

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 35/2025

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORE PROCEDENTE

(difensore)

Contro

DEBITORI:

ESECUTATO 1 nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. OMESSO

ESECUTATA 2 nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. OMESSO

Residenti nel Comune di Capriglio (AT)

G.E.: dott. xxxxxxxxxxxxxx

C.T.U.: xxxxxxxxxxxxxxxxx

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxxx, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. xxxxxxxxxxxxxxxxx, in data 03.10.2025 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; il Giudice conferiva all'esperto il mandato e con per giuramento di rito con procedura informatizzata del 24.10.2025, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

ESPERTO CONFERIMENTO INCARICO

Il Giudice conferisce all'esperto nominato il seguente incarico:

I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipo-catastale /relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria), a tal fine provvederà a acquisire

-certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

-qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la **corrispondenza/non corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente **la posizione del bene** e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire **CDU**, copia **dell'attestazione di prestazione energetica (APE)** ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica ove presente**;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia **di installazione di impianti** all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero **di fotografie dall'immobile**, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione –se occupato da terzi–del titolo in base al quale è occupato, verificando presso **l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi **dell'atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
 - regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

•iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

-sui millesimi dell'unità,

-sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, -sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),

-sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,

-su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

•in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino ;

•in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

•ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

-riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto(nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;-decurtazioni relative a:

•spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino, •bonifiche da eventuali rifiuti

•stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

•eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

•vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita

della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

—che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti

-**ALLEGHI** alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
- 4) documentazione edilizia reperita
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate

.PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza **09.04.2026**, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;
- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;
- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando di aver ottemperato.

RELAZIONE PERITALE

- I) **Lo Scrivente ha preso contatto con il Custode Giudiziario** fissando con lo stesso la data del sopralluogo per il giorno 11.12.2025, sono state inviate le raccomandate in data 21/11/2025 n. 61963436575-6, 61963436576- 7 e 6196344365574-5 ai proprietari e al custode giudiziario per l'avviso del sopralluogo.
Si allega copia della comunicazione inizio operazioni (ALLEGATO 1), e verbale di sopralluogo (ALLEGATO 2).
- II) **Esame dell'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipo-catastale /relazione notarile.**

In merito a questo quesito si precisa che è stata depositata la relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comprendente la documentazione ipocatastale, cioè situazione catastale e ipotecaria nell'ultimo ventennio.

Ad ogni buon conto lo Scrivente ha richiesto i seguenti documenti, che si allegano:

- Visura storica catastale; (ALLEGATO 3)
- Planimetria catastale e elaborato planimetrico; (ALLEGATO 4)
- L'ultimo atto di provenienze oltre i vent'anni, rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep 2914/1669 del 30.12.1997 vendita a Proprietario precedente. (ALLEGATO 5)

RISPOSTE AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA è un fabbricato e locale autorimessa ubicati in Capriglio (Asti) identificato con i seguenti identificativi catastali :

- **F. 3 n.488 sub.2**, cat. A/2 di classe 2, vani catastali 5,5, piano T-1 , superficie totale 150,00 mq, superficie catastale al netto delle aree scoperte 149,00, mq. R.C.207,36, via Fontana 13.
- **F. 3 n.488 sub.3**, cat. C/6 di classe U, piano T , consistenza 44,00 mq., superficie catastale 51,00. mq. R.C. 45,45, via Fontana 13.
- **F. 3 n.488 sub.4**, bene comune non censibile, piano T, via Fontana 13. (individua le aree cortilizie di proprietà esclusiva)
- **F. 3 n.488** catasto terreni , Ente Urbano , consistenza 1060 mq , via Fontana

Intestati a

ESECUTATO 1 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMESSO

ESECUTATA 2 nata a XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMESSO

Quindi l'immobile è stato pignorato per la piena ed intera proprietà.

