

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 55/2021

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

(Avv. Gabriele Pittarelli - pittarelli.gabriele@ordineavvocatiasti.eu)

Contro

DEBITORI ESECUTATI:

(OMISSIS)

(Avv. Roberta Baruffaldi - baruffaldi.roberta@ordineavvocatiasti.eu)

(OMISSIS)

(OMISSIS)

(OMISSIS)

Creditori Intervenuiti

Agenzia delle entrate-Riscossione

(pva.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)

Cassa Edile di Mutualità e di Assistenza della Provincia di Asti

(avv. Roberto Ponchione - ponchione.roberto@ordineavvocatiasti.eu)

COMMERCIALE VILLANOVESE S.R.L.

(avv. Edoardo Maria d'Ettore - edoardomariadettore@pec.ordineavvocatitorino.it)

Impresa Edile COPPOLA EMILIO

(avv. Piergiorgio Lino Chiara - piergiorgiolinochiara@pec.ordineavvocatitorino.it)

MAIOCCO CARLO

(avv. Cecilia Trincherò - trincherò.cecilia@ordineavvocatiasti.eu)

G.E.: dott. G. AMOROSO

CTU.: dott. arch. C. BALDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 08/11/2021 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 25/11/2021, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato



indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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

5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

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

9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla



redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio;

- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due





anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

- 17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile



del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

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

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 04/10/2022, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. (data inizialmente fissata per



11/04/2022 e poi prorogata) alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- ✓ depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- ✓ alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- ✓ provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3,





nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO 1:

Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali

Lo Scrivente C.T.U. ha avvertito dell'incarico ricevuto i debitori eseguiti, i signori:

- (omissis), tramite l'invio di una raccomandata A/R (n. 15297723696-8 del 21/01/2022);
- (omissis), tramite l'invio di una raccomandata A/R (n. 15297723695-7 del 21/01/2022);
- (omissis), tramite l'invio di una raccomandata A/R (n. 15324202791-1 del 21/01/2022);
- (omissis), tramite l'invio di una raccomandata A/R (n. 15324202790-0 del 21/01/2022);

fissando per il giorno 15/02/2022 alle ore 11.00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito ai proprietari di consentirne la visita.

La sottoscritta non ha potuto accedere al fabbricato nella data concordata e per irreperibilità dei proprietari; in data 15/02/2022 la scrivente ha richiesto all'ill. G.E. autorizzazione per accesso forzoso in assenza dei proprietari pignorati e in presenza della Forza pubblica.

Il giorno 24/05/2022 la sottoscritta è riuscita a compiere l'accesso al fabbricato senza l'ausilio della Forza pubblica alla presenza sig. (omissis) che contattato telefonicamente si è dimostrato disponibile a far compiere il sopralluogo.

Tutte le operazioni tecnico-peritali sono riportate nel Verbale di sopralluogo, che si allega e che costituisce parte integrante della presente Consulenza Tecnica.

QUESITO 2:

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

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:

- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale** redatta dal Notaio in Corleone Giulia Messina Vitrano il 27/04/2021 e riferita al ventennio antecedente al 08/04/2021, data di trascrizione del pignoramento.

- **Atto di mutuo con ipoteca** del 14/05/2004 a rogito Notaio Dott. Stefano Bertone, fra la Cassa di Risparmio di Asti con sede legale in Asti, Piazza Libertà 23 e i Sig.ri (omissis) e (omissis) (deceduto), concesso a fronte di ipoteca di primo grado sui seguenti immobili (complessivamente per la piena proprietà) siti nel comune di Villanova d'Asti (AT), censiti come segue al Catasto Fabbricati:
 - o Foglio 30, particella: 174, subalterno 2;
 - o Foglio 30, particella: 174, subalterno 4;
 - o Foglio 30, particella: 174, subalterno 5;
 - o Foglio 30, particella: 174, subalterno 6;e al Catasto Terreni:
 - o Foglio 30, particella: 174.

- **Atto di precetto** del 21/11/2020, con cui Cassa di Risparmio di Asti, con sede legale in Asti, Piazza Libertà 23, intima e fa precetto al sig. (OMISSIS) ed ai sig.ri (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) in qualità di eredi del sig. (OMISSIS) di pagare la somma di € 16.004,05, oltre spese e interessi.

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 22/02/2021 promosso da Cassa di Risparmio di Asti con sede legale in Asti, Piazza Libertà 23, nei confronti dei signori (omissis) per la quota di 3/6 di proprietà, (omissis) per la quota di 1/6 di proprietà, (omissis) per la quota di 1/6 di proprietà e (omissis) per la quota di 1/6 di proprietà, del 08/04/2021, nn. 3146/2487, riferito agli immobili siti nel comune di Villanova d'Asti (AT), censiti come segue al Catasto Fabbricati:
 - o Foglio 30, particella: 174, subalterno 2;
 - o Foglio 30, particella: 174, subalterno 4;



- o Foglio 30, particella: 174, subalterno 5;
 - o Foglio 30, particella: 174, subalterno 6;
- e al Catasto Terreni:

- o Foglio 30, particella: 174.

Nota di Trascrizione Registro Generale n. 3146, Registro Particolare n. 2487, presentazione n. 5 del 08/04/2021 – Atto Giudiziario del 13/03/2021 – Rep. 541/2021 -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di Cassa di Risparmio di Asti contro (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, (OMISSIS) per la quota di 3/6 di proprietà degli immobili siti nel comune di Villanova d'Asti (AT), censiti come segue al Catasto Fabbricati:

- Foglio 30, particella: 174, subalterno 2;
- Foglio 30, particella: 174, subalterno 4;
- Foglio 30, particella: 174, subalterno 5;
- Foglio 30, particella: 174, subalterno 6.

al Catasto Terreni:

- Foglio 30, particella: 174.

