

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 34/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

S.R.L.

Procuratori: Avv. [REDACTED]

CONTRO (esecutato):

[REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente nel comune
di [REDACTED] ([REDACTED]) n. [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

ABITAZIONE AL PIANO TERZO E RELATIVA PERTINENZA UBICATI

NEL COMUNE DI ASTI (AT) C.SO CASALE N. 51

1. PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Naviglio n. 8, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 02/07/2024 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

In data 12/09/2024, espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, è risultato che: l'esecutato [REDACTED], è proprietario esclusivo dell'appartamento al piano terzo posto all'interno del condominio sito in C.so Casale n. 51 ad Asti (AT).

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 07/11/2024, il sottoscritto perito inviava raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava al debitore la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la medesima a consentire la visita dell'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Asti (AT), in data 16/11/2024 alle ore 9.00.

Al fine di accertare le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. mediante il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Sister, effettuava le opportune Visure.

Successivamente il sottoscritto C.T.U.:

- effettuava tutte le indagini di visura Catastali presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Sister, per la verifica del certificato predisposto dalla parte procedente già depositato agli atti, richiedendo visure catastali storiche ed estratti cartografici;

- effettuava accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenda delle Entrate di Asti, per la ricostruzione della storicità della trascrizioni;
- a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico, veniva ricevuto dal tecnico preposto per la verifica della documentazione presente agli atti;

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

3.1) 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 al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Il sottoscritto, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) con decreto del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti, ai sensi degli artt. 61 e seguenti del Codice di Procedura Civile, ha provveduto, nel rispetto dell'incarico conferito e delle prescrizioni normative di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., a notificare agli esecutati, mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata A.R., l'avviso di inizio delle operazioni peritali.

Tale comunicazione, come previsto dall'art. 90 disp. att. c.p.c., conteneva l'indicazione del giorno, ora e luogo di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 16/11/2024 alle ore 9:00, presso l'alloggio oggetto di stima, sito in Asti (AT) C.so Casale n. 51.

In data 16/11/2024, come da avviso, il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo sugli immobili sottoposti a pignoramento, ai fini della redazione della relazione estimativa ai sensi dell'art. 568 c.p.c., con inizio alle ore 9:00, in presenza dell'esecutato.

Dell'avvenuto sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai presenti, ai sensi dell'art. 62 c.p.c..



3.2) verificati, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e nel verificarne la completezza ha riscontrato alcune anomalie nell'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento comunicandone tempestivamente al G.E.

La storia ventennale risulta completa alla data di Certificazione Notarile depositata in data 05/04/2023, la quale viene allegata alla presente Perizia e, più precisamente, viene integrata con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;
- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:2000 e Planimetria delle u.i.u.



a) Formalità pregiudizievoli

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Asti, sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate in data 07/10/2025, *che fanno parte integrante della presente relazione di stima.*

1) TRASCRIZIONE CONTRO

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento** relativo agli immobili del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti al rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

2) ISCRIZIONE CONTRO

- **Ipoteca Concessione Amministrativa – riscossione** immobili siti in Asti (AT) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], emesso [REDACTED] rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED], a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per un Totale tra capitale, spese ed interessi di € [REDACTED];

- **Ipoteca Concessione Amministrativa – riscossione** immobili siti in Asti (AT) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], emesso [REDACTED] rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED], a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per un Totale tra capitale, spese ed interessi di € [REDACTED];

b) Mappe censuarie

Tra gli allegati all'elaborato peritale è incluso l'estratto di mappa catastale aggiornato, con chiara evidenza della particella oggetto di pignoramento. Considerata la rappresentazione delle parti esclusive dell'immobile all'interno della planimetria catastale, non si ritiene necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni

c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

L'immobile risulta per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopraindicato, **avvenuta in data 17/03/2023**, di proprietà dell'Esecutato in forza del seguente titolo:

N.C.E.U. F. 82 particella 160 sub. 11

- **Atto di Compravendita** Rogito Dott. Not. [REDACTED] Sede [REDACTED] del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED], contro dai Sigg. [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] a favore per la quota di ½ ciascuno dei Sigg. [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- **Denuncia di Successione** in morte [REDACTED] C.F. [REDACTED], deceduto il [REDACTED] registrata il [REDACTED] al Numero di repertorio [REDACTED], trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore per la quota di ½ a [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

N.B: Risulta trascritto in data [REDACTED] Reg. Part. n. [REDACTED] e Reg. Gen. n. [REDACTED] atto di acquisto di legato a Rog. del Not. [REDACTED] Sede [REDACTED] del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED], in morte di [REDACTED].

