



TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 65/2023



Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

POP NPLs 2020 S.R.L
Avv.to Riccardo Marinetti

ASTE
GIUDIZIARIE

Contro

DEBITORE ESECUTATO:
(omissis)

G.E.: dott. P. PERFETTI dott.ssa P. AMISANO
CTU.: dott. arch. C. BALDI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Pasquale Perfetti, in data 06/06/2023 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 27/06/2023, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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

- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, 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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 19/12/2023, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., successivamente rinviata su istanza del CTU al 06/06/2024, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note





di osservazione al proprio elaborato:

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



**QUESITO 1:**

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

Lo Scrivente C.T.U. ha avvertito la debitrice esecutata (omissis) dell'incarico ricevuto con l'invio di due raccomande, una al signor (omissis) in qualità di legale rappresentante e liquidatore (A/R n. 20062608930-4 del 14/08/2023), l'altra alla società (A/R n. 20062608932-6 del 14/08/2023), fissando per il giorno 19/09/2023 alle ore 10,00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito di consentirne la visita.

Il sopralluogo, posticipato a seguito di richiesta del liquidatore signor (omissis), è stato effettuato in data 04/10/2023 alle ore 10,00 alla presenza dello stesso, presso gli immobili siti in Asti (AT), via Fontana 13.

Si allega verbale di sopralluogo.

QUESITO 2:

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

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

PRINCIPALE DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:

• **Titolo esecutivo atto di mutuo con ipoteca** a rogito Notaio Marco Camusso del 15/12/2006, rep. 41942 e racc. 20297, con cui la Cassa di risparmio di Asti concede a (omissis) di (omissis) & C., con sede in [REDACTED], C.F.: (omissis), un mutuo ipotecario di euro 1.060.000,00 della durata di 20 anni.

• **Atto di preccetto del 22/12/2022**, notificato in data 22/02/2023, con cui POP NPLs 2020 S.R.L., che nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione è succeduta alla Cassa di Risparmio di Asti, intima alla società (omissis) di (omissis) & C, in persona del suo liquidatore signor (omissis), C.F.: (OMISSIS), di pagare la somma di € 415.792,09, oltre spese e interessi.

• **Atto di pignoramento immobiliare** del 07/03/2023, notificato il 15/03/2023, con cui POP NPLs 2020 S.R.L chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti immobili nel Comune di Asti

Catasto Fabbricati:



- Foglio 77, mappale n. 451, subalterno 114, Via della Fontana n. 13 (alloggio e cantina);
- Foglio 77, mappale n. 451, subalterno 115, Via della Fontana n. 13 (alloggio e cantina);
- Foglio 77, mappale n. 451, subalterni 123, 126, 129 (enti comuni).

- **Nota di trascrizione** reg. gen 3268, reg. part. 2653 del 11/04/2023, del verbale di pignoramento immobiliare del 15/03/2023, a favore di POP NPLs 2020 S.R.L e a carico di (omissis) di (omissis) & C. relativa ai seguenti immobili:

Comune di Asti - Catasto Fabbricati:

- F. 77, mapp. n. 451, sub. 114, Via della Fontana n. 13 (alloggio e cantina in piena proprietà);
- F. 77, mapp. n. 451, sub. 115, Via della Fontana n. 13 (alloggio e cantina in piena proprietà);
- F. 77, mapp. n. 451, sub. 123, Via della Fontana n. 13 (enti comuni);
- F. 77, mapp. n. 451, sub. 126, Via della Fontana n. 13 (enti comuni);
- F. 77, mapp. n. 451, sub. 129, Via della Fontana n. 13 (enti comuni).

- **Istanza di Vendita** del 20/04/2023 con cui POP NPLs 2020 S.R.L chiede all'I.I. G.E. di fissare udienza per la vendita degli immobili pignorati in data 15/03/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Asti nei confronti della (omissis) (C.F. (omissis)), in persona del suo liquidatore signor (omissis).

- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** redatta dalla dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti - Territorio

- Servizio di Pubblicità Immobiliare, **certifica che alla data del 17/05/2022** in ordine agli immobili oggetto di pignoramento:

* A (OMISSIS) DI (OMISSIS) & C., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Sub. 114 Particella 451 Sub. 115 oltre i diritti di comproprietà spettanti su Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Sub. 123 Particella 451 Sub. 126 Particella 451 Sub. 129 è pervenuta per atto di compravendita del 15/12/2006 Numero di repertorio 41941/20296 Notaio CAMUSSO MARCO Sede ASTI trascritto il 23/12/2006 nn. 14529/9429 da potere di (OMISSIS) Sede ASTI Codice fiscale (omissis)

* A (OMISSIS), l'intera piena proprietà degli originari immobili Asti Sezione





Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Subalterno 15 graffate Foglio 77 Particella 3135 Subalterno 4, Asti Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Subalterno 35 graffate Foglio 77 Particella 451 Subalterno 36 Foglio 77 Particella 3135 Subalterno 8, Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 1474 Sub. 1 Particella 1474 Sub. 2 Particella 1474 Sub. 3 Particella 1474 Sub. 4 Particella 1474 Sub. 5 Particella 1474 Sub. 6 Particella 3135 Sub. 5 Particella 3135 Sub. 6 Particella 3135 Sub. 7 Particella 3135 Sub. 9 Particella 3135 Sub. 10 Particella 3135 Sub. 11 Particella 451 Sub. 1 Particella 451 Sub. 2 Particella 451 Sub. 3 Particella 451 Sub. 4 Particella 451 Sub. 5 Particella 451 Sub. 8 Particella 451 Sub. 9 Particella 451 Sub. 10 Particella 451 Sub. 11 Particella 451 Sub. 12 Particella 451 Sub. 14 Particella 451 Sub. 16 Particella 451 Sub. 17 Particella 451 Sub. 18 Particella 451 Sub. 19 Particella 451 Sub. 20 Particella 451 Sub. 21 Particella 451 Sub. 22 Particella 451 Sub. 23 Particella 451 Sub. 24 Particella 451 Sub. 25 Particella 451 Sub. 26 Particella 451 Sub. 27 Particella 451 Sub. 28 Particella 451 Sub. 29 Particella 451 Sub. 30 Particella 451 Sub. 31 Particella 451 Sub. 32 Particella 451 Sub. 33 Particella 451 Sub. 34 Particella 451 Sub. 37 Particella 451 Sub. 38, Asti Sezione ASTI Foglio 77 Particella 3135 Particella 451 è pervenuta per atto di compravendita del 15/07/2002 Numero di repertorio 37009 Notaio MARCO CAMUSSO Sede ASTI trascritto il 16/07/2002 nn. 7625/5867 da potere di (OMISSIONIS) Nato il 04/03/1922 a ASTI Codice fiscale (OMISSIONIS), (OMISSIONIS) Nato il 09/01/1928 a TORINO Codice fiscale (OMISSIONIS)

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

- **ISCRIZIONE NN. 14530/3207 del 23/12/2006**, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/12/2006 Numero di repertorio 41942/20297 Notaio CAMUSSO MARCO Sede ASTI A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 (omissis) Sede [REDACTED] Codice fiscale (omissis) capitale € 530.000,00 Totale € 1.060.000,00 Durata 20 anni. Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Sub. 114 Particella 451 Sub. 115, Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Sub. 129 Particella 451 Sub. 126 Particella 451 Sub. 123.
- **TRASCRIZIONE NN. 3268/2653 del 11/04/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/03/2023 Numero di repertorio 870 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di POP NPLS 2020 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14859551005 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER POP NPLS 2020 S.R.L. VIA CURTATONE N. 3 ROMA), contro (OMISSIONIS) Sede [REDACTED] fiscale (omissis)



Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Sub. 1 14 Particella 451 Sub. 115, Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Sub. 123 Particella 451 Sub. 126 Particella 451 Sub. 129.