Istanza di Vendita del 13/04/2021 con cui Cassa di Risparmio di Asti, con sede legale in Asti, Piazza Libertà 23, quale creditrice procedente, contro (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), chiede, che l'Ill.mo G.E. voglia disporre la vendita dei beni immobili pignorati siti nel Comune di Villanova d'Asti (AT).

Avviso ai creditori iscritti del 03/06/2021, con cui Cassa di Risparmio di Asti, con sede legale in Asti, Piazza Libertà 23, avvisa:

- Cassa Edile di Mutualità e di Assistenza della provincia di Asti;
- Maiocco Carlo;
- Coppola Emilio;

che ha dato inizio alla procedura esecutiva contro (OMISSIS) diretta a vendere per la quota di 3/6 di proprietà del medesimo gli immobili siti nel comune di Villanova d'Asti (AT), censiti come segue al Catasto Fabbricati:



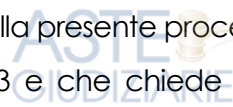
- o Foglio 30, particella: 174, subalterno 2;
- o Foglio 30, particella: 174, subalterno 4;
- o Foglio 30, particella: 174, subalterno 5;
- o Foglio 30, particella: 174, subalterno 6;

e al Catasto Terreni:

- o Foglio 30, particella: 174.



Atto di Intervento dell'**Agenzia delle Entrate-Riscossione**, del 18/05/2021, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 55/2021, promossa da Cassa di Risparmio di Asti contro (OMISSIS) e (OMISSIS), che interviene nella presente procedura in relazione al proprio credito ex art. 76 del D.P.R. 602/1973 e che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata, determinando il proprio credito in: € 474.034,41 - di cui capitale € 387.982,10 - in capo al debitore esecutato (OMISSIS) e € 2.591,13 - di cui capitale € 2.143,577 - in capo al debitore esecutato (OMISSIS), per un totale di: € 476.625,54 oltre agli ulteriori interessi di mora che saranno determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti, determinandone l'ammontare distinguendo l'importo al privilegio ed al chirografo.



Atto di Intervento della **Cassa Edile di Mutualità e di Assistenza della Provincia di Asti**, corrente in Asti (AT), via Borsarelli n. 19, del 2/07/2021, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 55/2021, che interviene nella procedura esecutiva in via ipotecaria e comunque privilegiata ex artt. 2754 e 2778 n. 8 c.c., per il complessivo importo di € 82.932,43 e chiede di partecipare alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla esecuzione secondo il privilegio spettante.



Atto di Intervento di **MAIOCCO Carlo**, del 02/11/2021, che chiede di intervenire nella procedura esecutiva R.G.E. 55/2021 e chiede di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita in via privilegiata per la somma di euro 4.987,45 oltre a interessi e spese.



Atto di Intervento di **COPPOLA Emilio**, in proprio e nella qualità di legale rappresentante e titolare della Ditta individuale IMPRESA Edile COPPOLA Emilio, del 30/11/2021, che dichiara di intervenire nella procedura esecutiva R.G.E. 55/2021 quale creditore ipotecario interveniente munito di titolo giudiziale, e chiede di





partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita per il soddisfacimento del complessivo credito di Euro 22.719,84, oltre a interessi e spese come riconosciuti nel Decreto Ingiuntivo esecutivo n. 7/2017 RG del Tribunale di Asti.



Atto di Intervento della **SERVIZI CONFARTIGIANATO ASTI S.R.L.**, con sede in Asti, Piazza Cattedrale 7, del 28/04/2021, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 55/2021, che interviene nella procedura esecutiva e chiede di essere collocata al chirografo e di essere ammessa a partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dei beni dell'esecutato, in ragione della sua quota di proprietà, per il credito € 6.674,36 oltre spese, in forza di decreto ingiuntivo n. 176/2019, munito di formula esecutiva il 21.04.2021.



Atto di Intervento della **COMMERCIALE VILLANOVESE S.R.L.**, con sede in Villanova d'Asti (AT), Strada per Poirino n. 3, del 17/05/2022, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 55/2021, che interviene nella procedura esecutiva e chiede di partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita per il soddisfacimento del complessivo credito di Euro 18.323,11, oltre accessori fiscali sulle somme dovute, nonché gli interessi moratori, così come riconosciuti nel Decreto Ingiuntivo n. 619/2021 del Tribunale di Asti, dichiarato esecutivo il 24/09/2021, munito di formula esecutiva il 05.05.2022.



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

redatto sulla base della certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale redatta dal Notaio in Corleone Giulia Messina Vitrano il **27/04/2021** e riferita al ventennio antecedente al 08/04/2021 data di trascrizione del pignoramento.

ISCRIZIONE NN. 6721/1657 del 09/06/2004

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario** concessa con atto del 14/05/2004 rep. 119226/8331

in favore di: Cassa di Risparmio di Asti

contro: (omissis) e (omissis).

ISCRIZIONE NN. 5995/852 del 12/07/2016

- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/04/2015 rep. 428/2015 del Tribunale di Asti.**

in favore di: Cassa Edile di Mutualità e di Assistenza della Provincia di Asti

contro: (omissis) per la quota di 3/6.

(riguarda anche altri immobili)

ISCRIZIONE NN. 9847/1425 del 24/11/2016

- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/10/2016 rep. 912 del Tribunale di Asti.**

in favore di: Cassa Edile di Mutualità e di Assistenza della Provincia di Asti

contro: (omissis) per la quota di 3/6.

(riguarda anche altri immobili)

ISCRIZIONE NN. 10904/1599 del 30/12/2016

- **Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna del 2/11/2015 rep. 1311/2015 del Giudice di Pace di Asti.**

in favore di: MAIOCCO Carlo

contro: (omissis) per la quota di 3/6.

(riguarda anche altri immobili)

**ISCRIZIONE NN. 4557/509 del 15/05/2018**

- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/04/2018 rep. 207 del Tribunale di Asti.**

in favore di: Cassa Edile di Mutualità e di Assistenza della Provincia di Asti

contro: (omissis) per la quota di 3/6.