A seguito dell'aggiornamento catastale , come sarà meglio evidenziato in seguito, eseguito dallo Scrivente, l'immobile assume i seguenti identificativi catastale: (ALLEGATI 6 E 7)

- **F. 3 n.488 sub.2**, cat. A/2 di classe 2, vani catastali 5,5, piano T-1 , superficie totale 150,00 mq, superficie catastale al netto delle aree scoperte 149,00, mq. R.C.207,36, via Fontana 13.
- **F. 3 n.488 sub.3**, cat. C/6 di classe U, piano T , consistenza 44,00 mq., superficie catastale 51,00. mq. R.C. 45,45, via Fontana 13.
- **F. 3 n.488 sub.5**, cat. C/7 di classe U, consistenza 17 mq, piano T , superficie catastale 20 mq, R.C.5,27, via Fontana 13.
- **F. 3 n.488 sub.6**, cat. C/7 di classe U, consistenza 20 mq, piano T , superficie catastale 23 mq, R.C.6,20, via Fontana 13.
- **F. 3 n.488 sub.7**, bene comune non censibile, piano T, via Fontana 13. (individua le aree cortilizie di proprietà esclusiva)

lotto di forma irregolare su cui sorgono i due edifici confina:

- **A nord** con il terreno mappale f.3 n.486;
 - **Ad est** con i mappali F.3 n.ri 520 e 521, fabbricato con area cortilizia f.3 n.48, mappali 489 e 456;
 - **A sud** con il mappale 50;
 - **Ad ovest** mappali f.3 n.ri 536,528, fabbricato con cortile n.47, area cortilizia n.527 e terreno mappale 518.
- Sul lotto descritto grava una servitù reciproca di passaggio (via Fontana) costituita tra i proprietari dei mappali F.3 n.ri 43,531,526,47,528,529,524 per accedere alle rispettive proprietà come indicato nell'atto rogito notaio Musso Luigi in data 11.05.2005 n.64387/26534 reg. a Torino il 31.05.2001 n.4610/3998

VERIFICA CORRISPONDENZA: i dati catastali del bene pignorato sono aggiornati in quanto sono stati rilevati delle superfici adibite a tettoia non indicate nelle planimetrie catastale esistenti alla data del pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) Gli immobili oggetto di stima comprendono una porzione di fabbricato residenziale a due piani fuori terra, inserita tra edifici adiacenti, e un basso fabbricato ad uso autorimessa situato nell'area cortilizia. L'unità abitativa deriva dalla ristrutturazione, avvenuta nei primi anni 2000, di una porzione di cascinale.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura di mattoni, solai prevalentemente in putrelle e voltine, copertura a falde e intonaco esterno tinteggiato con rivestimento su fronte di zoccolatura in mattoni a vista . La scala interna, a singola rampa, è rifinita con lastre di pietra.

L'alloggio è così distribuito:

- **Piano terra:** ingresso su soggiorno, soggiorno con camino, cucina, servizio igienico, sottoscala, scala di collegamento al piano superiore, tettoia chiusa con serramenti vetrati sulla facciata posteriore.
- **Piano primo:** disimpegno, ampia camera con due finestre, seconda camera con balconcino, ripostiglio e servizio igienico.

- **Completano l'immobile:** il cortile fronte strada completamente recintato su muretto di mattoni a vista e ringhiera metallica con pavimentazione di piastrelle di ceramica e il cortile retrostante anch'esso recintato.

Le finiture interne comprendono:

- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- pareti intonacate a finitura rustica e tinteggiate;
- bagni rivestiti in piastrelle di ceramica a tutt'altezza, dotato di apparecchi sanitari standard e box doccia e vasca;
- cucina rivestita in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno naturale;
- serramenti in legno con vetrocamera;
- la tettoia posteriore ha una copertura in travi di legno con lastre ondulate trasparenti, serramenti in legno, finiture alle pareti tutte in mattoni a vista;
- impianti tecnologici (idrico ed elettrico) sottotraccia, privi di certificazione di conformità poiché non richiesta all'epoca della realizzazione.
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, alimentato con caldaia esterna alimentata con gas GPL la cui bombola interrata è posta nel cortile dell'autorimessa.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'autorimessa oggetto di descrizione è ubicata oltre la strada comune e risulta dotata di area cortilizia pertinenziale, completamente recintata. Il fronte verso la viabilità pubblica (strada privata ad uso pubblico) è delimitato da un muretto in mattoni faccia a vista, mentre il perimetro restante è chiuso mediante recinzione in rete metallica. L'accesso carrabile e pedonale all'area avviene attraverso due cancelli metallici.