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 11/04/2023, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di ASTI **Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Subalterno 114** Natura A2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte 90 mq Rendita catastale euro 610,71 Indirizzo VIA DELLA FONTANA n. 13

in ditta a: (OMISSIS) con sede in [REDACTED] Codice fiscale (omissis) proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/01/2006 Pratica n. AT0001070 in atti dal 10/01/2006 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 35.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/01/2006 in atti dal 10/01/2006 (n.000035/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2006 Pratica n. AT0078372 in atti dal 26/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13424.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

* Catasto fabbricati di ASTI **Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Subalterno 115** Natura A2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte 90 mq Rendita catastale euro 610,71 Indirizzo VIA DELLA FONTANA n. 13 in ditta a: (OMISSIS) DI (OMISSIS con sede in [REDACTED] Codice fiscale (omissis) proprietà 1/1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/01/2006 Pratica n. AT0001070 in atti dal 10/01/2006 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 35, 112006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/01/2006 in atti dal 10/01/2006 (n.000035/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 2610912006 Pratica n. AT0078372 in atti dal 26/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13424.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

* Catasto fabbricati di ASTI **Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Subalterno 123** Indirizzo VIA DELLA FONTANA n. 15/D





Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/01/12006 Pratica n. AT0001070 in atti dal 10/01/2006 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 35.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/01/2006 in atti dal 10/01/2006 (n.000035/2006).

- * Catasto fabbricati di ASTI **Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Subalterno 126** Indirizzo VIA DELLA FONTANA n. 13

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/01/12006 Pratica n. AT0001070 in atti dal 10/01/2006 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 35.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/01/2006 in atti dal 10/01/2006 (n.000035/2006).

- * Catasto fabbricati di ASTI **Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 451 Subalterno 129** Indirizzo VIA SECONDO ARO' n. 32 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/02/2006 Pratica n. AT0010588 in atti dal 10/02/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2129.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n.00212912006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2021 in atti dal 21/01/2021 (n.003616/2021)."

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

Il sottoscritto CTU precisa che le particelle censite al Catasto Fabbricati - Comune di Asti come segue:

- F. 77, mapp. n. 451, sub. 123;
- F. 77, mapp. n. 451, sub. 126;
- F. 77, mapp. n. 451, sub. 129.

sono B.C.N.C. ovvero, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984 dell'Agenzia delle Entrate, porzioni di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale, **comuni alle unità immobiliari urbane che compongono il fabbricato.**

Nello caso specifico essendo le unità immobiliari pignorate inserite in un contesto condominiale le particelle censite come B.C.N.C. identificano la rampa di accesso carraio e le aree di manovra, gli androni e i corpi scale, il cortile





condominiale ovvero tutte le pertinenze comuni alle unità costituenti il condominio e pertanto in diritto di comproprietà.



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGUDIZIEVOLI

redatto sulla base della documentazione agli atti:

- **ISCRIZIONE NN. 14530/3207** del 23/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA.
- **TRASCRIZIONE NN. 3268/2653** del 11/04/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili oggetto di pignoramento sono le seguenti:

CATASTO FABBRICATI

Comune di ASTI:

- **Foglio 77 mappale n. 451, subalterno 114**, in Via della Fontana n. 13, interno 7, scala B, Piano S2-4, zona censuaria 1[^], categoria **A/2**, classe 4[^], consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 95, RC. Euro 610,71 (alloggio 7/B e cantina h/A);

Foglio 77, mappale n. 451, subalterno 115, in Via della Fontana n. 13, interno 7, scala C, Piano S2-4, zona censuaria 1[^], categoria **A/2**, classe 4[^], consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 95, RC. Euro 610,71 (alloggio 7/C e cantina i/A).

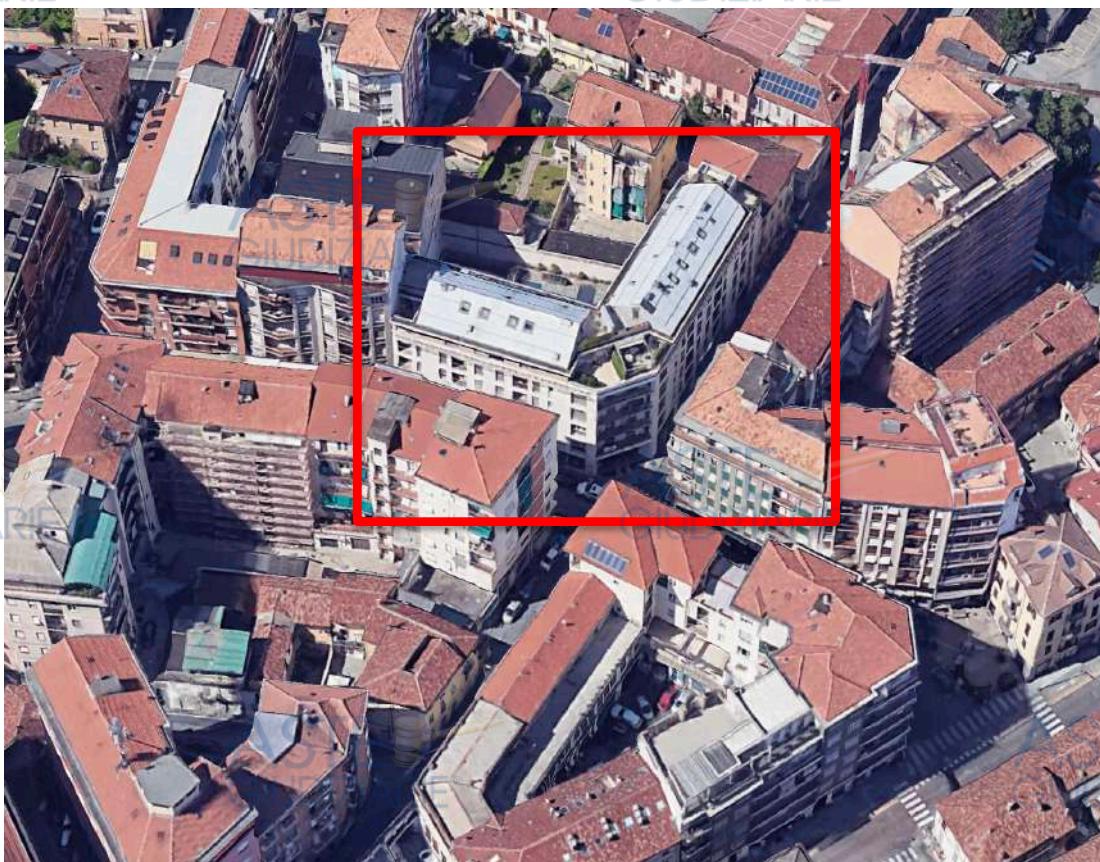
- **Foglio 77, mappale n. 451, subalterni 123, 126 e 129, B.C.N.C.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