(riguarda anche altri immobili)

**ISCRIZIONE NN. 1055/117 del 04/02/2019**

- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/04/2017 rep. 961 del Tribunale di Asti.**

in favore di: COPPOLA Emilio

contro: (omissis) per la quota di 3/6.

(riguarda anche altri immobili)

**TRASCRIZIONE NN. 3146/2487 del 08/04/2021**

- **Pignoramento del 13/03/2021 rep. 541 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti**

in favore di: Cassa di Risparmio di Asti

contro: (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, (OMISSIS) per la quota di 3/6.

**TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

Elenco stilato sulla base della certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale redatta dal Notaio in Corleone Giulia Messina Vitrano il 27/04/2021 e riferito al ventennio antecedente al 08/04/2021 data di trascrizione del pignoramento.

I seguenti immobili oggetto pignoramento, siti nel comune di Villanova d'Asti (AT), censiti come segue al Catasto Fabbricati:

- Foglio 30, particella: 174, subalterno 2;
- Foglio 30, particella: 174, subalterno 4;
- Foglio 30, particella: 174, subalterno 5;





- Foglio 30, particella: 174, subalterno 6;

e al Catasto Terreni:

- Foglio 30, particella: 174.



sono pervenuti ai sig.ri (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, (OMISSIS) per la quota di 1/6 di proprietà, in virtù della successione a (omissis) trascritta il 30/12/2009.



Sono pervenuti ai sig.ri (omissis) e (omissis) rispettivamente per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in virtù della successione a (omissis)trascritta l'11/11/1978.



La documentazione agli atti risulta completa con la precisazione che è riferita al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e pertanto non tiene conto di eventuali atti successivi; si rileva inoltre, come riportato nella certificazione notarile agli atti, che per entrambe le successioni relative alla provenienza **non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità**, i costi al fine di sopperire a tale omissione possono indicativamente essere stimati in € 2.000.



QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento



I dati catastali degli immobili all'atto del pignoramento sono i seguenti:

Immobili siti nel comune di Villanova d'Asti (AT), censiti come segue al Catasto Fabbricati:

- Foglio 30, particella: 174, subalterno 2;
- Foglio 30, particella: 174, subalterno 4;
- Foglio 30, particella: 174, subalterno 5;
- Foglio 30, particella: 174, subalterno 6;

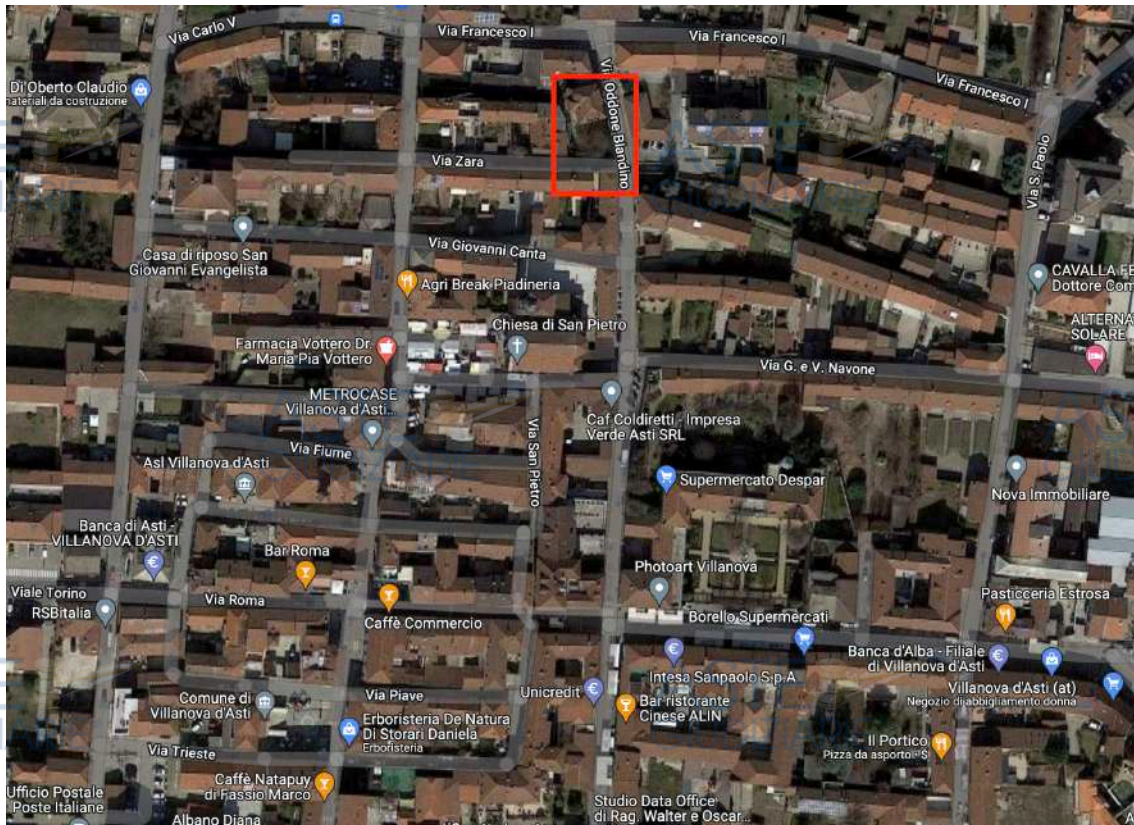
e al Catasto Terreni:

- Foglio 30, particella: 174.



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

Il compendio immobiliare, costituito da un fabbricato con due unità immobiliari residenziali, due autorimesse e un'area di pertinenza adibita a giardino comune, è ubicato nel Comune di Villanova d'Asti (AT), in via Oddone Blandino, nel centro storico del paese.



Si tratta di un edificio realizzato agli inizi degli anni '70 di due piani fuori terra che comprende, al piano terra, due autorimesse (sub. 4 e sub 5) oltre l'ingresso e il vano scala comuni che danno accesso alle due unità immobiliari residenziali situate al piano primo (sub 2) e nel sottotetto (sub 6).