- **Denuncia di Successione testamentaria** in morte di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
C.F. [REDACTED], deceduta il [REDACTED] registrata il [REDACTED] al Numero di repertorio
[REDACTED] [REDACTED], trascritta il [REDACTED] al nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED]
([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in piena proprietà.

N.B: Risulta trascritto in data [REDACTED] Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] atto di acquisto di
legato Rog. del Not. [REDACTED] Sede [REDACTED] del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED], in morte di
[REDACTED];

CRONISTORIA CATASTALE

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di un'indagine più approfondita, ha proceduto alla ricostruzione catastale dell'immobile oggetto di verifica.

Dall'analisi effettuata è emerso che l'unità immobiliare risulta rappresentata in planimetria catastale con deposito in data 18/01/1964, al n. di protocollo 235. Tale planimetria non ha subito variazioni nel corso del tempo, in quanto, a seguito della consultazione degli archivi storici, non risultano pratiche depositate che abbiano comportato modifiche tali da rendere necessario l'aggiornamento della rappresentazione grafica.

Si evidenzia, inoltre, che gli identificativi catastali dell'immobile risultano invariati rispetto a quelli registrati in sede di impianto meccanografico.

3.3) *identifichi* i beni oggetto del pignoramento con precisione 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.);

L'immobile oggetto di stima attualmente risulta così censito nella banca dati catastale:

a) Individuazione Catastale - Comune di Asti (AT)

CATASTO FABBRICATI:

- Sez. AT Foglio n. 82 part. 160 sub. 11 cat. A/2 cl.2 vani 4,0 Rendita Catastale € 309,87 - piano 3;

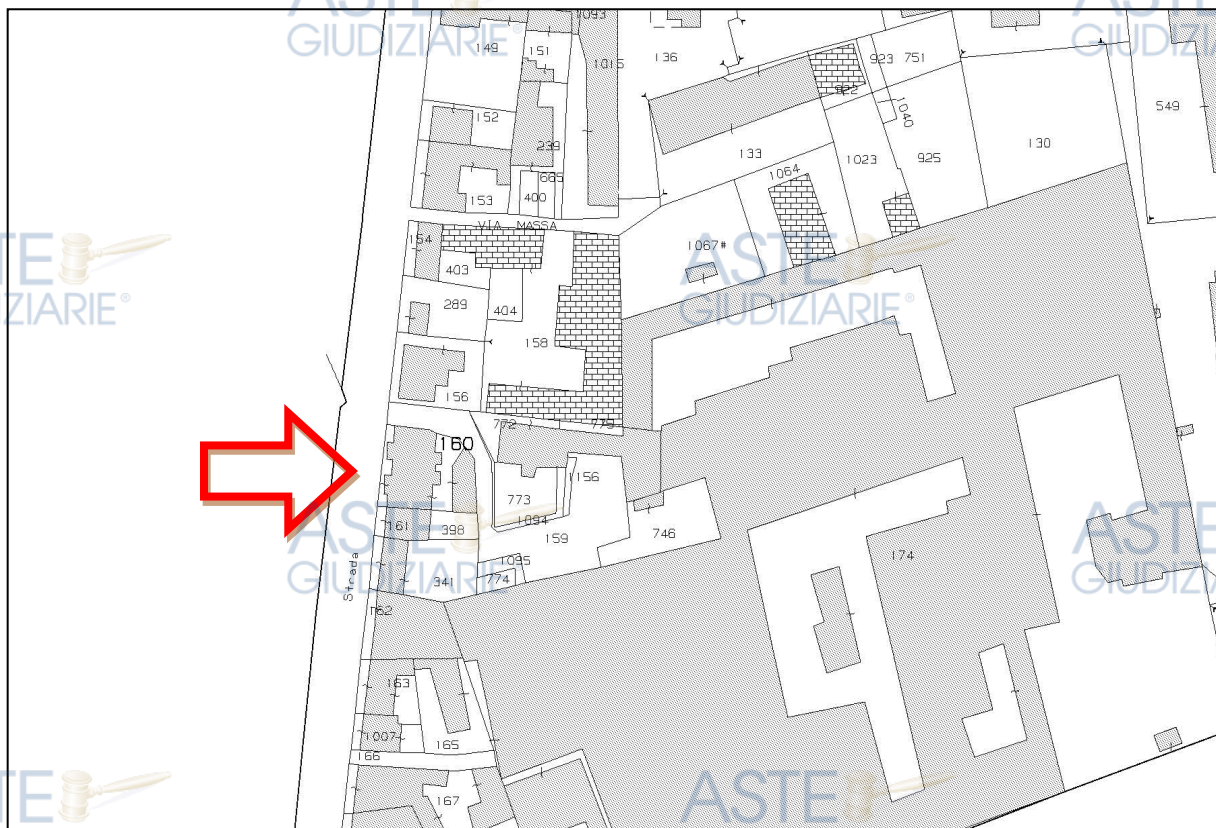
COERENZE:

Per l'abitazione: vuoto su C.so Casale, altra u.i.u., vano scala comune, altra u,i,u,

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**b) Natura e Consistenza**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare (E.I.) è pervenuto all'esecutato a seguito di Denuncia di Successione testamentaria in morte della sig.ra ██████████, registrata in data ██████████ presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di ██████████ al numero di repertorio ██████████.

L'unità immobiliare si compone di un alloggio sito al piano terzo, costituito da cucina, due camere, un bagno, disimpegno e due balconi. Completa la proprietà un locale ad uso cantina ubicato al piano interrato.

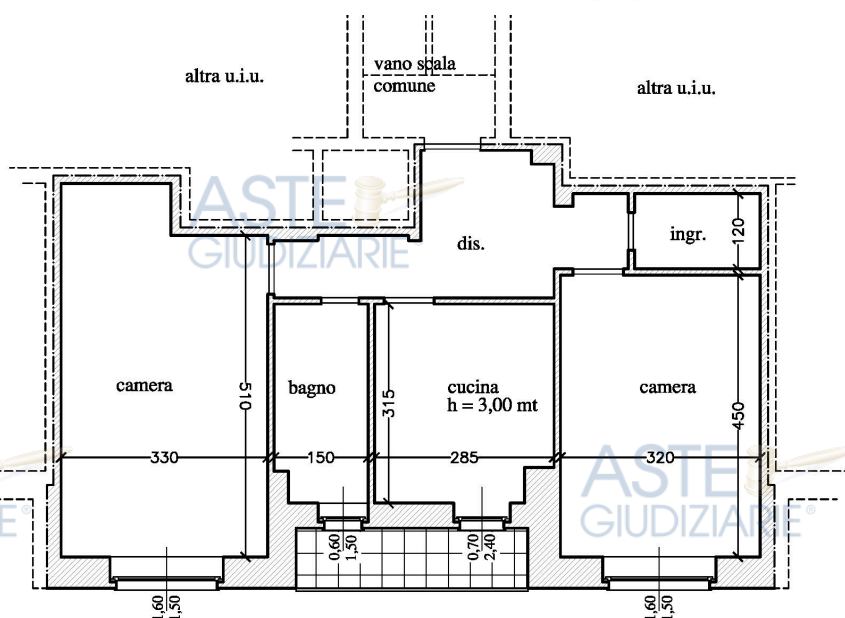


Estratto di Mappa Catastale attualmente presente nella banca dati catastale

Il conteggio della superficie commerciale dell'alloggio è stato calcolato sulla planimetria catastale raffrontata con lo stato di fatto riscontrato in loco.

Viene allegato alla presente perizia l'**Elaborato Grafico** in scala **1:100**, redatto a seguito del **rilevato diretto dei locali**, sulla base del quale è stata calcolata la superficie dell'unità immobiliare.