Le unità immobiliari pignorate identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 77 - part. 451, sub. 114 e 115 (alloggi con cantina) sono ubicate nel Comune di Asti, in via Fontana 13, al piano quarto di un condominio residenziale denominato "Fontana", costituito da sei piani fuori terra e due interrati, articolati su quattro vani scala con accesso da via Fontana 13, angolo via Arò.





Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a est di piazza Alfieri, in prossimità di Corso Alfieri, facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

A pochi metri dall'edificio sono situati vari esercizi commerciali, l'università e scuole di ogni ordine e grado che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

In sintesi, ci troviamo in una zona molto ricercata della città, posta ai limiti del centro, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a più piani fuori terra, simili per tipologia al fabbricato in esame, che però è di più recente costruzione.



Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate

L'edificio residenziale è stato infatti realizzato all'inizio degli anni 2000 e presenta caratteristiche costruttive più moderne rispetto ai condomini al contorno: ha prospetti di disegno semplice, con facciate ventilate verso strada e intonacate verso cortile; struttura in calcestruzzo armato, copertura a falde inclinate, disegno in pianta ad elle.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

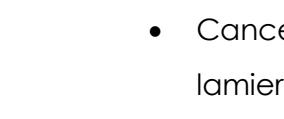
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato residenziale sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in calcestruzzo armato;
- Scale di distribuzione con struttura in calcestruzzo armato rivestita in marmo;
- Solai in latero-cemento;
- Murature interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in lamiera grecata coibentata;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Cancello di ingresso verso strada in lamiera zincata;
- Balconi con struttura in calcestruzzo, con parapetti in vetro montati su telai metallici a profili semplici zincati.

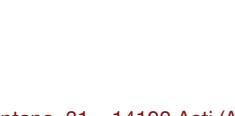


Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaie murali a metano con produzione di ACS sanitaria, pannelli radianti a pavimento e termo arredi nei bagni;
- impianti di climatizzazione con pompa di calore con unità esterna sul balcone verso cortile e due unità interne, nel soggiorno e in una camera;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto videocitofonico;
- Antenna T.V.;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.



Nel complesso trattasi pertanto di un fabbricato di recente costruzione che si presenta in buone condizioni di manutenzione.





Al fabbricato si accede da via Fontana 13 attraverso un portoncino d'ingresso in acciaio zincato che conduce al cortile, sul quale si aprono gli accessi ai quattro corpi scala.





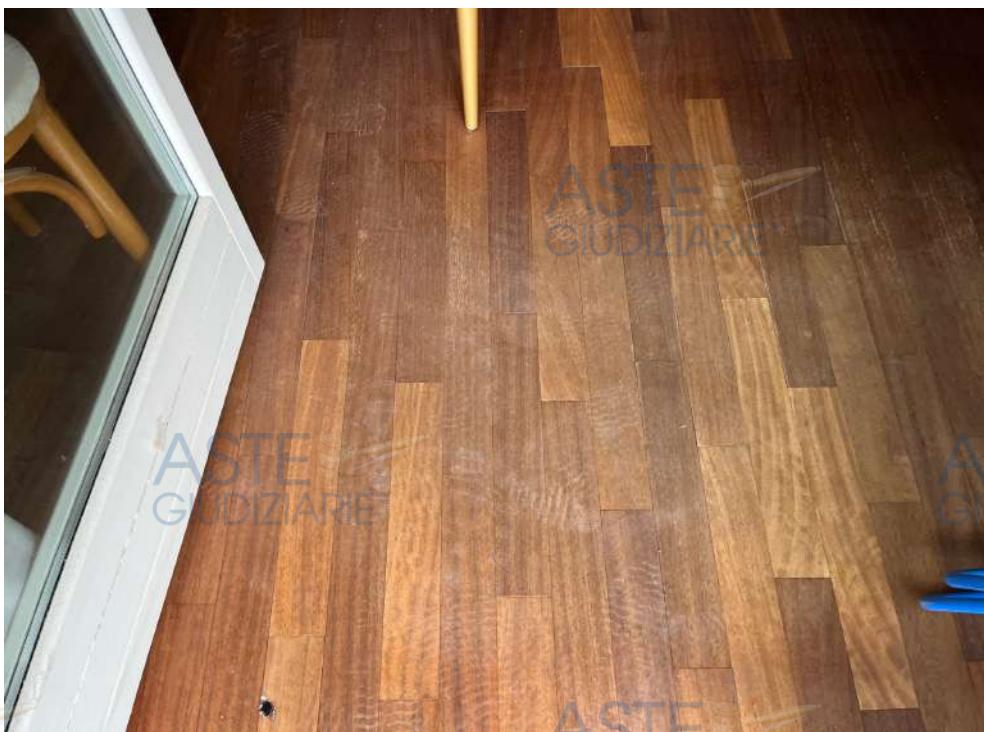
I due alloggi sono entrambi situati al quarto piano di due corpi scala differenti:
la scala B e la scala C.



Descrizione dell'unità immobiliare Foglio 77 mappale n. 451, subalterno 114

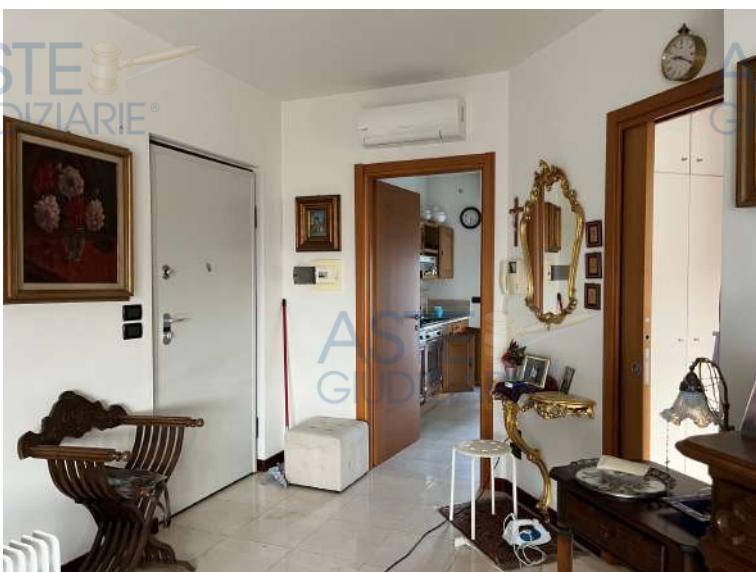
Nello specifico, i locali dell'unità immobiliare residenziale pignorata, all'interno 7 della scala B hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza dei locali pari a 2,70 m;
- Pavimentazione di soggiorno e cucina in gres porcellanato levigato chiaro nel formato 40x40 e in parquet di legno nelle camere;



- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;

- Portoncino d'ingresso blindato con rivestimento di legno laccato ad un'anta con serratura di sicurezza.