È situato nella zona nord del centro storico, a poche centinaia di metri dalla centralissima via Roma e dal Municipio.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate**

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento è un fabbricato di due piani fuori terra situato al termine di via Oddone Blandino provenendo dal municipio.



Si accede al giardino comune e all'ingresso alle unità residenziali sia dal civico 41 di via Blandino attraverso un cancelletto pedonale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

sia attraverso un secondo accesso pedonale con portoncino in ferro raggiungibile da una diramazione di via Tommaso Villa.





Le due autorimesse hanno accesso diretto da via Blandino.

Nel suo insieme, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche se richiede alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

La struttura portante è in calcestruzzo armato.

ASTE
GIUDIZIARIE

Le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione, con murature intonacate e tinteggiate.

La copertura ha struttura portante in calcestruzzo armato fortemente inclinato alla francese, con cornicione in piano e manto in coppi che, data la pendenza anomala, devono essere stati fissati ai listelli; si presenta in buone condizioni di manutenzione.

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

Di discreta fattura gli elementi di ferro semplice: cancelli di accesso al cortile e ringhiere dei balconi verso cortile e dei balconi verso strada, in buone condizioni di manutenzione.

La recinzione verso strada è costituita da un muretto in calcestruzzo faccia a vista di circa un metro, sormontato da una rete metallica completamente occultata da una fitta siepe di lauro.

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



Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in calcestruzzo armato;
- Scala in calcestruzzo armato con alzate e pedate in marmo;
- Solai in laterocemento, intonacati;
- Murature esterne ed interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;
- Tetto a falde fortemente inclinate con manto di copertura in coppi;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Serramenti esterni in legno verniciato, alcuni con vetro semplice e altri con vetro doppio che necessitano di manutenzione, avvolgibili in plastica al piano primo e scuri di legno nel sottotetto che necessitano di manutenzione;
- Portoncino di ingresso a due ante di legno naturale;
- Balconi in calcestruzzo armato, con ringhiere in ferro a profili semplici verniciati, e pavimento in gres smaltato.
- altezza media dei locali pari a circa 2,75 m;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- infissi interni in legno naturale verniciato, con maniglie in ottone satinato, in buono stato di manutenzione e conservazione;

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento con due caldaie alimentata a gas con radiatori metallici;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Antenna T.V.;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

Il fabbricato gode di un giardino comune indiviso dotato di piante d'alto fusto e di una zona attrezzata con un forno a legna per la cottura di cibi.



Nel complesso trattasi di un fabbricato in discrete condizioni di manutenzione.

Descrizione dell'unità immobiliare foglio: 30, particella 174, sub 7 (ex sub 2).

Si tratta dell'unità immobiliare situata al piano primo.

Vi si accede dal portoncino caposcala di legno, della stessa foggia delle porte interne, dotato di serratura semplice, che si apre su un ampio open space che comprende ingresso, soggiorno e cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- **Soggiorno:** della superficie complessiva di circa 27,00 mq con pavimento in piastrelle di gres porcellanato di grande formato: è dotato di due finestre e due portefinestre che si aprono su un ampio terrazzo abitabile verso strada, di circa 10,00 mq, e su un balcone verso il giardino, di circa 6,00 mq;
- **Cucina:** ha superficie di circa 14,00 mq, comunica direttamente con il soggiorno attraverso ampi varchi privi di serramento; ha una parete attrezzata con impianto di adduzione e scarico per un lavello e impianto elettrico predisposto per il collegamento degli elettrodomestici; è dotata di una finestra e di una portafinestra da riaprire che si affaccia sul terrazzo verso strada del soggiorno; il pavimento è lo stesso del soggiorno, le pareti sono intonacate, compresa quella dell'angolo cottura.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- **Disimpegno:** superficie di circa 3,00 mq, distribuisce gli accessi al bagno e alle due camere; ha pavimento in continuità con quello del soggiorno:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



- Bagno: ha superficie di circa 6,00 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a 2,00 m d'altezza in ceramica monocottura, munito di tutti gli apparecchi sanitari ovvero lavandino, bidet, wc e vasca, attacco per la lavatrice; dotato di finestra a 2,00 m da terra, che si affaccia verso confine.



ASTE
GIUDIZIARIE

Camera 1: superficie di circa 14,00 mq, comunica direttamente con disimpegno attraverso una porta ad un'anta; è dotata di una finestra che si apre verso il retro della casa; pavimento in gres porcellanato come il resto dell'alloggio.

- Camera 2: superficie di circa 16,00 mq, comunica direttamente con disimpegno attraverso una porta ad un'anta; è dotata di una portafinestra che si apre su un balcone verso strada di circa 5,00 mq; pavimenta in gres porcellanato come il resto dell'alloggio.

ASTE
GIUDIZIARIE

Descrizione dell'unità immobiliare foglio: 30, particella 174, subalterno 6.

Si tratta dell'unità immobiliare situata nel sottotetto.

Vi si accede dal portoncino caposcala di legno, della stessa foggia delle porte interne, dotato di serratura semplice, che si apre su un disimpegno.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- *Disimpegno*: superficie di circa 8,00 mq, distribuisce tutti gli ambienti; ha pavimento in parquet di legno come tutto il resto dell'alloggio:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno/cucina: superficie di circa 27,00 mq, comunica direttamente con il disimpegno, da cui è serpatato solo da grandi vani privi di serramento, ha pavimento in legno come il resto dell'alloggio;



ha una zona attrezzata come pranzo/soggiorno



e una come angolo cottura con i mobili della cucina incassati in muretti rivestiti di tozzetti ceramici;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



è dotato di un'ampia portafinestra che si affaccia un balconcino di circa 5,00 mq verso strada, pavimentato con piastrelle di Klinker grigio.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno: vi si accede dal disimpegno; ha superficie di circa 9,00 mq, pavimento in ceramica monocottura e rivestimento a parete sino a 2,00 m d'altezza in tozzetti ceramici che rivestono anche il piano del mobile portalavabo; munito di tutti gli apparecchi sanitari ovvero lavandino, bidet, wc e vasca; dotato di portafinestra che si affaccia un balconcino di circa 8,00 mq verso strada, pavimentato con piastrelle di Klinker grigio.