Tale elaborato evidenzia le **lievi difformità** riscontrate rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata, la quale, essendo datata, **non risulta perfettamente conforme** alla reale distribuzione interna degli spazi, né pienamente accurata nella sua rappresentazione.



vuoto su C.so Casale

Abitazione:

Sup. Commerciale rilevata abitazione = **Totale 69,00 mq**

Balcone = Totale $4,00 \times 0,30 = 1,20$ mq

Cantina = Totale $3,00 \times 0,35 = 1,05$ mq

Totale Superficie COMMERCIALE ad 71,25 mq (di cui 57,00 mq calpestabili)

c) Descrizione dell'immobile

Vista satellitare ubicazione immobile

Lo scrivente precisa che la seguente descrizione si riferisce alla situazione reale riscontrata in occasione del sopralluogo effettuato in loco, documentata mediante esaustivo reportage fotografico e verbale di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Asti, lungo il tratto urbano di Corso Casale, in un'area a vocazione prevalentemente **residenziale**, caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali, villette e alcune attività commerciali al dettaglio. La zona risulta dotata di **buona accessibilità** e **servizi pubblici** (trasporto urbano, istituti scolastici, aree verdi, parcheggi pubblici), nonché **collegamenti viari** con il centro cittadino e le arterie extraurbane.

Caratteristiche del fabbricato

L'immobile è inserito all'interno di un **condominio pluripiano** realizzato negli anni '60, sviluppato su **sei piani fuori terra**, oltre a un piano interrato destinato a locali cantine e vani tecnici.

La costruzione è stata eseguita secondo le metodologie tradizionali del periodo, con:

- **Struttura portante in cemento armato** gettato in opera, costituita da telai di travi e pilastri;
- **Tamponamenti perimetrali** in muratura laterizia;
- **Solaio di copertura a due falde inclinate** realizzato in cemento armato, presumibilmente con orditura secondaria in laterocemento;
- **Sagoma planivolumetrica lineare**, tipica dell'edilizia residenziale seriale del secondo dopoguerra.

Le **parti comuni** del fabbricato comprendono: **vano scala** in calcestruzzo con finitura in graniglia, **ascensore condominiale**, androni di ingresso, cortile interno, e area interrata destinata a cantine.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è situata al **terzo piano** (quarto fuori terra), accessibile sia tramite scala che mediante **ascensore condominiale**. L'alloggio si sviluppa su un **unico livello** e presenta una tipica disposizione interna risalente al periodo costruttivo, con ambienti distinti e separati, così presumibilmente distribuiti: **ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico e balconi** su affaccio strada e/o cortile, oltre a **cantina pertinenziale** posta al piano interrato.

Stato manutentivo e finiture

L'immobile si presenta in condizioni **mediocri, largamente riconducibili allo stato originario** dell'epoca costruttiva, **fatto salvo per il locale bagno**, il quale mostra evidenze di **parziale ristrutturazione** avvenuta, presumibilmente, **da circa 10 anni**.

Le principali caratteristiche interne sono le seguenti:

- **Pavimentazioni** in marmette di graniglia (tipiche anni '60) in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno;
- **Rivestimenti e finiture murarie** semplici, con **intonaco civile a calce**, tinteggiato, che evidenzia **irregolarità superficiali** e segni del tempo, ma **assenza di infiltrazioni attive** o danni strutturali visibili;

- **Serramenti** esterni in legno con **vetro singolo**, in **pessimo stato di conservazione**, che necessitano interventi di sostituzione;
- **Porte interne** in legno tamburato, anch'esse datate e soggette a usura;
- **Impianto elettrico e idrosanitario originari**, privi di certificazioni di conformità, verosimilmente realizzati **ante 1990**, dunque **anteriori all'entrata in vigore della Legge n. 46/1990** sulla sicurezza degli impianti;
- Il **bagno** si presenta con finiture **più recenti** rispetto al resto dell'alloggio: rivestimenti in ceramica, **sanitari sostituiti** e rubinetterie di tipo moderno, che suggeriscono un intervento di ristrutturazione eseguito **circa dieci anni fa**.

Impianti e dotazioni

L'**impianto di riscaldamento** è di tipo **centralizzato a gas metano**, con presenza di **radiatori in ghisa** dotati di **valvole termostatiche** e **contabilizzatori di calore**, come da normativa vigente e regolamento condominiale. La **produzione di acqua calda sanitaria** avviene tramite **boiler elettrico** installato nel locale bagno o cucina.

Non sono presenti impianti di climatizzazione, domotica o sistemi di sicurezza.

