e pavimentati. In soggiorno è presente un caminetto a legna, la cucina è parzialmente piastrellata, il bagno è piastrellato per un' altezza di circa 180 cm. Nel bagno sono presenti vasca, wc, bidet e lavabo. I serramenti sono in legno con vetro doppio in buono stato. Sono presenti tutti servizi primari abitativi, quali impianto elettrico, idrico e termosifoni.

Dal disimpegno del vano scala si accede ad un porticato che si affaccia sul cortile. Il porticato si sviluppa sopra cantina. La struttura portante verticale è in mattoni pieni, il tetto in legno. L'altezza massima è di 5.40 m e quella minima è di 3.90 m, ha una superficie di circa 44 mq. Non è presente pavimentazione in quanto il piano di calpestio coincide con l'estradosso della volta della cantina.

Dal cortile si accede alla parte di piano non abitabile. Questa è completamente allo stato grezzo, in quanto i muri non sono intonacati, non vi sono serramenti (se non in una camera), il piano di calpestio coincide con l'estradosso delle volte dei sottostanti locali di sgombero e non vi sono impianti di nessun tipo. Il tetto è piano e in cemento armato.

Il cortile interno è pressappoco in piano e chiuso su tutti i lati tra le proprietà confinanti.

Dal cortile è possibile accedere al terrazzo superiore (coincidente con il tetto piano dei locali non abitabili del primo piano) tramite una scala esterna. La scala è a struttura mista. Per quanto si è potuto constatare (la copiosa vegetazione e gli oggetti abbandonati non hanno permesso un più approfondito avvicinamento), la scala è composta da lastre di pietra di Luserna poggiante su muratura in mattoni pieni.

Il piano secondo è accessibile dal vano scala interno e dal terrazzo esterno; è composto da tre camere da letto (circa 20 mq, 15 mq e 14 mq) intonacate e pavimentate. I serramenti sono in legno con doppio vetro. I soffitti sono in voltine a botte intonacate. Sono presenti i termosifoni e l'impianto elettrico.

Il terrazzo (circa 62 mq) è completamente pavimentato con parapetto in muratura verso la Chiesa, con balaustre in cemento verso la strada e in ferro verso il cortile interno. La pavimentazione sembra integra ma presenta della vegetazione spontanea nelle fughe.

Per quanto riguarda il tetto, questo è a due falde a capanna. La struttura portante è in legno. Considerando che, trattandosi di una casa in centro storico, non è possibile avere una visione totale del tetto, in quanto i punti di osservazione sono ravvicinati e limitati, da quello che si è potuto analizzare non vi sono danni ai passafuori, i puntoni a sostegno dell'aggetto della copertura non sono imbarcati e non presentano anomale fessurazioni, la lattoneria è in buono stato. Non si sono riscontrati imbarcamenti nel manto di copertura. Nel complesso sembrerebbe una copertura relativamente recente (mia ipotesi di circa 30 anni) e in uno stato manutentivo coerente con l'età.

Per quanto riguarda lo stato impiantistico:

- riscaldamento: là dove precedentemente indicato sono presenti dei termosifoni in ghisa. In un locale di sgombero al piano terreno è presente quello che rimane di una caldaia smontata. Il contatore del gas è posto al piano terra sul muro verso la strada.
- elettrico: non è possibile datare l'impianto elettrico, ma osservando la tipologia delle placche si potrebbe ipotizzare che sia stato rimaneggiato negli ultimi 30 anni.

Conclusioni: L'immobile è in uno stato generale di disuso e abbandono; le parti abitabili non presentano danni o particolari ammaloramenti; le parti non abitabili e non abitative sono allo stato grezzo, non hanno impianti installati e sono piene di oggetti ingombranti di ogni genere.

QUESITO 4

indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

In data 13 marzo 2026 è stato effettuato il sopralluogo della scrivente in presenza del Custode [REDACTED] Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

In seguito a interrogazione all'Agenzia delle Entrate, alla data della richiesta da me inoltrata (06/05/2026) non risultano contratti di locazione attivi.