- Infissi esterni in legno dotati di vetro camera in buone condizioni di manutenzione.

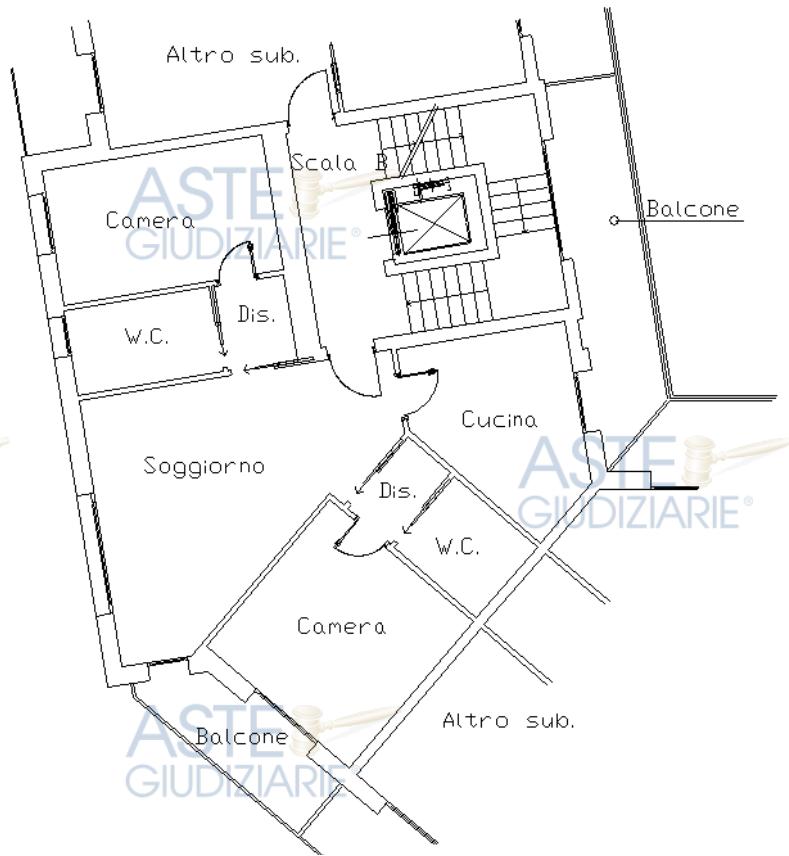


- Infissi interni in legno naturale, parte ad anta e parte a scrigno, con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.





La suddivisione interna dei locali è la seguente:



- Ingresso/soggiorno: della superficie complessiva di circa 24 mq, vi si accede direttamente dal vano scala e distribuisce gli altri locali, dotato di ampia finestra e di porta-finestra con affaccio sul balcone verso strada.

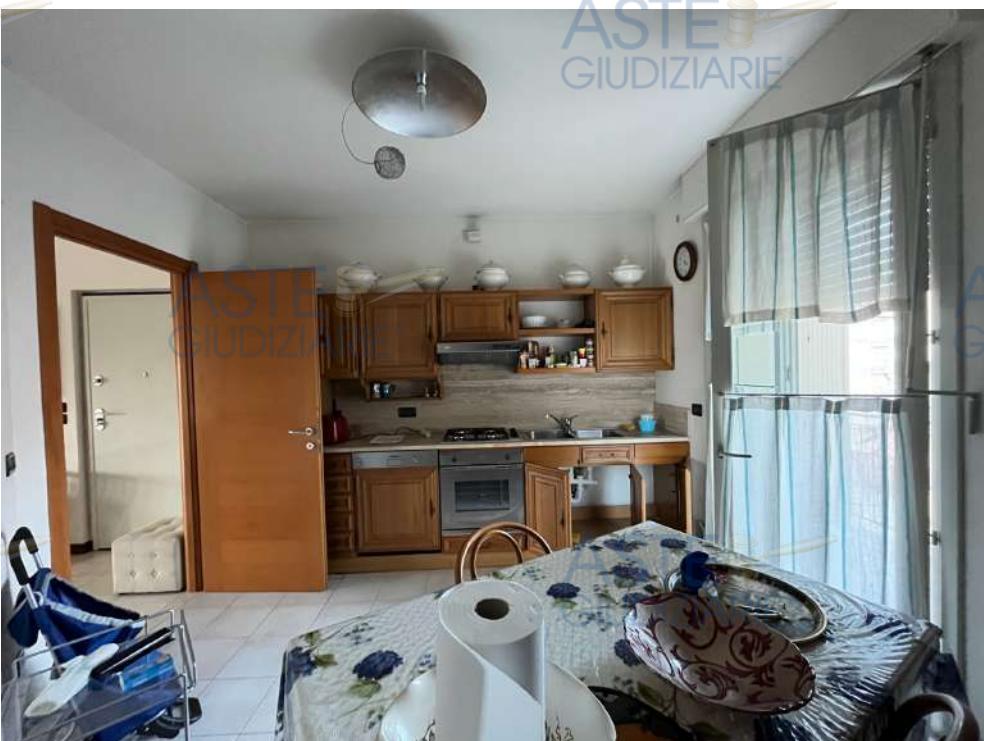




- balcone su via Fontana, di circa 5 mq, pavimentato in gres porcellanato.



- Cucina: superficie di circa 11,00 mq, situata a sinistra dell'ingresso, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici, dotata di una porta finestra che si affaccia sul balcone verso cortile.





- balcone: verso cortile, di circa 11 mq, pavimentato in gres porcellanato.



GIUDIZIARIE®



- Bagno a giorno: a fianco della cucina, della superficie di circa 4,00 mq, pavimento e rivestimento a parete per circa 1 m, munito lavabo, bidet, wc e doccia; dotato di ventilazione forzata;



ASTE
GIUDIZIARIE®





- Camera matrimoniale: vi si accede dal piccolo disimpegno del bagno a giorno; ha superficie di circa 14,00 mq, è dotata di una porta-finestra con affaccio sullo stesso balcone verso strada del soggiorno.



- Bagno notte: a fianco del soggiorno, della superficie di circa 5,00 mq, pavimento e rivestimento a parete per circa 1 m, munito lavabo, bidet, wc e vasca; dotato di finestra.