Il fabbricato presenta struttura portante realizzata in blocchi di calcestruzzo; la copertura è costituita da orditura metallica con travetti lignei e manto in lastre ondulate di cemento. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, le pareti risultano prive di intonaco all'interno, invece all'esterno sono intonacate e sono presenti impianti essenziali di illuminazione e adduzione idrica, di tipo non evoluto. Infine nella parete posta a sud è stata realizzata una tettoia in struttura di legno e copertura in lastre ondulate trasparenti.

Sul retro dell'autorimessa è presente un balcone, dal quale una scala metallica esterna consente il collegamento diretto con il terreno retrostante. Su tale area è collocata una struttura precaria in legno e per una porzione significativa, una struttura leggera costituita da archi metallici, destinata a serra ad uso familiare.

b) L'immobile oggetto di valutazione è sito nel Comune di Capriglio (AT), in XXXXXXXXXXXXXXXX, in un'area periferica rispetto al nucleo storico del paese, caratterizzata da un tessuto insediativo a bassa densità e da prevalente destinazione residenziale-agricola.

Il bene ricade all'interno del territorio comunale di Capriglio, in zona collinare, a una distanza stimabile tra circa 500 e 900 metri dal centro abitato, individuato nell'area compresa tra Piazza Mamma Margherita e gli edifici istituzionali. L'area presenta caratteristiche tipiche dei piccoli centri rurali del Monferrato, con edificazioni sparse e ampie porzioni di terreno agricolo.

L'accesso avviene direttamente da Via Fontana, strada comunale di tipo locale, con carreggiata asfaltata e pendenze contenute. La viabilità è idonea al transito di autovetture e mezzi di servizio, pur mantenendo le caratteristiche morfologiche delle strade interne dei centri collinari.

Via Fontana si collega alla viabilità principale del Comune, consentendo un collegamento agevole con:

- il centro abitato di Capriglio,
- la rete viaria provinciale,
- i comuni limitrofi e il capoluogo di provincia.

L'intorno immediato è caratterizzato da:

- edifici residenziali isolati o in piccoli nuclei,
- terreni agricoli e aree verdi non edificate,
- assenza di attività produttive rilevanti nelle vicinanze,
- ambiente a bassa antropizzazione e ridotto traffico veicolare.

Il contesto può essere classificato come residenziale periferico a prevalente vocazione agricola, con un livello di quiete elevato e un impatto urbanistico contenuto.

I principali servizi pubblici e privati (municipio, chiesa parrocchiale, esercizi commerciali di base) sono ubicati nel centro del paese, raggiungibile in pochi minuti tramite la viabilità comunale. Le infrastrutture primarie risultano presenti e adeguate alla destinazione residenziale dell'area

- c) E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dal xxxxxxxxxxxxxxxx codice identificativo A.P.E.: 2026 206905 data di invio 02/03/2026 (ALLEGATO N. 8)
- d) Il certificato di idoneità statica dell'edificio non è stato trovato.
- e) Non è stata reperita documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione di impianti tecnologici;
- f) Si allega la documentazione fotografica dell'edificio e dell'autorimessa. (ALLEGATO 9)

3. STATO OCCUPATIVO

Attualmente l'immobile è occupato dagli esecutati, come da certificato di residenza. (ALLEGATO 10)

4. PROVENIENZA

- a) **Atto di provenienza:** atto del 24.07.2012 rogito notaio in Asti rep. 40290/18055 reg. ad Asti il 27.07.2012 n.8234 da Società dante causa agli attuali intestatari ESECUTATO 1 nato a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMESSO e ESECUTATA 2 nata a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMESSO

b) Passaggi di proprietà

- Alla Società dante causa pervenne a seguito di atto rogito notaio del 23.12.2010 rep. N. 114689/27270 trascritto ad Asti il 18.01.2011 ai n.ri 448/313 da Proprietario precedente ;
- In parte a quest'ultima pervenne per acquisto fatto da Dante causa e Dante causa a seguito dell'atto di compravendita rogito notaio in data 30.12.1997 rep. 2914/1669 reg. a Chieri il 19.01.1998 al n.61;
- a queste ultime pervenne in forza di successione del 21.10.1989 di De cuius dichiarazione di successione n.15 vol.1360 reg. ad Asti il 31.01.1989;
- per la rimanente parte pervenne a Proprietario precedente per acquisto in permuta da Dante causa e Dante causa atto rogito notaio del 2.5.2001 rep 64386/26533 trascritto ad Asti il 18.5.2001 ai n.ri 4183/3049;
- a quest'ultime pervenne per acquisto da Dante causa rogito notaio in data 08.10.1997 rep. 8106/6287 trascritto ad Asti il 29.10.1997 al n. 8106/6287;
- infine ad Dante causa pervenne da Dante causa per compravendita rogito notaio dell'8.4.1997 rep. N. 61798 trascritto ad Asti il 14.04.1994 n. 2722/1992

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Il quesito non rientra nel caso specifico in quanto è un'unità abitativa unifamiliare. In merito al regime patrimoniale gli esecutati sono sposati in Romania ma la relativa documentazione non è agli atti del comune di Capriglio.

Ispezione ipotecaria:

- **Ipoteca volontaria n. 818 del 27/07/2012 favore:** ISTITUTO DI CREDITO 1 con sede in Asti, (domicilio ipotecario eletto: Asti Piazza Libertà 23 Presso La Sede) e contro: ESECUTATO 1 nato in Romania il 09/07/1973, ESECUTATA 2 nata in Romania il 02/01/1976; per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Gili Giorgio, Notaio in Asti, in data 24/07/2012 rep.40291/18057.
- **Pignoramento Immobiliare n. 166 del 12/01/2022 favore:** ISTITUTO DI CREDITO 2 con sede in Asti, (domicilio ipotecario eletto: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA C/O AVV M. SCASSA, VIA XX SETTEMBRE 105 ASTI) e contro: ESECUTATO 1 nato in Romania il 09/07/1973, ESECUTATA 2 nata in Romania il 02/01/1976, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Asti, in data 19/12/2021 rep.3721/2021.
- **Pignoramento Immobiliare n. 1712 del 18/03/2025 favore:** ISTITUTO DI CREDITO 2 con sede a Milano, (domicilio ipotecario eletto: Viseb Srl x Avv. Giulini Richard per Luzzatti Pop Corso Roma n. 23 Saluzzo) e contro: ESECUTATO 1 nato in Romania il 09/07/1973, ESECUTATA 2 nata in Romania il 02/01/1976, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Asti, in data 06/02/2025 rep.374/2025.
- Dalla documentazione visionata non risulterebbero vincoli od oneri che resterebbero a carico dell'acquirente quali domande giudiziali ecc. oltre a quelle del presente procedimento, convenzioni matrimoniali ecc, atti di asservimento urbanistici ecc, pesi o limitazioni d'uso.
- Non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti o altre procedure esecutive d'origine da pignoramenti precedenti o successivi;
- Non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (art.1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il quesito non rientra nel caso specifico in quanto si tratta di casa unifamiliare.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

a) lo scrivente in data 17/12/2025 ha richiesto al comune di Capriglio le pratiche urbanistiche relative agli immobili da stimare. In data 14.01.2026 prot.61 l'Ufficio Tecnico del comune ha indicato che ai propri atti risultano le seguenti pratiche urbanistiche e relativi elaborati planimetrici: (ALLEGATO 11)

- Concessione edilizia n° 10/97 del 06/03/1998;
- Concessione edilizia n° 13/00 del 12/12/2000;
- Concessione edilizia n° 15/2001 del 29/03/2002;
- Richiesta di agibilità prot 260 del 22/02/2005.

1) Concessione edilizia n. 10/97 del 06/03/1998 – Sintesi degli interventi autorizzati

- La concessione edilizia n. 10/97 del 06/03/1998, presentata da Proprietario precedente, riguarda un intervento di risanamento igienico-conservativo del fabbricato con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.
- **Interventi al piano terra**

La cantina è stata trasformata in cucina e locale bagno.

Sono state realizzate nuove aperture (finestre e porte) per consentire l'accesso diretto al terreno retrostante.

È stato demolito il tramezzo interno del soggiorno per modificare la distribuzione degli spazi.

- **Interventi al primo piano**

Da una camera dotata di piccolo servizio igienico è stato ricavato un bagno completo.

La camera da letto è stata conseguentemente ridimensionata.