QUESTIO 5

indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

Nel ventennio precedente la data del pignoramento sono stati individuate le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 26/11/2014 - Registro Particolare 494 Registro Generale 5110, Pubblico ufficiale ACETO MARINA Repertorio 5002/3802 del 24/11/2014. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Cassa [REDACTED] contro [REDACTED];

2. TRASCRIZIONE del 26/02/2025 - Registro Particolare 737 Registro Generale 916, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 622/2025 del 17/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

QUESITO 6

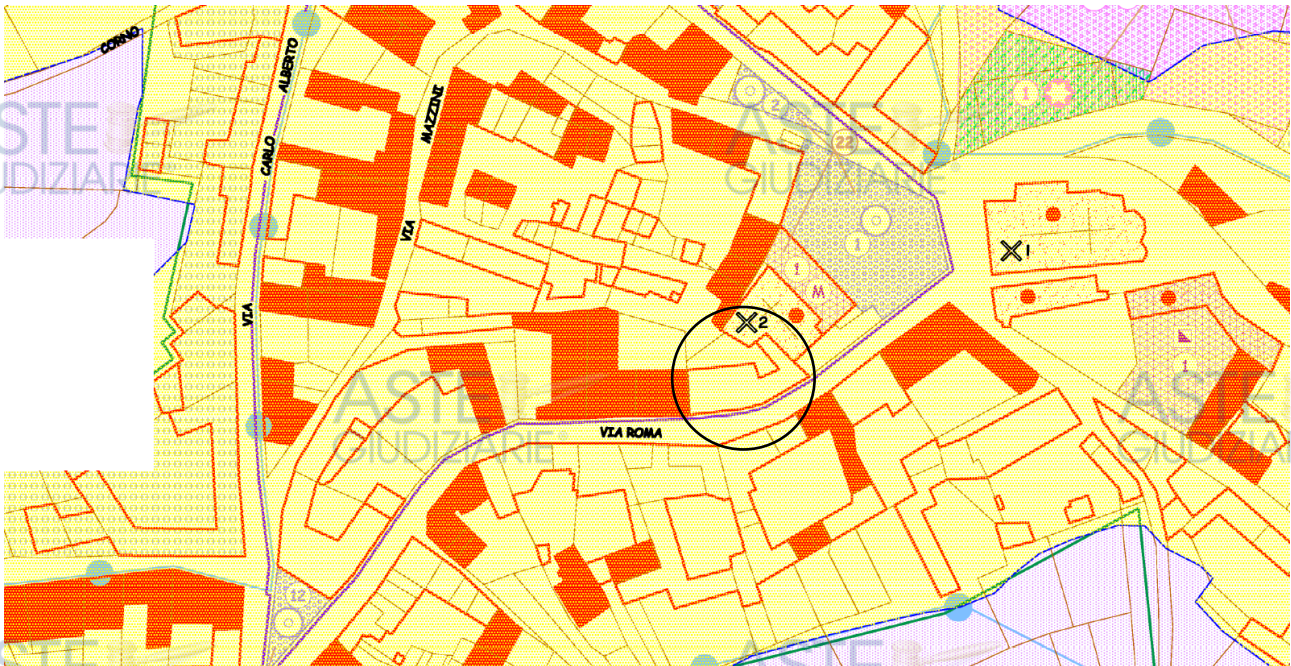
verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Trattandosi di edificio indipendente le spese fisse che si presenteranno saranno quelle relative alle utenze e al regolare mantenimento dello stesso.

Inoltre, come da interrogazione all'Agenzia dell'Entrate non sussistono contratti di locazione in essere. Non sono stati registrati contratti di vendita nei due anni anteriori alla perizia. Le formalità pregiudizievoli sono indicate al Quesito 5.

QUESITO 7

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;



L'immobile si trova nell'area urbanistica ACS relativa al Centro Storico, normata dall'art. 26 delle NTA del PRGC.

Dalla ricerca presso gli archivi comunali, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento:

- D.I.A. prot. 976 del 18/03/1996 per "realizzazione di nuovo servizio igienico";
- C.E. n. 1569 del 10/01/1997 per "modesto ampliamento di edificio civile abitazione e suddivisione in due unità residenziali;
- Comunicazione del 09/02/2000 riferita alla C.E. n. 1569 del 10/01/1997 di "richiesta restituzione degli oneri di urbanizzazione per lavori non eseguiti".

QUESITO 8

verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Dall'analisi del fascicolo urbanistico non risultano pratiche precedenti alla DIA del 1996, la quale illustra come "situazione esistente" solo la porzione di fabbricato interessata dall'intervento. La C.E. del 1997, sebbene sia stata ritirata, illustra una "situazione attuale" completa dell'immobile, dalla quale occorrerà partire per una verifica della regolarità urbanistica/edilizia.