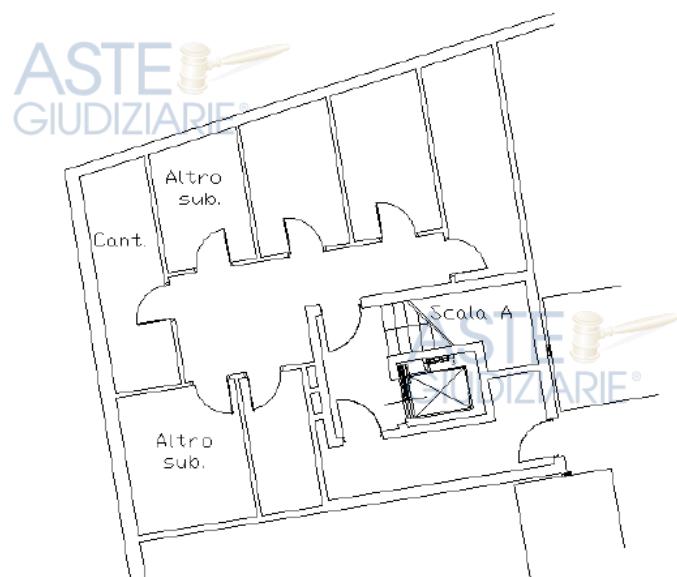




- Camera singola: vi si accede dal piccolo disimpegno del bagno notte; ha superficie di circa 12,00 mq, è dotata di una finestra con affaccio verso strada.



- Cantina: posta al secondo piano interrato, ha accesso dalla scala A, ha una superficie di circa 11 mq, pareti in calcestruzzo armato e blocchi di calcestruzzo non intonacati, pavimento in battuto di calcestruzzo, chiusa da una porta in lamiera.



**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio 77 mappale n. 451, subalterno 115**

Nello specifico, i locali dell'unità immobiliare residenziale pignorata, all'interno 7 della scala C hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza dei locali pari a 2,70 m;
- Pavimentazione di soggiorno e cucina in gres porcellanato levigato chiaro nel formato 40x40 e in parquet di legno nelle camere;

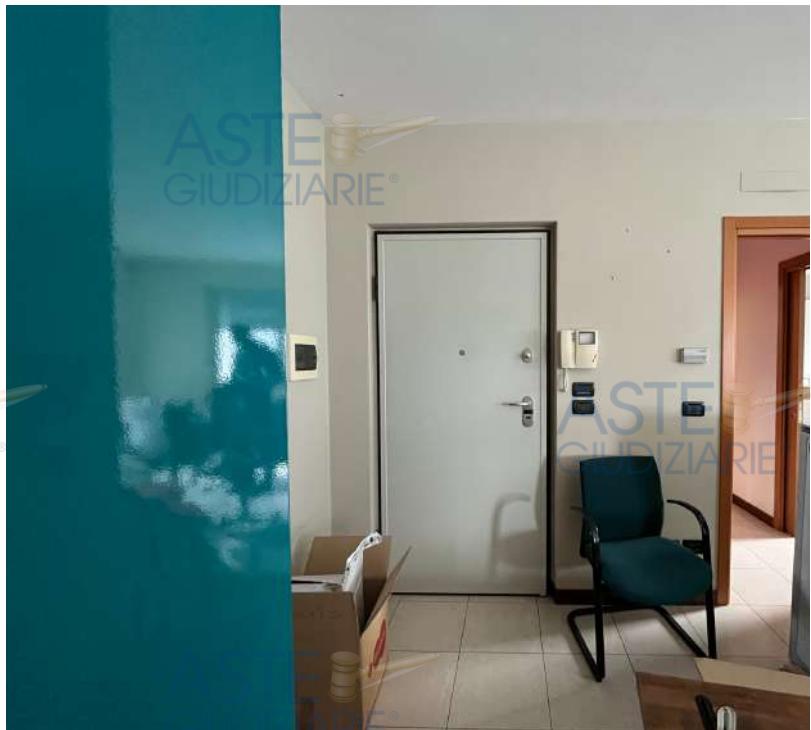


- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;





- Portoncino d'ingresso blindato con rivestimento di legno laccato ad un'anta con serratura di sicurezza.



- Infissi esterni in legno dotati di vetro camera in buone condizioni di manutenzione.

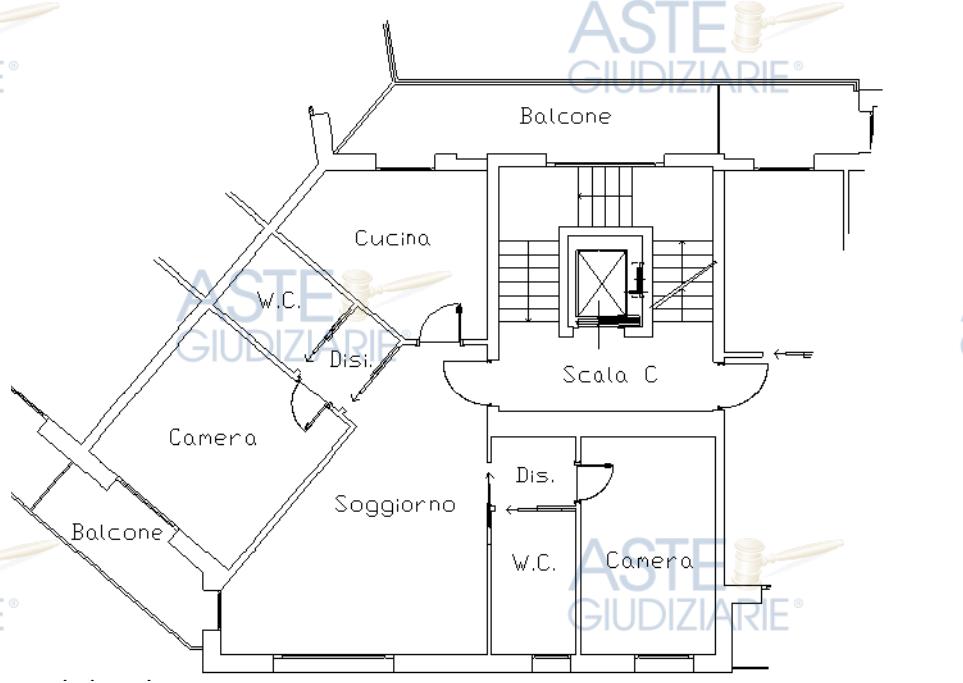




- Infissi interni in legno naturale, parte ad anta e parte a scrigno, con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.



La suddivisione interna dei locali è la seguente:





- Ingresso/soggiorno: della superficie complessiva di circa 24 mq, vi si accede direttamente dal vano scala e distribuisce gli altri locali, dotato di ampia finestra e di porta-finestra con affaccio sul balcone verso strada.



- balcone su via Fontana, di circa 5 mq, pavimentato in gres porcellanato.





Cucina: superficie di circa 11,00 mq, situata a sinistra dell'ingresso, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici ma priva di apparecchiature essendo il locale stato adibito ad uso ufficio o archivio, dotata di una porta finestra che si affaccia sul balcone verso cortile.



balcone: verso cortile, di circa 11 mq, pavimentato in gres porcellanato.