- **Locale esterno (autorimessa)**

Il locale adibito ad autorimessa è stato oggetto di modifiche.

Si precisa che, con successivi titoli edilizi, tale volume sarà demolito e ricostruito.

- **Recinzione**

È stata autorizzata la recinzione fronte strada, costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.

- **Elaborati**

Tutte le opere risultano descritte e rappresentate nella **tavola di progetto allegata** alla concessione.

2) Concessione edilizia n° 13/00 del 12/12/2000 Sintesi degli interventi

- **Interventi al piano terra**

Realizzazione di una tettoia sul retro dell'edificio, previa modifica del piano di campagna mediante abbassamento dello stesso.

La tettoia è prevista con basamento in mattoni paramano e due pilatri per sorreggere la struttura.

Realizzazione di una scaletta di quattro alzate per consentire l'accesso al cortile retrostante.

Ampliamento del bagno mediante spostamento del tramezzo di separazione con la cucina.

Esecuzione di opere interne minori di adeguamento distributivo.

- **Interventi al piano primo**

Demolizione del tramezzo divisorio tra due camere adiacenti, al fine di ricavare un'unica camera di maggiori dimensioni.

Costruzione di un piccolo ripostiglio.

Esecuzione di ulteriori opere interne minori.

- **Recinzione**

Completamento della recinzione sul fronte strada, in continuità con quanto già autorizzato con il precedente titolo edilizio.

- **Elaborati progettuali**

Gli interventi sopra descritti risultano rappresentati e dettagliati nella tavola di progetto allegata alla concessione

3) Concessione edilizia n. 15/2001 del 9/03/2002 – Sintesi degli interventi autorizzati

La concessione edilizia n. 15/2001 del 09/03/2002, presentata da Proprietario precedente, riguarda un intervento di progetto di basso fabbricato.

- **Interventi progettati**

Il fabbricato esterno adibito ad autorimessa viene demolito e ricostruito in posizione differente rispetto al precedente cioè più spostato dalla strada di passaggio. Inoltre presenta latezze e dimensioni differenti. Gli interventi descritti sono dettagliati nella tavola di progetto allegata.

4) Richiesta di agibilità n.260 del 22.02.2005

- **Dichiarazione di fine lavori;**

- **La proprietà ha depositato la dichiarazione di fine lavori, attestante l'avvenuta conclusione delle opere assentite con i precedenti titoli edilizi (Concessione edilizia n. 10/97 e variante n. 13/00);**

- **Richiesta di certificato di agibilità;**

- **Contestualmente è stata presentata la richiesta di rilascio del certificato di agibilità, ai sensi della normativa vigente all'epoca (art. 24 L. 47/1985 e s.m.i., poi D.P.R. 380/2001).**

- Dichiarazione di conformità delle opere rilasciata dal tecnico professionista.

Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

Lo scrivente, esaminata la documentazione agli atti (Concessioni Edilizie n. 10/97 del 06/03/1998, n. 15/2001 e n. 13/2000) e confrontata la stessa con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ha accertato le seguenti difformità edilizie.

1. Unità abitativa – Difformità dell'ampliamento retrostante

Il titolo edilizio assentiva la realizzazione di un pergolato costituito da pilastri in muratura e sovrastante intelaiatura in legno, privo di copertura e di chiusure laterali.

Dall'osservazione dello stato di fatto è emerso che tale struttura è stata trasformata in una tettoia chiusa, presentando:

- copertura realizzata mediante lastre ondulate trasparenti;
- chiusura della parete verso il giardino mediante porta-finestra e infissi;
- configurazione complessiva difforme rispetto a quanto assentito.

Tale intervento configura una difformità edilizia non sanabile mediante l'incremento del 20% della superficie utile, in quanto tale facoltà risulta necessaria per la regolarizzazione dell'autorimessa, come meglio specificato al successivo punto 2.

Per il ripristino della conformità urbanistica ed edilizia si rende pertanto necessario:

- rimuovere la copertura;
- rimuovere i serramenti e le chiusure laterali;
- ripristinare la struttura nella configurazione originariamente autorizzata.

L'onere economico per il ripristino è stimato in € 3.000,00.

2. Autorimessa – Difformità planivolumetriche e di superficie

La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un'autorimessa avente superficie coperta pari a mq 42,00.