Per quanto riguarda l'edificio, la situazione illustrata nella C.E. del 1997, risulta conforme allo stato da me rilevato, se non per differenze di qualche centimetro, tranne che per un secondo porticato sito nel cortile che nello stato attuale non esiste. Si può supporre che questo sia stato successivamente demolito senza presentare alcuna domanda presso Uffici Comunali. Si tratta quindi di un abuso edilizio sanabile tramite Cila in Sanatoria (le spese per la sanabilità sono indicate al Quesito 9).

Tale porticato era ancora presente nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa. Pertanto si è provveduto, come richiesto nel Quesito 1, a presentare le dovute denunce catastali di aggiornamento (tipo mappale e Docfa).

Negli archivi comunali non è stata reperita l'abitabilità dell'immobile. Si tratta comunque di immobile ante 1967 per il quale la legge non ne impone la presenza per la vendita o l'utilizzo, a condizione che l'immobile non abbia subito modifiche o ristrutturazioni sostanziali successive.

Gli immobili pignorati non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica APE.

QUESITO 9

determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;

Si è scelto di valutare i beni in oggetto avvalendosi della Stima per comparazione con i prezzi di mercato.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Al fine di identificare i beni comparabili, sono state individuate le caratteristiche indispensabili tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi:

Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;

Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, affacci dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;

Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;

Collocazione dell'unità immobiliare: comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Una volta individuati i beni comparabili è stato identificato un valore medio di mercato utilizzabile per la stima, tramite la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e tramite il confronto diretto con le agenzie immobiliari di zona.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale del bene periziato (parametro di comparazione)

IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Sono stati presi in considerazione i seguenti valori di mercato:

Fonte	Valore [€/mq]
Agenzia delle Entrate, comune di CASTAGNOLE MONFERRATO, zona CENTRALE/CENTRO ABITATO - Abitazioni Civili, stato conservativo normale (semestre 2, anno 2025)	455 - 680
Borsino Immobiliare Zona Centro – Abitazioni Civili-abitazioni in fascia media	470 - 710

Non si è riuscito a dare un valore medio reale su indagini di mercato in quanto la casistica di vendite locali su immobili simili non è frequente. Pertanto ci si avvalgerà dei valori forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate con l'applicazione di eventuali coefficienti correttivi.

Valore di mercato individuato = 455 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale

Descrizione	Sup. nette [mq]	Incidenza %	Sup. commerciale [mq]
Superficie utile netta calpestabile Muri perimetrali calcolati fino allo spessore max di 50 cm Muri perimetrali in comunione calcolati fino allo spessore max di 25 cm TOT		100 100 50	183
Terrazzi e Loggie Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	25 37 62	35 10	8.75 3.7 12.45
Portici e Patii Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	25 19 44	35 10	8.75 1.9 10.65
Cantine, Soffitte e Locali accessori non collegati ai vani principali Altezza minima di mt 1,50	450	20	90
Corti e Cortili Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	25 105 130	10	0.29 2.10 2.39

Valore medio di mercato = 455€/mq € x 298 mq = € 135.590,00
(centotrentacinquemilacinquecentonovanta/00)

Al fine di avvicinarci al più probabile valore di mercato occorre tenere in considerazione i coefficienti correttivi e gli oneri urbanistici.

Per quanto riguarda i coefficienti correttivi ci si è avvalsi di quelli indicati dal borsino immobiliare, nello specifico:

- Vetustà dell'immobile con stato conservativo scadente: - 15%
- Impianto di riscaldamento assente: -5%
- Edificio da ristrutturare: - 10%

TOT coefficienti correttivi= 30%

€ 135.590,00 x 30% = € 40.677,00

Per quanto riguarda gli oneri urbanistici derivanti dall'abuso edilizio (vedi quesito 8) bisogna considerare il pagamento di: Diritti di segreteria CILA in Sanatoria (€ 60,00), sanzione amministrativa CILA in Sanatoria (€ 1.000,00), Costo di Costruzione calcolabile con metodo tabellare o computo metrico (non identificabile in questa sede), spese professionali (variabili). In questa sede non è possibile fare una previsione puntuale dell'intera somma, ma si può fornire un valore indicativo complessivo di € 6.000,00.

VALORE DI MERCATO

€ 135.590,00 - € 40.677,00 - € 6.000,00=
€ 88.913,00 (ottantottomilanovecentotredici/00)

QUESITO 10

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

Gli immobili in oggetto, in proprietà a persona fisica, sono soggetti a imposta di registro.

QUESITO 11

chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;

Si ritiene che l'immobile non sia vendibile se diviso in più lotti.

QUESITO 12

dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

I beni oggetto di perizia non appartengono alla categoria di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, o finanziata con risorse pubbliche.

Cantarana, lì 20/06/2026