- Bagno a giorno: a fianco della cucina, della superficie di circa 4,00 mq, pavimento e rivestimento a parete per circa 1 m, munito lavabo, bidet, wc e doccia; dotato di ventilazione forzata;





- Bagno notte: a fianco del soggiorno, della superficie di circa 5,00 mq, pavimento e rivestimento a parete per circa 1 m, munito lavabo, bidet, wc e vasca; dotato di finestra.

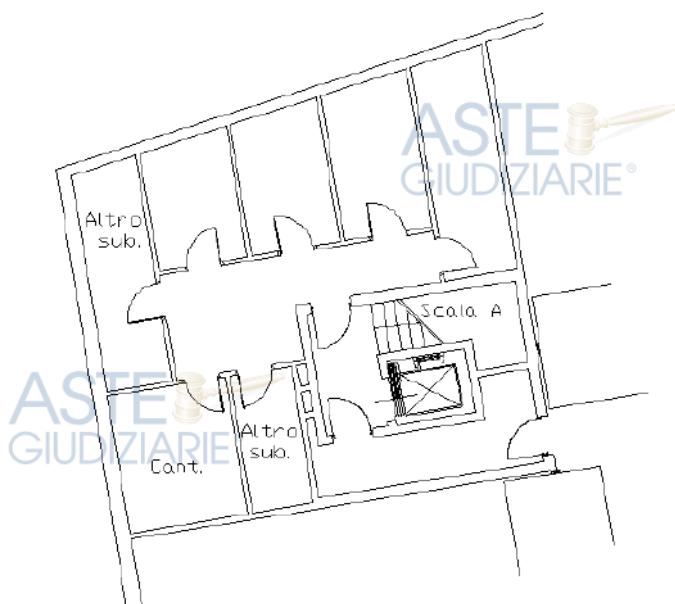


- Camera singola: vi si accede dal piccolo disimpegno del bagno notte; ha superficie di circa 12,00 mq, è dotata di una finestra con affaccio verso strada.





- Cantina: posta al secondo piano interrato, ha accesso dalla scala A, ha una superficie di circa 11 mq, pareti in calcestruzzo armato e blocchi di calcestruzzo non intonacati, pavimento in battuto di calcestruzzo, chiusa da una porta in lamiera.



Descrizione delle unità immobiliari Foglio 77 mappale n. 451, subalterni 123, 126,

129



Si tratta di beni comuni non censibili costituenti parti comuni condominiali quali i vani scala, il cortile e le aree di manovra delle autorimesse.

Ovviamente tali unità non hanno un valore commerciale autonomo ma costituiscono beni in comune con le altre unità immobiliari condominiali.



Pertanto, non saranno ricomprese nella suddivisione dei lotti da porre in vendita.



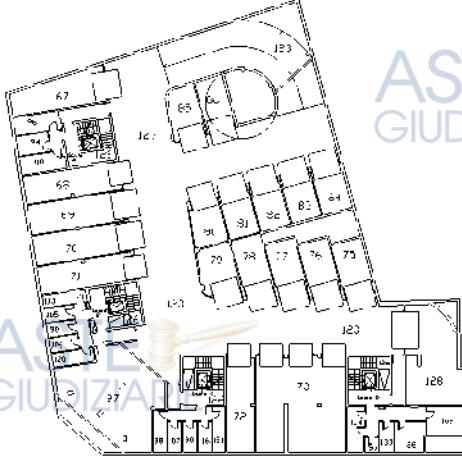


ELABORATO PLANIMETRICO

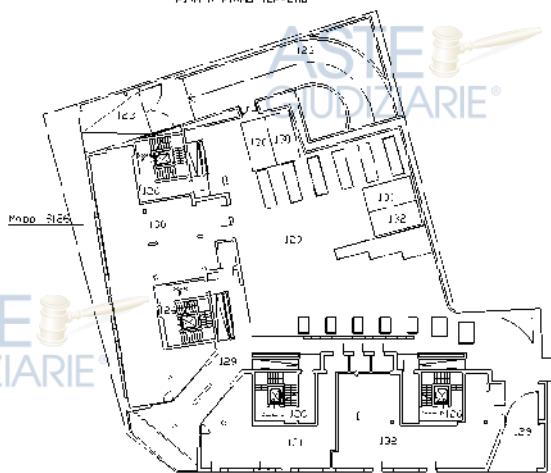
PIANTA PIANO SECONDO (INTERRATO)



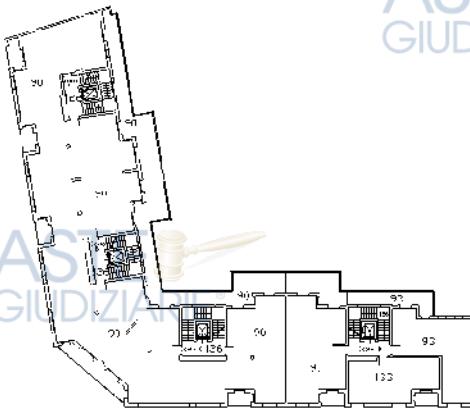
PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO



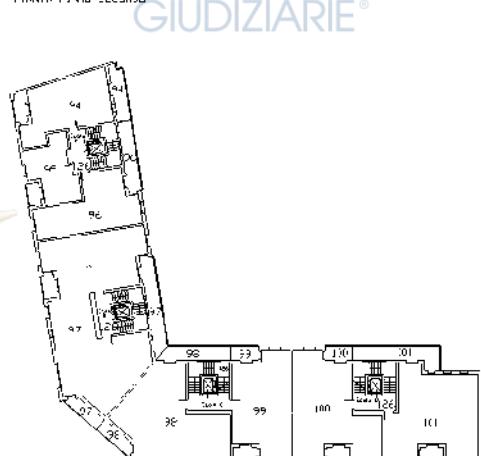
PIANTA PIANO TERRENO



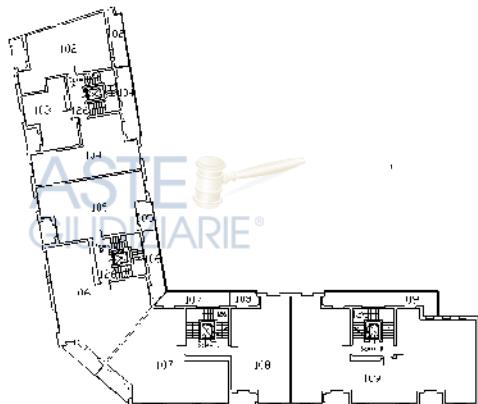
PIANTA PIANO PRIMO

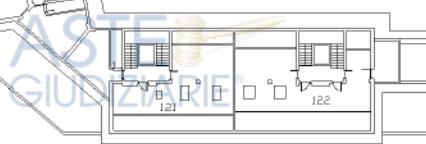
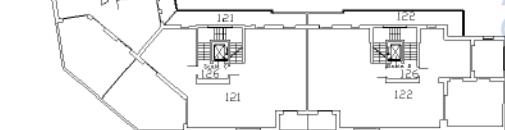
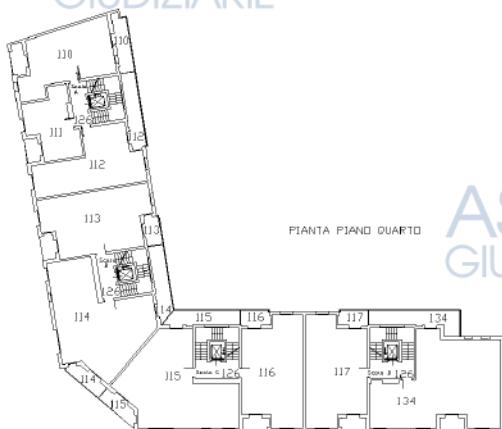


PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO





QUESITO 4:

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Il quesito non rientra nel caso di specie in quanto gli immobili sono in capo ad una società.