Lo stato attuale presenta invece:

- autorimessa con superficie coperta pari a mq 51,00, quindi eccedente rispetto al titolo;
- presenza di una tettoia adiacente di circa mq 23,00, non contemplata nel progetto assentito.

Per tale difformità risulta applicabile la Norma di Attuazione che consente:

"l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente, con un minimo comunque garantito di 25 m²".

In applicazione della suddetta disposizione:

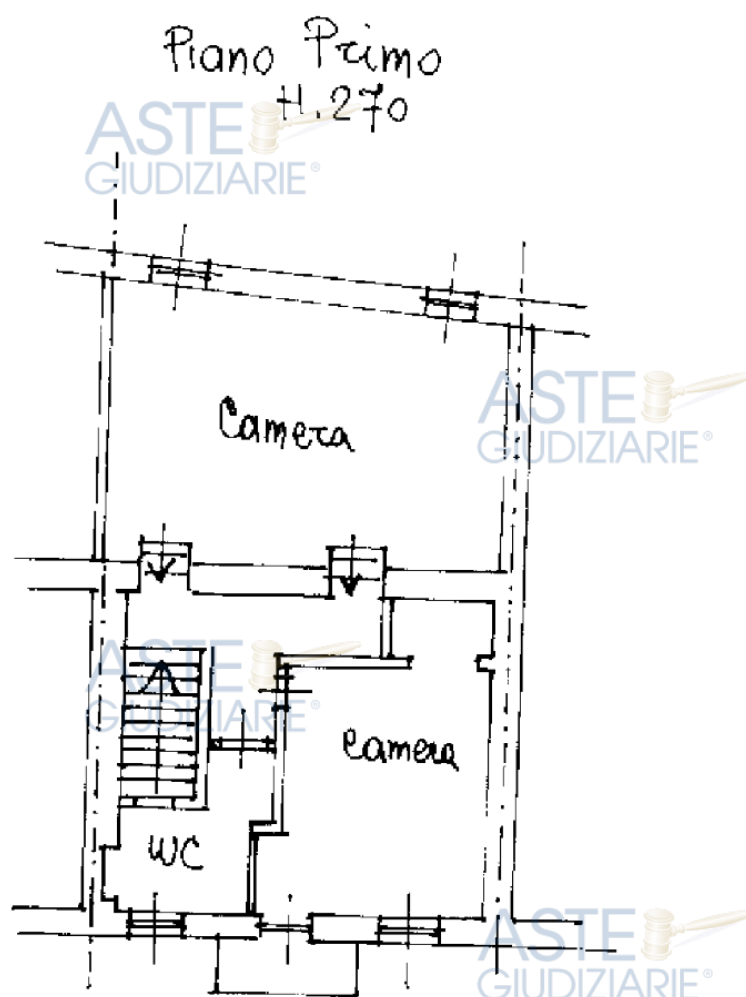
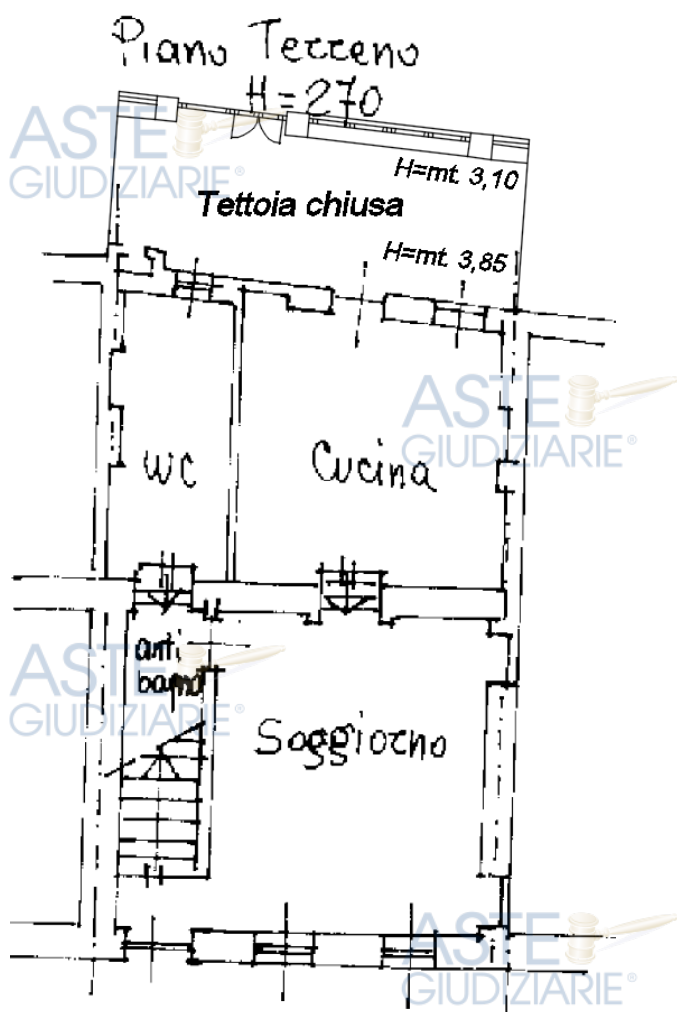
- la maggiore superficie dell'autorimessa può essere sanata, previo pagamento degli oneri concessori e degli eventuali contributi dovuti;
- la tettoia potrà essere regolarizzata mediante trasformazione in pergolato, con rimozione della copertura in lastre ondulate trasparenti, mantenendo la struttura aperta sui lati (già privi di tamponamenti).