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

Camera 1: superficie di circa 15,00 mq, vi si accede dal disimpegno; è dotata di una portafinestra che si apre sul balcone del bagno; ha pavimento in legno.

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

ASTE
GIUDIZIARIE

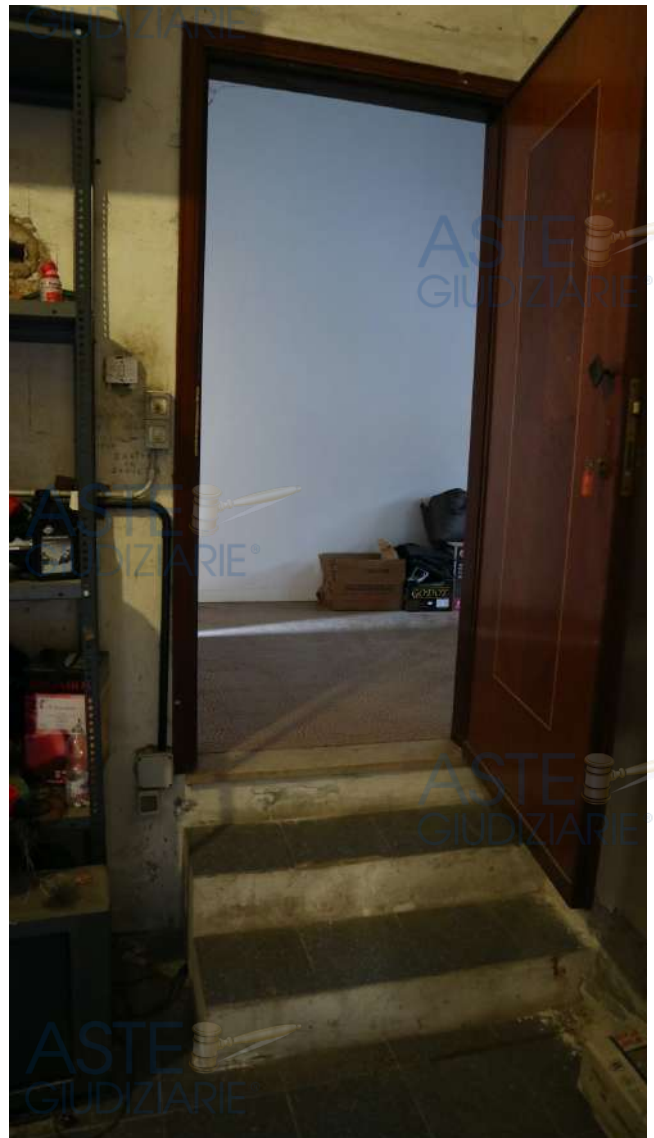
Camera 2: superficie di circa 12,00 mq, vi si accede dal disimpegno; è dotata di una finestra che si affaccia sul retro della casa; pavimento in legno.



Descrizione dell'unità immobiliare foglio: 30, particella 174, sub 9 (ex sub 4).

Si tratta di un locale ad uso autorimessa/deposito della superficie di circa 18,00 mq, con accesso diretto dalla via ma anche dal vano scala attraverso una porta di legno;



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Ha muri in mattoni intonacati, solaio in latero cemento intonacato, pavimento in battuto di calcestruzzo, serranda avvolgibile metallica.

Descrizione dell'unità immobiliare foglio: 30, particella 174, sub 8 (ex sub 5).

Si tratta di una unità composta da due ambienti, un'autorimessa e un locale tecnico della superficie complessiva di circa 41,00 mq, con muri in mattoni parte intonacati e parte al grezzo, solaio in latero cemento al rustico, pavimento in battuto di calcestruzzo, priva di portone, che comunica tramite porte di legno con l'autorimessa adiacente, ex sub 4. Nel locale tecnico è collocata la caldaia dell'unità al primo piano, ed è inoltre presente un'apertura che da accesso ad un pozzo, di cui non si è trovato riscontro documentale, situato sulla proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

confinante, tale apertura dovrà essere murata a cura e spese del futuro acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il compendio immobiliare pignorato è posto alle seguenti coerenze:

Comune di Villanova d'Asti (AT), Catasto Terreni:

- Foglio 30, particella: 175;
- Via Oddone Blandino;
- Via Zara;
- Via Tommaso Villa;
- Foglio 30, particella: 472.

QUESITO 4:

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Dagli atti richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Villanova d'Asti risulta che: il sig. (omissis) ha contratto matrimonio in data 04/04/2009 con la sig.ra (omissis) nata ad Asti il 11/12/1970, residente a Villanova d'Asti, come risulta dall'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio del Comune di Villanova d'Asti datato 01/08/2022, che si allega. Con la dichiarazione resa nell'atto di

matrimonio sottoscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Asti in data 28/04/2022 n. 772/2022 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto.

Il sig. (omissis) risulta di stato civile libero.

Dagli atti richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Paolo Solbrito le signore (omissis) e (omissis) risultano entrambe di stato civile libero.

QUESITO 5:

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

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e dalle visure richieste all'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che indirizzo, il piano e l'identificativo catastale dell'unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione dei beni e ne consentono in modo univoco l'identificazione, si rileva esclusivamente che il numero civico dei subalterni 2 e 6 nelle visure e nelle planimetrie catastali è erroneamente indicato al n. 39 anziché al n. 41.

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali, lo Scrivente C.T.U. ha appurato una diversa suddivisione interna degli spazi e, pertanto, ha provveduto alla variazione catastale depositando in data 22/08/2022 il DOCFA n. AT0036155, che si allega, relativo a tutte le unità immobiliari con esclusione di quella situata nel sottotetto (sub. 6) che non presentava difformità rilevanti.