QUESITO 5:

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

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e dalle visure richieste all'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che indirizzo, il piano e l'identificativo



catastale delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione dei beni e ne consentono in modo univoco l'identificazione.

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e le planimetrie catastali dei fabbricati, limitatamente alle unità oggetto di pignoramento lo Scrivente C.T.U. ha appurato la sostanziale conformità delle planimetrie allo stato di fatto.

QUESITO 7:

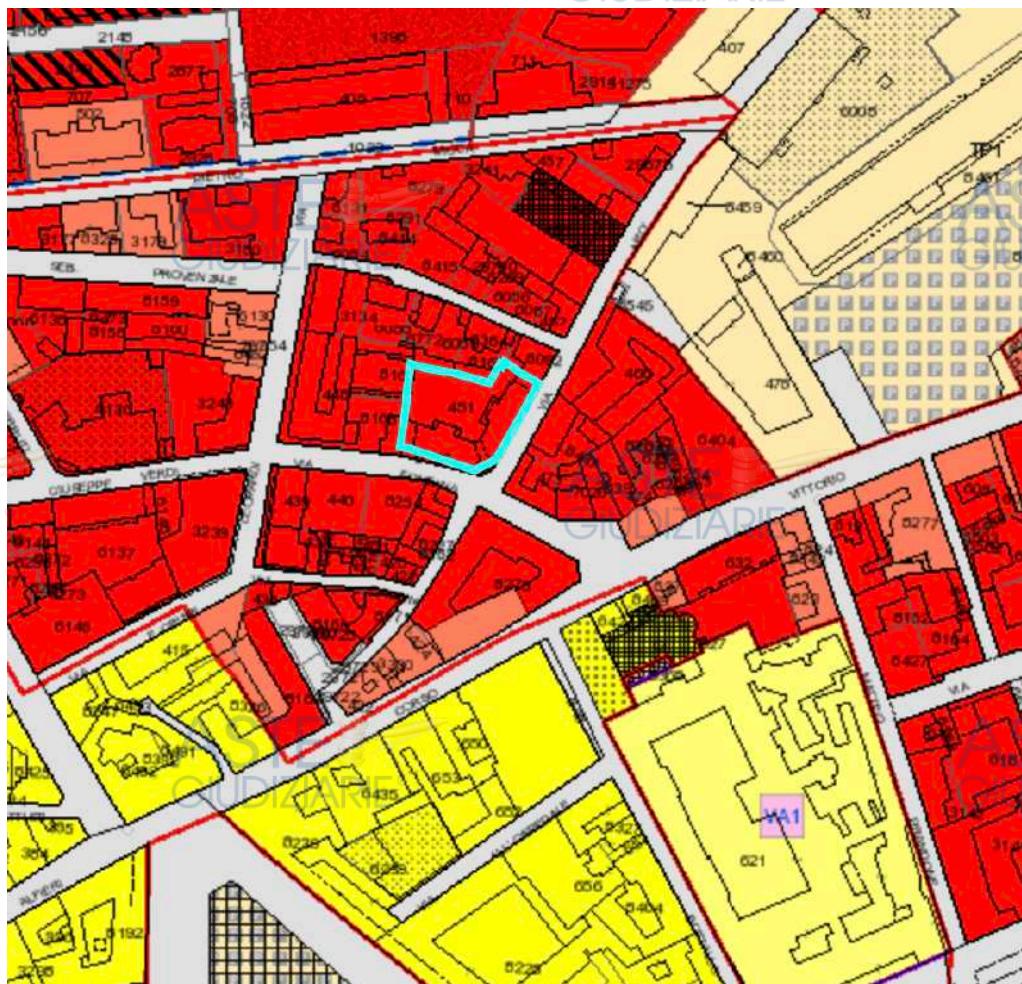
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La classificazione delle zone del P.R.G.C. vigente in cui ricadono gli immobili pignorati è la **"B1.2 - Aree residenziali di consolidamento"** disciplinate dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione che si allegano.

Dal punto di vista idrogeologico la classificazione è 2C- aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomecaniche caratterizzate da diffusa superficialità di falda.

Le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale, meglio specificate nell'estratto delle N.T.A. che si allega alla presente relazione, sono le seguenti:

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;
- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero.



QUESITO 8

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

Lo scrivente C.T.U. ha reperito i provvedimenti edilizi relativi alle unità oggetto di pignoramento, forniti dall'archivio urbanistico, che si elencano di seguito.

- **Concessione Edilizia n.º 102 del 08/05/2003** per la "realizzazione di fabbricato residenziale e commerciale ed autorimessa interrata" in via Fontana 13;
- **DIA ac n.º 1730 del 28/03/2005** in variante alla Concessione Edilizia n.º 102 del 08/05/2003;
- **Certificato di agibilità n.º 4859/2006/57;**

Dal confronto tra quanto documentato nelle pratiche edilizie sopra elencate e



quanto riscontrato durante il sopralluogo, limitatamente alle unità oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU può riferire che vi è la sostanziale conformità.

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, DUE LOTTI così costituiti:

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 1

Comune di Asti, Via Fontana, 13;

per la quota intera di proprietà:

- 77 mappale n. 451, subalterno 114 - Categoria A/2

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 2

Comune di Asti, Via Fontana, 13;

per la quota intera di proprietà:

- 77 mappale n. 451, subalterno 115 - Categoria A/2

Per entrambi i lotti sono in quota di comproprietà i sub. 123, 126 e 129 in quanto

B.C.N.C.

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che le unità immobiliari al Foglio 77, mappale n. 451, subalterno 114 - Categoria A/2 e Foglio 77, mappale n. 451, subalterno 115 - Categoria A/2 sono state pignorate per il diritto di piena proprietà.

Le unità immobiliari al Foglio 77, mappale n. 451, sub. 123, 126 e 129 sono B.C.N.C. ovvero, porzioni di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni alle unità immobiliari urbane che compongono il fabbricato.