Cantina e pertinenze

Al **piano interrato** del fabbricato è presente una **cantina di pertinenza esclusiva**, realizzata in **muratura in mattoni semipieni non intonacati**, con **pavimentazione in cemento grezzo** e **porta in ferro**. Tali locali si trovano in condizioni coerenti con l'epoca costruttiva e l'uso a cui sono destinati, ovvero deposito e sgombero.

3.4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di ■■■ (■■■) l'**estratto dell'atto di matrimonio** relativo all'esecutato.

Dall'esame della suddetta documentazione risulta che il medesimo ha contratto matrimonio in data [REDACTED], atto trascritto [REDACTED]

Inoltre, dalla dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, emerge che **gli sposi hanno optato per il regime patrimoniale della separazione dei beni.**

3.5) 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 non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento dei beni oggetto di stima, vengono riportati gli identificativi corretti degli immobili.

3.6) 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;

In sede di sopralluogo, l'immobile si presenta, al suo interno, con alcune lievi difformità rispetto alla distribuzione dei locali rappresentata nella planimetria catastale attualmente presente in banca dati.

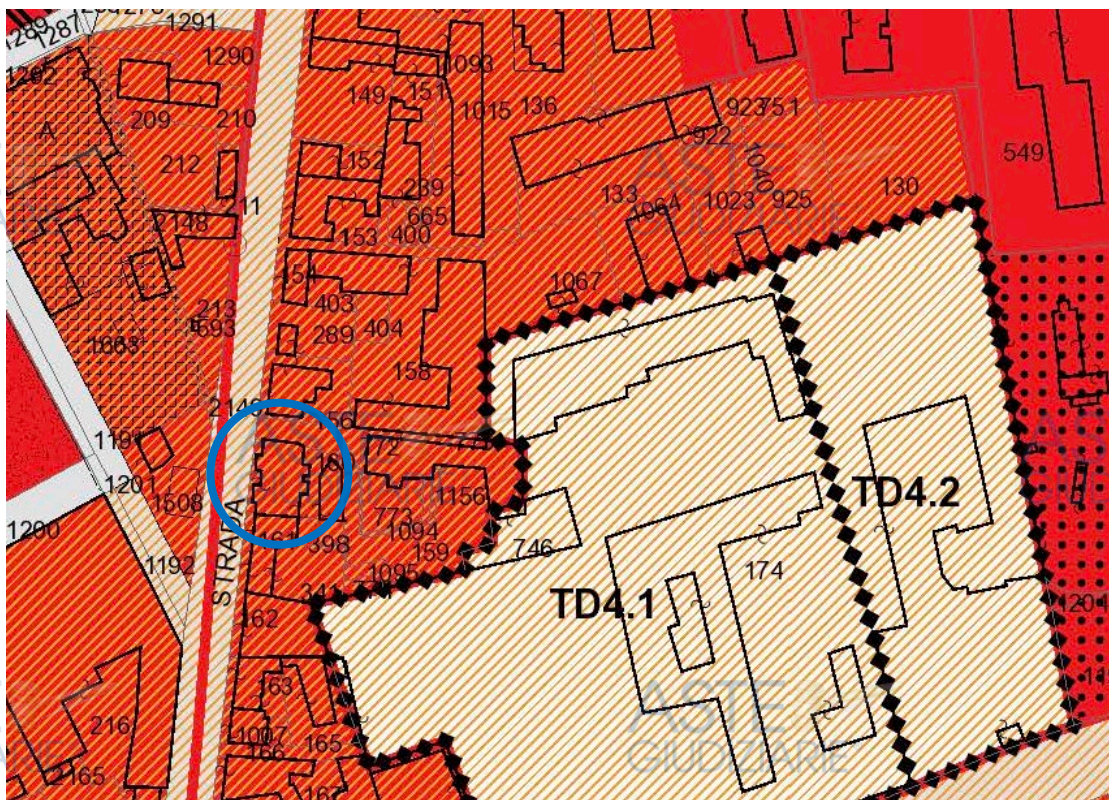
Tali modifiche, consistenti in variazioni interne (ad esempio spostamenti o eliminazioni di tramezzi, diversa configurazione degli ambienti), **sono state presumibilmente realizzate da precedenti proprietari senza il rilascio di specifici titoli abilitativi e, conseguentemente, senza il relativo aggiornamento della planimetria catastale.**

Pertanto, **ai soli fini estimativi**, il sottoscritto CTU ha proceduto con la **restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile**, riportando le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo e non corrispondenti alla planimetria catastale depositata.