In seguito agli aggiornamenti catastali effettuati i nuovi dati catastali delle unità oggetto di pignoramento sono i seguenti.

Comune di Villanova d'ASTI (AT):

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 30, mappale 174, subalterno 6**, Via Oddone Blandino 39, piano 2, Cat. A/2 Cl. 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 96 R.C.E. 222,76

- **Foglio 30, mappale 174, subalterno 7** (ex sub. 2), Via Oddone Blandino 41, piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 104, R.C.E. 278,37;
- **Foglio 30, mappale 174, subalterno 8** (ex sub. 5), Via Oddone Blandino 45, piano T, Cat. C/6, Cl. U, cons. 41, superficie catastale mq. 41, R.C.E. 88,93;
- **Foglio 30, mappale 174, subalterno 9** (ex sub. 4), Via Oddone Blandino 43, piano T, Cat. C/6 Cl. U, cons. 18, superficie catastale mq. 18, R.C.E. 39,04.

CATASTO TERRENI

- **Foglio 30, mappale 174**, Ente Urbano, superficie catastale mq. 320.

QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile pignorato è inserito in zona classificata dal P.R.G.C. vigente come:

"1 B Aree di interesse documentario specifico (indicate con la sigla 1B sulla Tav.

11 in scala 1:2000", disciplinate dall'art. 15 delle N.T.A. e *"comprendono porzioni di insediamento urbano, di vecchio impianto, attigue al nucleo centrale considerato "di interesse ambientale omogeneo", per lo più altamente degradate o compromesse, con densità edilizie medio-basse, che richiedono interventi di ristrutturazione edilizia. Gli interventi ammessi e non subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui al punto 1A, 3° comma del presente articolo, lettere a), b), c), d), salvo gli edifici individuati come di valore ambientale."* ovvero:

- "a) manutenzione straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A che si riferisce agli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali, non configurino aumenti di superfici e volumi e non compromettano gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati; è esclusa la demolizione e ricostruzione anche solo parziale dell'edificio;
- d) ristrutturazione edilizia di tipo B che si riferisce agli interventi, integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali, che possono anche configurare aumenti di superfici e volumi ovvero il riutilizzo di volumi esistenti, sempreché non compromettano gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati; è ammessa in questo caso anche la possibilità di innalzamento massimo



della quota di imposta e di colmo della copertura di mt 1, per adeguamento delle altezze libere interne alla normativa igienico sanitaria esistente e senza aumento del numero dei piani esistenti o previsti."

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo previa formazione e approvazione di Piano di Recupero a condizione che:

- interessino pertinenze, elementi e manufatti isolati di epoca recente, privi di pregi architettonici e/o valutabili come superfetazioni;
- si rendano necessarie per motivi di precarietà statica dell'edificio: in tal caso dovrà essere prodotta dettagliata perizia asseverata a firma di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità del recupero funzionale delle strutture attraverso interventi di restauro;
- la volumetria ricostruita non dovrà essere superiore a quella preesistente;
- la ricostruzione dovrà rispettare i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato demolito e del contesto ambientale in cui è inserito; in particolare la ricostruzione dovrà essere coerente con i fili edilizi, le forme e le altezze del contesto in cui è inserito il fabbricato. Si precisa che per gli edifici individuati come di valore ambientale, nella tavola di piano n° 11 in scala 1:2.000 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia di tipo A come indicato nelle prescrizioni previste per l'area 1A.: "

QUESITO 8

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

Al fine di indicare la conformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, lo scrivente C.T.U. ha reperito presso, l'ufficio tecnico del comune di Villanova d'Asti, i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 82/70 del 29/10/1970 per "l'ampliamento di un fabbricato ad uso di civile abitazione";
- Licenza di Costruzione n. 59/71 del 30/07/1971 per "opere in variante al progetto di ampliamento di casa di civile abitazione (costruzione mansarda);



- Concessione Edilizia n. 10/94 del 11/04/1994 per "modifiche interne ed esterne di u.i. uso civile abitazione".

Infine, è stato reperito il Permesso di Costruire in sanatoria n. 16/09 richiesto in data 30/09/86, approvato il 4/06/2009, ma non ancora definito a causa della mancata corresponsione di una marca da bollo del valore di 16,00 € necessaria ai fini del rilascio del Permesso "richiesto per sanare abusi edilizi relativi alla trasformazione di locale al piano terreno di civile abitazione in due autorimesse ed una cantina".



Ai fini della verifica della conformità del fabbricato, la sottoscritta non può dichiarare la piena conformità del fabbricato poiché esistono alcune difformità riscontrabili principalmente in una diversa distribuzione alle tramezzature interne dell'unità immobiliare al piano terra ed al primo, sono inoltre presenti difformità di modesta entità che possono essere ricondotte alla fase di costruzione del fabbricato Tolleranze esecutive di cui al comma 1 dell'art. 6 bis Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519, infine è stata tamponata dall'interno presumibilmente con un pannello in cartongesso un'apertura nella cucina al piano primo e dovrà essere ripristinata.



Per quanto sopra esposto occorrerà presentare a cura dell'aggiudicatario del fabbricato una pratica di SCIA in Sanatoria che comporterà la corresponsione di una sanzione amministrativa pari a 516,00 € e al pagamento dei diritti di segreteria per un importo pari a 120,00 €, oltre al costo dell'onorario professionale di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, si stima in totale che il costo complessivo dei ripristini e degli adeguamenti normativi nonché della pratica edilizia possa essere pari a circa 8.000,00 € che verranno decurtati dal valore di stima del fabbricato.



In merito al rinvenimento della dichiarazione di Agibilità lo scrivente CTU, riferisce che è stata reperita la richiesta n. 2369 del 22/06/1973 del Certificato di Agibilità cui non ha seguito il rilascio del certificato a causa della mancata integrazione dei documenti necessari al rilascio, dovrà pertanto essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutte le dichiarazioni di





conformità (impiantistiche, strutturali, ecc..) e allegati necessari ai fini della nuova presentazione.



QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

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

LOTTO UNICO

per la quota intera di proprietà

Comune di Villanova d'ASTI (AT):

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 30, mappale 174, subalterno 6**, Via Oddone Blandino 39, piano 2, Cat. A/2 Cl. 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 96 R.C.E. 222,76
- **Foglio 30, mappale 174, subalterno 7** (ex sub. 2), Via Oddone Blandino 41, piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 104, R.C.E. 278,37;
- **Foglio 30, mappale 174, subalterno 8** (ex sub. 5), Via Oddone Blandino 45, piano T, Cat. C/6, Cl. U, cons. 41, superficie catastale mq. 41, R.C.E. 88,93;
- **Foglio 30, mappale 174, subalterno 9** (ex sub. 4), Via Oddone Blandino 43, piano T, Cat. C/6 Cl. U, cons. 18, superficie catastale mq. 18, R.C.E. 39,04.

CATASTO TERRENI

- **Foglio 30, mappale 174**, Ente Urbano, superficie catastale mq. 320.

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che:

- le unità immobiliari site nel Comune di Villanova d'Asti distinte come segue al Catasto Fabbricati:

- o Foglio 30, mappale 174, subalterno 6;
- o Foglio 30, mappale 174, subalterno 7 (ex sub. 2);
- o Foglio 30, mappale 174, subalterno 8 (ex sub. 5);
- o Foglio 30, mappale 174, subalterno 9 (ex sub. 4);

e al Catasto Terreni:



Foglio 30, particella, 174.

sono state pignorate per l'intero, ovvero per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno ai signori (omissis), (omissis) e (omissis) e, per la quota di proprietà di 3/6, al signor (omissis).



QUESITO 11

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Dalle indagini effettuate, lo Scrivente C.T.U. ha potuto verificare che:

- l'unità immobiliare censita a catasto al Foglio 30, mappale 174, subalterno 6, Via Oddone Blandino 41, piano 2 è abitata dal debitore esecutato signor (omissis);
- l'unità immobiliare censita al catasto Foglio 30, mappale 174, subalterno 7 (ex sub. 2), Via Oddone Blandino 41, piano 1, è libera;
- le unità immobiliari censite al catasto Foglio 30, mappale 174, subalterno 8 (ex sub. 5) e subalterno 9 (ex sub. 4), Via Oddone Blandino 45-43, piano T, sono ingombre di materiali e masserizie varie di proprietà del debitore esecutato signor (omissis).



QUESITO 12

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

Come indicato in precedenza, non risulta occupato dall'ex coniuge.



QUESITO 13

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

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



QUESITO 14

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

Le unità immobiliari che fanno parte del compendio sono autonome e non inserite all'interno di un complesso condominiale; pertanto, le spese di gestione sono conseguenti all'utilizzo dei beni e non quantificabili.

Il fabbricato si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione tali da non fare prevedere spese straordinarie.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, negli ultimi tre anni, si è verificato il rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta e una diminuzione del gap tra domanda e offerta, sia nelle compravendite, sia nelle locazioni. La conseguenza è stata la marcata diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie e una lieve diminuzione o stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Quest'andamento evidenzia lo stato di grande sofferenza del mercato immobiliare piemontese che è influenzato negativamente dalla politica economica restrittiva sulla casa (tributi, tasse e balzelli vari), dalla mancanza endemica di fondi, dall'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui delle banche. Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno sono il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita (8-10 mesi), l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate, è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'Estremistan, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività

economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli "animal spirit" che si generano per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019. Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante - Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Per il momento l'Outlook è decisamente positivo per il primo semestre 2021. Il ritorno della domanda è messo in evidenza dall' aumento del numero di transazioni e dalla diminuzione del numero di giorni di mercato. Ripresa più veloce in Lombardia e Lazio, seguono le altre regioni, con una crescita equamente ripartita a livello nazionale. Per il secondo semestre, l'aspettativa sui driver del mercato immobiliare rimane inalterata. In questo senso la performance dovrebbe mantenersi stabile e proseguire nella seconda parte dell'anno. Il settore immobiliare si conferma strategico per la nostra economia. Nel 2019 rappresentava un quinto del PIL e ha generato entrate fiscali pari a 40 miliardi di euro. Ulteriori opportunità potrebbero aprirsi con i quasi 14 miliardi previsti per l'efficientamento energetico e la riqualificazione degli edifici del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Nel nostro Paese, infatti, la maggior parte degli immobili appartiene ad una delle ultime tre classi energetiche. A Settembre 2021, per gli immobili residenziali in vendita in Piemonte, sono stati richiesti in media € 1.342 al metro quadro, con diminuzione del 0,67% rispetto a Settembre 2020 (1.351 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Piemonte ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di € 1.366 al metro quadro.

Le considerazioni esposte rendono evidente che, nel settore degli immobili residenziali, si sono sviluppati due ben distinti andamenti del mercato:

- Quello degli immobili di "pregio" che, per la loro collocazione, per le loro caratteristiche costruttive, tecnologiche, di finitura, si collocano ad un livello superiore alle unità immobiliari civili o di tipo economico, risentendo in maniera meno marcata l'attuale crisi economica, registrando un lieve movimento nelle quotazioni e nel numero delle compravendite;
- Quello degli immobili "ordinari", che ha risentito maggiormente della grave fase congiunturale, registrando forti perdite nel numero delle compravendite, nell'ordine del 30% - 40% negli ultimi due anni, con un sensibile calo nelle quotazioni di mercato; ciò è dovuto all'aumento dell'offerta per questa tipologia di immobili, a causa dei lunghi tempi di attesa per la vendita (mediamente 9 mesi), che immettono, su un mercato già saturo, nuovi prodotti che si sommano a quelli ancora invenduti ed in attesa di vendita.