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 oggetto di pignoramento sita in Asti, Via Fontana, 13, individuata al C.F. al F. 77, mappale n. 451, subalterno 114 - Categoria A/2, risulta occupata dalla Società esecutata e non risulta depositato presso l'agenzia delle entrate alcun contratto di locazione come da dichiarazione rilasciata che si allega;
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Asti, Via Fontana, 13, individuata al C.F. al F. 77, mappale n. 451, subalterno 115 - Categoria A/2, risulta occupata dalla Società esecutata e non risulta depositato presso l'agenzia delle entrate alcun contratto di locazione come da dichiarazione rilasciata che si allega.

Entrambe le unità immobiliari presentano elementi di arredo, oggettistica e materiale vario.

QUESITO 12

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

Non rientra nel caso di specie.

QUESITO 13

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

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

QUESITO 14

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

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore del condominio si può indicare quanto segue:



Le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Asti, Via Fontana, 13, individuate

al C.F. al Foglio 77 mappale n. 451, sub. 114 – 115, due alloggi con cantina siti al piano quarto e secondo interrato, fanno parte del condominio denominato "Condominio Fontana" - Via Fontana 13 - 15 e via Arò 26/28/30/32 - 14100 Asti - C.F.: (omissis).



Gli alloggi sono dotati di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; le spese condominiali e le spese di gestione e manutenzione ordinaria ammontano a:



- circa 1.012,00 € per il sub. 114
- circa 970,00 € per il sub. 115



Spese non pagate 2022 e 2023 (preventivo) sub 114 € 1.716,00

Spese non pagate 2022 e 2023 (preventivo) sub 115 € 806,00

Non sono state al momento deliberate dall'assemblea spese straordinarie, ma necessiteranno lavori straordinari per risolvere infiltrazioni di acqua dal cortile verso l'autorimessa.



QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.



Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, dopo l'exploit degli ultimi due anni, il settore immobiliare deve ora fare i conti con uno scenario avverso.



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





febbraio 2023), ma la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari".

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

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

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

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

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

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

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

Secondo **Nomisma**, nel 2023 si va verso una gelata del mercato immobiliare, ci sarà un calo delle transazioni del 15% e le banche saranno più restie a concedere il





credito, i prezzi delle case aumentano dell'1% ma non riusciranno a bilanciare la svalutazione galoppante, il tutto renderà poco accessibile il mercato delle compravendite soprattutto a chi non ha redditi indicizzati all'inflazione e ai giovani in generale.

“Dopo l'eclatante exploit post pandemico, il mercato immobiliare italiano deve ora fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli inopinati eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli fin qui raggiunti”, è quanto scrive nel suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Marzo 2023.

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

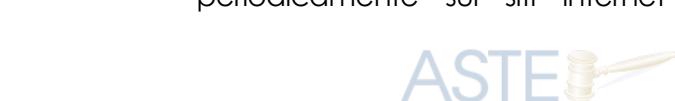
Ad Asti, nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.124 al metro quadro, con una diminuzione del 0,99% rispetto a giugno 2022 (1.113 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Asti ha raggiunto il suo massimo nel mese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

Indagini di mercato

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

Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente sui siti internet specializzati): il Consulente Immobiliare,





l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari).

- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2023)

Comune di Asti: - Abitazioni civili, in zona "Centrale/CENTRO STORICO INTORNO

A PIAZZA ALFIERI", si hanno i seguenti valori:



€/mq €/mq

Abitazioni civili (conservazione normale)	800,00	1.200,00
Abitazioni economiche (conservazione normale)	600,00	900,00
Box	1.000,00	1.500,00

BORSINO IMMOBILIARE DI ASTI (aprile 2024)

Comune di Asti: "CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI"



Abitazioni in stabili di 1° fascia	914,00	1.514,00
Abitazioni in stabili di fascia media	775,00	1.283,00



AGENZIE IMMOBILIARI DI ASTI (aprile 2024)

Appartamento in Vendita - Via Fontana 13, Asti (AT)

Nello stesso fabbricato delle unità oggetto di stima.

"Asti, centro città, proponiamo in vendita un trilocale al secondo piano con ascensore. In un contesto riservato e signorile. L'appartamento è composto da





ingresso, cucina abitabile con un balcone grande, 2 camere da letto, disimpegno, bagno. Cantina. Riscaldamento autonomo".

Superficie: 60 mq. € 119.000,00 (1.900,00 €/mq).

VALUTAZIONE DEGL'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;
- Presenza di un mercato immobiliare di nuovo in flessione nell'ultimo semestre per le restrizioni al credito;
- Posizione del fabbricato rispetto al centro abitato di Asti e ai principali servizi ed esercizi commerciali;
- Orientamento ed esposizione;
- Caratteristiche di finitura interne delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliari i seguenti valori commerciali unitari:

LOTTO 1

Via Fontana, 13 – F. 77, mappale n. 451, sub. 114 - Categoria A/2

Alloggio: 1.500,00 €/mq

LOTTO 2

Via Fontana, 13 – F. 77, mappale n. 451, sub. 115- Categoria A/2

Alloggio: 1.500,00 €/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 divisorii da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 75% della superficie dei locali di sgombero/magazzini – androni privati;





➤ 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;

➤ 40% della superficie di terrazzi.

➤ 25% della superficie di balconi.

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



LOTTO 1

Sup. commerciale unità imm. F. 77, mappale n. 451, sub. 114 - Via Fontana, 13

Locali ad uso residenziale:

Residenza: mq 87,10

Balconi: mq 16,30

Locali non residenziali:

Cantina: mq 11,10

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (87,10+16,30x0,25+11,10x0,25) = 93,95 mq

in c.t. mq 94,00

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

Valore dell'unità immobiliare F. 77, mappale n. 451, sub. 114 (A/2)

(mq 94 x 1.500 €/mq) = € 141.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

in c.t. € 141.000,00

diconsi euro centoquarantunomila/00





LOTTO 2



Sup. commerciale unità imm. F. 77, mappale n. 451, sub. 115, Via Fontana, 13

Locali ad uso residenziale:

Residenza: mq 87,10

Balconi: mq 16,50



Locali non residenziali:

Cantina: mq 11,20



Superficie commerciale ragguagliata:



mq (87,10 + 16,50 x 0,25 + 11,20 x 0,25) = 94,02 mq

in c.t. mq 94,00

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



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2

in c.t. € 141.000,00

diconsi euro centoquantunomila/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 ad imposta di registro, trattandosi comunque di beni in capo ad una società rimanda ad eventuali approfondimenti da parte di consulente fiscale esperto in materia.




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.), il sottoscritto CTU ha pertanto redatto i due attestati con validità sino al 31/12/2025.



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



Asti, 24 maggio 2024



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




Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Permessi edilizi;
3. Estratto NTA;
4. Estratti di mappa aggiornati;
5. Visure catastali aggiornate;
6. N. 2 APE;
7. Dichiarazione A.d.E..



**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.





INDICE



PREMESSA	2
QUESITO 1: Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..	8
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.	13
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	36
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	36
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali	37
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	37
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	38
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	39
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota.	39
QUESITO 11 Verifichi se l'immobile è libero o occupato.	40
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esegutato.	40
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	40
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.....	41
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato.	47
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	48