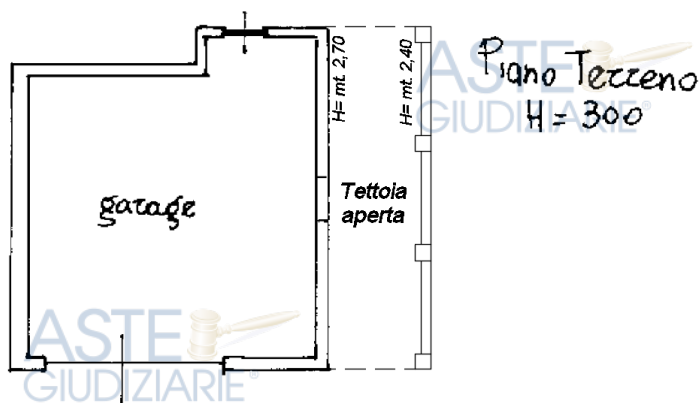
Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità (oneri concessori, diritti di segreteria, oneri professionali) è stimato in € 4.500,00.

8. CONSISTENZA

DATI METRICI DELL' ALLOGGIO E DELLE PERTINENZE

Al fine della stima dell'immobile si riportano di seguito sia la superficie netta di tutti i locali componenti l'unità immobiliare sia la superficie ragguagliata dello stesso. Tale superficie comprende i muri esterni e i tramezzi interni, la metà delle murature perimetrali confinanti con altre proprietà, il 25% dei balconi/terrazzi, il 50% dei locali accessori a servizio dell'alloggio come la tettoia chiusa.





➤ **ALLOGGIO F.3 N. 488 SUB. 2, GARAGE SUB.3, TETTOIA CHIUSA SUB. 5 E TETTOIA APERTA SUB. 6**

DATI METRICI DEI FABBRICATI in mq. compresa garage

SUPERFICIE NETTA	
PIANO TERRA	mq.
SOGGIORNO	24,08
CUCINA	19,68
BAGNO	9,12
DISIMPEGNO	1,33
VANO SCALA	6,64
TETTOIA CHIUSA	16,86
PIANO PRIMO	
CAMERA 1	29,70
CAMERA 2	16,89
W.C.	5,30
DISIMPEGNO	5,82
SUPERFICIE NETTA ALLOGGIO	135,49
BALCONE	2,15
CORTILE	891,00
GARAGE	51,00
TETTOIA APERTA	19,53
SUPERFICIE COMMERCIALE	158,43

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 159,00 MQ in cifra tonda.

9. STIMA

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La situazione del mercato immobiliare regionale, in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, risulta abbastanza stabile con lievi aumenti nelle aree urbane più dinamiche e stabilità o leggere flessioni nei comuni minori.