La complessità del mercato immobiliare fa trasparire la crescente tendenza che sta diffondendosi nei mercati immobiliari: la prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture, mentre si manifesta un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso, ecc.), sia per caratteristiche intrinseche (rifiniture, dotazione d'impianti tecnologici, vetustà, ecc.), indirizzati, peraltro, verso una platea di compratori con elevata disponibilità economica. La domanda per quest'ultima tipologia d'immobili si è stabilizzata o sta lievemente aumentando, contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre, per la tipologia d'immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (in particolare ubicati nelle periferie e nelle estreme periferie delle città), è cresciuta considerevolmente l'offerta ed è diminuita la domanda, anche a causa della grave crisi congiunturale che ha colpito più duramente la platea di probabili compratori con reddito medio-basso.

Indagini di mercato

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta.

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Villanova d'Asti, in via Oddone Blandino, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità

delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

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

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2021)

Comune di VILLANOVA D'ASTI: - Centrale/CENTRO ABITATO" in stato di

conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni civili	580,00	860,00
Ville e villini	660,00	970,00
Box	540,00	970,00

BORSINO IMMOBILIARE DI VILLANOVA D'ASTI (aprile 2022)

Comune di VILLANOVA D'ASTI: AGRICOLO S.P. PINEROLO POIRINO,

STR.VICINALE DA VILLASTELLONE A CASANOVA"

	€/mq	€/mq
Abitazioni in stabili di fascia media	512,00	850,00



Ville e villini
Box



532,00
443,00

859,00
746,00

AGENZIA IMMOBILIARE DI VILLANOVA D'ASTI (agosto 2022)

Villa bifamiliare via Adolfo Villa 78/80, Centro, Villanova d'Asti

L'immobile è suddiviso in due alloggi identici, uno al piano terreno ed uno al piano primo, composti entrambi da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e lavanderia, per un totale di 115 mq per piano.

I due alloggi possiedono caldaie a condensazione separate, per la gestione in completa autonomia del riscaldamento, installate entrambe nel 2014, oltre ai due contatori dell'acqua anch'essi separati. Questa soluzione è di particolare interesse perché ha una caratteristica più unica che rara, ovvero la presenza di un ascensore che collega il piano terra al piano primo, adatto anche a persone con problemi di deambulazione.

Il cortile privato, interamente rifatto nel 2013 con pregiata pietra di Luserna, circonda tutta la casa, mentre il giardino rimane sul retro dell'immobile, luogo in cui è possibile realizzare una tettoia da utilizzare come posto auto coperto, di cui l'immobile al momento ne è sprovvisto.

Stato: Ottimo / ristrutturato. Superficie: 260 mq. € 257.000 **(988,00 €/mq)**.



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato, in zona molto centrale, discretamente apprezzata nel mercato immobiliare di Villanova d'Asti;
- Presenza di un mercato immobiliare in fase di stagnazione negli ultimi anni e in ripresa nell'ultimo anno;
- Buona posizione del fabbricato rispetto alla viabilità di accesso;
- Buon orientamento ed esposizione in una zona molto centrale;
- Caratteristiche di finitura interne delle unità immobiliari discrete;
- Presenza di area esterna privata.





Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare il valore commerciale unitario di **750,00 €/mq.**

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 75% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 25% della superficie dei balconi;
- 10% aree scoperte esclusive.

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalla planimetria catastale allegata.

LOTTO UNICO

Sup. commerciale unità immobiliare foglio: 30, particella 174, sub 7 (ex sub 2).

Locali ad uso residenziale al piano primo:

Residenza: mq 108,00

Locali non residenziali:

Balconi:..... mq 21,28

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (108 + 21,28 x 0,25) = 113,32 mq

in c.t. mq 113

Sup. commerciale unità immobiliare foglio: 30, particella 174, subalterno 6.

Locali ad uso residenziale al piano Sottotetto:

Residenza: mq 100,77

Locali non residenziali:

Balconi:..... mq 13,17

Superficie commerciale ragguagliata:



mq (100,77 + 13,17 x 0,25) = 104,06 mq



in c.t. mq 104,00

Sup. commerciale unità immobiliare foglio: 30, particella 174, sub 9 (ex sub 4).

Locali non residenziali:

Autorimessa: mq 18,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq 18 x 0,75 = 13,50 mq

mq 13,50



Sup. commerciale unità immobiliare foglio: 30, particella 174, sub 8 (ex sub 5).

Locali non residenziali:

Autorimessa e locale tecnico: mq 41,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq 41 x 0,75 = 30,75 mq

in c.t. mq 31,00

Sup. commerciale unità immobiliare foglio: 30, particella 174 (giardino).

Area esterna: mq 320,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq 320 x 0,10 = 32,00 mq

mq 32,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

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

mq (113 + 104 + 13,50 + 31 + 32) = 293,50 x 750 €/mq = € 220.125,00

Al valore stimato occorre portare in detrazione il costo della sanatoria e delle opere di adeguamento stimato complessivamente in circa 8.000,00 €

220.125,00 - 8.000,00 = 212.125,00

in c.t. € 212.000,00

diconsi euro duecentododicimila/00.

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

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

QUESITO 17

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento adibite ad uso abitazione, rientrano fra le categorie per cui ai sensi Decreto Legislativo vigente è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

È in corso, pertanto, da parte dello scrivente CTU la redazione dei relativi attestati.

**Bibliografia essenziale:**

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

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

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

Asti, 22 settembre 2022



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Cristina Baldi**

**ALLEGATI:**

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di P.R.G.C.;
3. APE SUB 6;
4. APE SUB 7;
5. Pratiche edilizie;
6. Visure e Planimetrie catastali aggiornate.





INDICE



PREMESSA	2
QUESITO 1: Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	9
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.	15
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	33
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	34
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali	34
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	35
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	36
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	38
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota.	38
QUESITO 11 Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.	39
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.	39
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	39
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	40
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	40
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato.	47
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	47