Ai sensi della normativa vigente, si precisa che, trattandosi di **opere interne prive di rilevanza strutturale**, e al fine di **non aggravare i costi della procedura esecutiva**, l'**aggiornamento catastale viene rimandato al futuro aggiudicatario**, il quale potrà procedere con la regolarizzazione edilizia/urbanistica mediante **istanza di sanatoria** (ove ammissibile), in relazione al titolo edilizio originario e alle norme comunali vigenti.

Tali difformità, nonché gli oneri e le incertezze legate alle pratiche di regolarizzazione, sono stati opportunamente considerati come elementi di penalizzazione (deduzioni) nella determinazione del **valore unitario di stima** dell'immobile, in quanto incidono direttamente sulla commerciabilità e sull'immediata fruibilità dello stesso da parte del futuro acquirente.

3.7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



Estratto Cartografia P.R.G.C.

Inquadramento Urbanistico

Il condominio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva ricade all'interno del territorio comunale di Asti, in **Corso Casale**, e risulta inserito, secondo le previsioni del vigente **Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)**, in una zona classificata come segue:

- **Zona B – Aree residenziali di consolidamento**, ai sensi dell'**art. 18 del PRGC**, e più precisamente **sottozona B12.1**, che comprende ambiti urbanizzati del tessuto edilizio esistente, dove sono ammessi interventi edilizi finalizzati alla conservazione, al completamento o alla sostituzione dell'edificato, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e urbanistiche dell'intorno e dei parametri stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- Contemporaneamente, l'area è inclusa anche all'interno della **Zona T2 – Aree residenziali di trasformazione**, così come definita dall'**art. 19 del PRGC**, che riguarda ambiti soggetti a possibili interventi di riqualificazione e trasformazione urbanistica, da attuarsi eventualmente tramite strumenti urbanistici attuativi, compatibilmente con le previsioni e i vincoli di zona;
- L'immobile ricade inoltre all'interno del **perimetro del centro abitato**, ai sensi dell'**art. 3 del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada)**, nonché del **Centro Urbano** del Comune di Asti.

L'attuale collocazione urbanistica risulta quindi compatibile con la destinazione **residenziale** dell'immobile. Eventuali interventi edilizi futuri dovranno conformarsi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nelle suddette zone, secondo quanto indicato nelle NTA del PRGC.

3.8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

Il sottoscritto perito, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, ha effettuato una ricerca approfondita della relativa documentazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Asti.

Allo stato attuale, non risultano reperibili le pratiche edilizie originarie relative alla costruzione del fabbricato, in quanto si tratta di interventi antecedenti al 1991; le ricerche sono tuttora in corso presso l'archivio storico comunale, dove si sta tentando di acquisire tutte le informazioni disponibili.

Pertanto, secondo la normativa vigente, in particolare il **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (Testo Unico dell'Edilizia), qualora la documentazione edilizia originaria risulti assente o non rintracciabile, è prevista la possibilità di procedere alla regolarizzazione tramite istanza di sanatoria edilizia ai sensi degli **articoli 34 e 36** del medesimo decreto.

Si precisa che, allo stato, la planimetria catastale rappresenta l'unico documento ufficiale attestante l'esistenza del fabbricato e dell'unità immobiliare con la relativa rappresentazione grafica; tuttavia, essendo la planimetria attualmente difforme anche sotto il profilo edilizio, **l'immobile risulta pertanto irregolare.**

Si evidenzia infine che le eventuali difformità riguardanti le parti comuni e condominiali sono al momento escluse dall'analisi, in quanto di interesse generale dell'intero condominio e richiederebbero un approfondimento specifico, complesso e oneroso, non ricompreso nell'ambito della presente perizia.

Si sottolinea però che la planimetria catastale ha carattere meramente sommario e rappresenta uno strumento di individuazione fiscale dell'unità immobiliare e non ha valore probatorio assoluto in ambito urbanistico-edilizio. Essa, infatti, non riporta quote, dettagli tecnici e non costituisce titolo abilitativo, come ribadito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 29531/2016, secondo cui:

“La planimetria catastale non costituisce prova certa della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, essendo un documento di natura fiscale e non tecnico; la conformità edilizia deve essere accertata con riferimento agli strumenti urbanistici e agli atti amministrativi abilitativi.”