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sito in Capriglio (AT), XXXXXXXXXXXXXXXX, si è adottato il metodo del confronto di mercato, ritenuto il più idoneo in presenza di un mercato locale attivo per immobili residenziali unifamiliari analoghi. A tale valore si applicheranno dei fattori correttivi e/o di omogeneizzazione per tenere conto della specificità dell'immobile da stimare

Il metodo si fonda sulla rilevazione dei valori unitari €/m² di immobili comparabili per:

- tipologia (abitazioni unifamiliari o porzioni di cascina ristrutturata),
- ubicazione (contesto rurale collinare del Monferrato),
- caratteristiche edilizie e stato manutentivo,
- dotazioni pertinenziali (cortili, autorimesse, verande),
- epoca di ristrutturazione e qualità delle finiture.

I valori di riferimento sono stati desunti da:

- Banca dati OMI – Agenzia delle Entrate, zona omogenea R1 (rurale), valori 295–630 €/m²;
- Portali immobiliari (RealAdvisor, Idealista), che indicano valori medi comunali tra 450 e 750 €/m² per immobili simili;
- Indagini dirette sul mercato locale e comparabili recenti.

Il metodo del confronto è stato integrato con l'applicazione di coefficienti di omogeneizzazione per adeguare i valori unitari alle specifiche caratteristiche del bene:

- posizione periferica rurale: –5/10%;
- stato manutentivo buono: nessuna penalizzazione;
- presenza di pertinenze (cortili, veranda, autorimessa): +20% per ampiezza del cortile e sistemazione delle recinzioni
- servitù di passaggio su via Fontana: –2/3%;
- impianti privi di certificazione (per epoca realizzazione): –3/5%.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Superficie commerciale

Abitazione A/2

- Superficie commerciale stimata: **159 m²**

Autorimessa C/6

- Superficie: **51 m²**
- Valore stimato: 150–250 €/m²

Tettoia aperta C/7

- Superficie: **20 m²**
- Valore stimato: 100 €/m²

Aree scoperte e cortili

- Valore parametrico: 20% del valore dell'abitazione

Valori unitari adottati

Sulla base delle fonti sopra indicate e delle caratteristiche del bene, si assume:

- Valore unitario abitazione: 550 €/m² (coerente con fascia medio-alta OMI e con valori di mercato locali)
- Valore unitario autorimessa: 250 €/m²
- Valore unitario tettoia aperta: 100 €/m²

Calcolo del valore dei fabbricati da stimare:

Abitazione

$$159 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 = \mathbf{87.450,00 \text{ €}}$$

Autorimessa

$$51 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = \mathbf{12.750,00 \text{ €}}$$

Tettoia aperta

$$20 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2.000,00 \text{ €}}$$

Pertinenze esterne (cortili, area recintata)

$$\text{Valore parametrico } 20\% \text{ su } 102.200,00 \rightarrow \mathbf{20.440,00 \text{ €}}$$

Totale lordo valore immobili:

122.640,00 €

Decurtazioni previste per tenere conto delle caratteristiche negative dell'immobile in esame

- servitù di passaggio → -3%
- impianti privi di certificazione → -5%
- posizione periferica rurale → -5%

Decurtazione complessiva stimata: **-13%**

Valore finale stimato

$$122.640,00 \times 0,87 = \mathbf{106.696,80 \text{ € in c.t. } 107.000,00 \text{ €}}$$

Dal valore di mercato così determinato in € 107.000,00, si ritiene necessario detrarre i costi stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, quantificati in complessivi € 7.500,00, relativi agli adempimenti tecnici e amministrativi necessari all'adeguamento dello stato di fatto alla normativa vigente e alla situazione legittima. Ne deriva un valore di stima finale pari a **€ 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00)** che si assume in via conclusiva."

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il quesito non rientra in questo caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il quesito non rientra in questo caso

Asti, 04/03/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato digitalmente Geom.xxxxxxxxxxx

PREMESSA.....	1
RELAZIONE PERITALE.....	4
RISPOSTE AI QUESITI	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	5
3. STATO OCCUPATIVO.....	7
4. PROVENIENZA.....	7
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA	11
9. STIMA.....	13
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	15
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	15



ALLEGATI

- 1) Comunicazione di inizio operazioni;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Visura storica;
- 4) Elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- 5) Atto provenienza oltre vent'anni;
- 6) Visura aggiornata;
- 7) DOCFA;
- 8) Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Certificato anagrafe;
- 11) Precedenti edilizi;