Al fine di procedere alla regolarizzazione e alla corretta rappresentazione dell'immobile, è opportuno avviare una procedura di sanatoria edilizia, che prevede altresì il pagamento di una sanzione amministrativa. Tale sanzione, disciplinata dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, varia in base alla tipologia e all'entità dell'intervento; nel presente caso, essendo state riscontrate modifiche di natura non strutturale, l'importo previsto ammonta a € 1.000,00.

Le procedure di sanatoria, così come quelle indicate nel paragrafo relativo all'aggiornamento della planimetria catastale, saranno debitamente considerate nella determinazione del valore unitario da utilizzare ai fini della stima economica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

3.9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'immobile oggetto di stima è individuato e censito singolarmente e, pertanto, ne è possibile la vendita come unico lotto.

3.10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che l'immobile è stato pignorato per intero a capo del debitore. Lo scrivente, come anzidetto in risposta al quesito precedente, ritiene opportuno porre in vendita il bene in un unico lotto.

3.11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che l'immobile risulta attualmente occupato da soggetti terzi, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato, stipulato secondo i parametri stabiliti dagli accordi territoriali tra le associazioni di categoria (Confedilizia, APPE, UPPI, Confappi, APPC, SUNIA, UNIAT), ai sensi della Legge n. 431/1998 depositati presso il Comune di Asti in data 08/01/2019.

Il contratto di locazione è regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di ■■■■, in data ■■■■, con scadenza naturale al ■■■■ e tacito rinnovo per ulteriori due anni, salvo disdetta nei termini di legge.

3.12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ove 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;*

L'appartamento oggetto di stima è parte del **Condominio denominato "Corso Casale 51"**, sito nel Comune di Asti, e inserito in un contesto residenziale urbano consolidato.

Dal regolamento condominiale regolarmente depositato, risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima partecipa alla gestione e alle spese comuni con una quota pari a 40,56 millesimi.

L'intero fabbricato è disciplinato da un **regolamento condominiale** accettato e depositato presso gli uffici competenti, il quale vincola tutti i condomini, attuali e futuri, al rispetto delle disposizioni in esso contenute, costituendo parte integrante del titolo di proprietà.

Il regolamento stabilisce:

- l'uso e la gestione delle parti comuni (vano scala, cortile, tetto, ascensore, impianti centralizzati, ecc.);
- la ripartizione delle spese condominiali, sia ordinarie che straordinarie;
- eventuali limitazioni d'uso delle unità immobiliari;
- i diritti e i doveri dei singoli condomini.

Gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto attuale, così come pervenuti all'esecutato, e con riferimento integrale al regolamento condominiale, cui fanno capo i diritti, i vincoli e gli obblighi, inclusa la contribuzione alle spese comuni in base alla quota millesimale sopra indicata.

In fase di sopralluogo, il C.T.U. ha contattato l'attuale amministratore del condominio, il quale ha riferito che risultano attualmente non versate spese condominiali a consuntivo per l'esercizio 2024/2025 per un importo pari a € 325,93, importo imputabile all'inquilino attualmente occupante l'immobile. Si specifica che la quota di spettanza della proprietà risulta regolarmente saldata e non presenta pendenze alla data del sopralluogo.

3.14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In fase di sopralluogo, il C.T.U. ha contattato l'attuale amministratore del condominio, il quale ha riferito che risultano attualmente non versate spese condominiali a consuntivo per l'esercizio 2024/2025 per un importo pari a € 325,93, importo imputabile all'inquilino attualmente occupante l'immobile. Si specifica che la quota di spettanza della proprietà risulta regolarmente saldata e non presenta pendenze alla data del sopralluogo.

3.15) *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 procedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Dall'analisi dell'attuale contesto di mercato immobiliare, il sottoscritto ha riscontrato un sensibile rallentamento dell'attività transattiva, con una marcata riduzione del numero delle compravendite. Tale fenomeno risulta principalmente imputabile al calo della domanda di acquisto, determinato a sua volta dalle crescenti difficoltà di accesso al credito bancario da parte dei potenziali acquirenti. La contrazione interessa in modo trasversale tutti i segmenti del mercato immobiliare, sia residenziale che non residenziale.

Nel presente incarico estimativo, finalizzato alla determinazione del **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di valutazione, si fa riferimento alla definizione contenuta negli standard internazionali e recepita dalla normativa nazionale:

“Il prezzo al quale un bene immobile potrebbe essere venduto in una libera contrattazione tra soggetti consapevoli, in condizioni concorrenziali e senza vincoli particolari, entro un congruo periodo di esposizione sul mercato.”

Ai fini della stima, è stato adottato il **procedimento sintetico-comparativo**, ritenuto il più idoneo nei casi in cui il mercato locale presenti un numero sufficiente di dati comparabili. Tale metodo si fonda sull'analisi diretta di compravendite effettivamente concluse o offerte di immobili simili, per caratteristiche e destinazione, situati nel medesimo contesto territoriale dell'immobile oggetto di valutazione.

La rilevazione dei dati di confronto è stata effettuata attraverso:

- indagini dirette sul mercato locale;
- consultazione di operatori di settore (Agenzie Immobiliari e Tecnici di zona);
- utilizzo di banche dati immobiliari e fonti specialistiche.

Nel processo estimativo si è tenuto conto delle caratteristiche **intrinseche** ed **estrinseche** del bene, tra cui:

- tipologia e destinazione d'uso;
- consistenza (superficie commerciale);
- stato di conservazione e manutenzione;
- epoca di costruzione;
- esposizione e luminosità;
- accessibilità e dotazioni impiantistiche;
- ubicazione e contesto urbano (servizi, infrastrutture, attrattività dell'area, ecc.).

Sulla base degli elementi sopra indicati e delle risultanze dell'indagine di mercato, il sottoscritto ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in coerenza con i principi estimativi generalmente riconosciuti.

Le fonti di informazione dei dati alle quali si è fatto riferimento sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Asti;
- prezzi medi di mercato applicati per immobili simili dalle agenzie immobiliari della zona.

Da tale esame sono emersi i seguenti prezzi unitari:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (secondo semestre 2024)

Provincia di Asti - Comune di Asti

Fascia/zona: C4/Semicentrale/CORSO CASALE-VALGERA

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 660,00 - max € 980,00

Valore medio di Mercato €/mq 820,00**ABITAZIONE: Foglio 82 particella n. 160 sub. 11 - cat. A/2**

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'unità immobiliare può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (**Va**), da applicare sul Valore Unitario Medio (**Vum**) che sono i seguenti:

K₁) è contemplato un deprezzamento del valore del 15%, determinato dallo stato in cui si trova l'immobile in fase di sopralluogo.

K₂) è contemplato un deprezzamento del valore del 10%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

$$Va = € 820,00 - 15\% - 10\% - Va = € 820,00 - € 123,00 - € 82,00 = \text{€/mq } \mathbf{615,00}$$

Valutazione

Abitazione di tipo civile - Quota Intera

$$\text{mq (commerciali)} 71,25 \times \text{€/mq } 615,00 = \text{€ } \mathbf{43.818,75} \text{ arrotondato a } \text{€ } \mathbf{44.000,00}$$

Riepilogo Valore - Lotto Unico**Lotto Unico di € 44.000,00****(Quarantaquattromila/00)**

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

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Persona Fisica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

3.17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2006 (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 disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

- a) immobile ricadente nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) fabbricati isolati con superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato,*

pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)

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

Lo scrivente ha reperito, tra la documentazione fornita dall'esecutato, l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** recentemente redatto ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, il quale risulta **valido fino al 28/09/2031.**

Il sottoscritto C.T.U., ha provveduto, a redigere adeguato "Piano di vendita degli immobili pignorati" in un **Unico Lotto**, sul quale sono stati indicati tutti i dati aggiornati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita; esso è allegato alla relazione peritale.

Il sottoscritto, riconoscente alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), lì **13/10/2025**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro

Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornate e visure storiche dell'immobile;
- Planimetrie Catastali degli immobili e rilievo con nuova rappresentazione grafica;
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000;
- Estratto atto di matrimonio dell'esecutato;
- Documentazione Fotografica;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Atto di provenienza
- Dichiarazione Amministratore di condomini per spese a carico dell'esecutato

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.