

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlevaris Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

intervvenuti

OMISSIS

INCARICO

All'udienza del 22/02/2025 il sottoscritto Geom. Carlevaris Andrea, con studio in Via Mondovì n.107/E-12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC andrea.carlevaris@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 67/2024 in data 22/02/2025 con accettazione dell'incarico in data 26/02/2025;
- che il mandato affidato risulta essere il seguente:

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

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

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;*
- b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;*
- c) acquisire CDU, copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;*
- d) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;*
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;*
- f) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.*

3. STATO OCCUPATIVO

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

4. PROVENIENZA

- a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);*
- b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;*
- b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

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

- **iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;**

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

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

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- **sui millesimi dell'unità,**

- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),

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

- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

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

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

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

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

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

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

8. CONSISTENZA

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

9. STIMA

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

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

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

- decurtazioni relative a:

-spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

-bonifiche da eventuali rifiuti,

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

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

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

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

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

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;*
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;*
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*
- che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -*

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

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

PROVVEDA a:

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

- che lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti necessari alla presente perizia (verifiche catastali, urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Asti, visure ipotecarie presso la pubblica conservatoria RR.II. Di Asti, presso l'agenzia delle entrate – ufficio delle locazioni, ecc.);
- che a mezzo posta elettronica certificata al Legale di parte procedente ed al custode nominato, oltre a comunicazione alla parte esecutata il sottoscritto C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 30/04/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- che in tale circostanza il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di perizzarne le caratteristiche, raccogliere gli elementi necessari alla valutazione, effettuare un rilievo architettonico al fine di redigerne le planimetrie dello stato di fatto, accertarne e calcolarne la consistenza, acquisire le necessarie informazioni per la definizione della regolarità urbanistica e catastale;
- che l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. è in data 25/09/2025.
- che lo scrivente, in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., terminata la relazione procedeva al deposito della perizia e relativi allegati in via telematica;

tutto quanto premesso lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

RELAZIONE

Si andrà ora a rispondere punto per punto al mandato affidato dall'Ill.mo G.E.

E' oggetto della presente procedura la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, ad oggi utilizzato come ufficio privato, ubicato ad Asti (AT) in Via Giobert n.28, che si sviluppa su n.2 piani (uno fuori terra e uno entro terra), il tutto facente parte del Condominio "Giobert 24".

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO 1: Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento ad uso residenziale, ad oggi utilizzato come ufficio privato, ubicato ad Asti (AT) in Via Giobert n.28, censito a catasto Fabbricati di Asti, Sezione AT, Foglio 77 Particella 8424, Sub.1, z.c. 1;

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

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 30/04/2025 alla presenza dell'esecutato come da verbale di sopralluogo allegato.

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipocatastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non

risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

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

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

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

E' oggetto della presente procedura la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, ad oggi utilizzato come ufficio privato, ubicato ad Asti (AT) in Via Giobert n.28, che si sviluppa su n.2 piani (uno fuori terra e uno entro terra), il tutto facente parte del Condominio "Giobert 24".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AT	77	8424	1		A2	2	4 vani	111mq	309,87€	S1-T	

L'intestazione catastale è la seguente:

-***OMISSIS*** Proprieta' 1/1.

L'immobile è posto alle coerenze : Via Giobert, altra UIU mappale 8424, corte interna, altra UIU mappale 8424.

E' oggetto di pignoramento la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, ubicato ad Asti (AT) in Via Giobert n.28.

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

Risulta essere oggetto di pignoramento l'intera quota di proprietà.

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza -al momento del pignoramento -tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parte di stabile condominiale ubicato nel centro storico del Comune di Asti (AT), in zona completamente urbanizzata, dotata di adeguate infrastrutture e servita dai principali esercizi e servizi pubblici.

Lo stabile è dotato di ascensore condominiale.

L'immobile è inserito all'interno di una palazzina di antica edificazione, che si presenta nel complesso in condizioni manutentive buone essendo stata riqualificata integralmente sia nelle parti private che nelle parti comuni tra il 2000 ed il 2002.

Esternamente, l'edificio si mostra in buono stato conservativo generale, sebbene si rilevino alcune porzioni della facciata in cui l'intonaco e la tinteggiatura risultano deteriorati, tali da rendere auspicabile un intervento di manutenzione ordinaria per il ripristino dell'aspetto estetico e funzionale.

L'unità immobiliare oggetto della presente si sviluppa in piano terreno, mentre a piano interrato è presente una locale cantina di grandi dimensioni.

L'accesso alle unità avviene attraverso la scala condominiale comune che si presenta in buono stato di conservazione interna.

Il locale di accesso si configura come l'ambiente principale, attualmente adibito ad ufficio privato dell'esecutato, mentre i restanti vani, anch'essi utilizzati come uffici, sono collegati da due disimpegni e completati da un servizio igienico.

A piano interrato si sviluppa un unico ampio ambiente, diviso da una tramezzatura non a tutt'altezza. Attualmente lo stesso risulta utilizzato come archivio - ufficio riunioni, come documentato anche nel materiale fotografico allegato.

In tale piano si evidenzia la presenza di umidità di risalita capillare, particolarmente percepibile lungo le murature perimetrali, condizione che renderebbe opportuno un intervento di risanamento mediante l'impiego di specifiche malte cementizie impermeabilizzanti o analoghi prodotti idonei al trattamento dell'umidità ascendente.

Per quanto concerne le finiture interne, i locali al piano terreno sono dotati di pavimentazione tipo legno, mentre il bagno presenta rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato.

Gli infissi esterni del piano terreno sono in legno con vetrocamera, mentre quelli al piano interrato risultano in PVC, anch'essi dotati di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia tradizionale a gas metano. Al piano terreno il calore è distribuito tramite radiatori e split a parete, mentre al piano interrato si rileva la presenza di ventilconvettori.

Gli impianti tecnologici, al momento del sopralluogo, risultano funzionanti e in buono stato manutentivo, non emergendo evidenze di criticità impiantistiche.

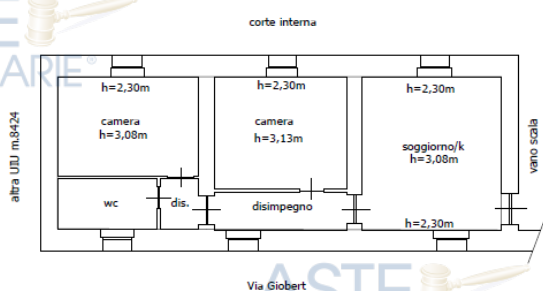
Dal punto di vista architettonico, tutti i locali dell'unità presentano volte a botte.

Al piano terreno le volte risultano completamente intonacate, mentre al piano interrato si caratterizzano per la presenza di mattoni faccia a vista, conferendo agli ambienti un aspetto più rustico e tipico degli immobili d'epoca.

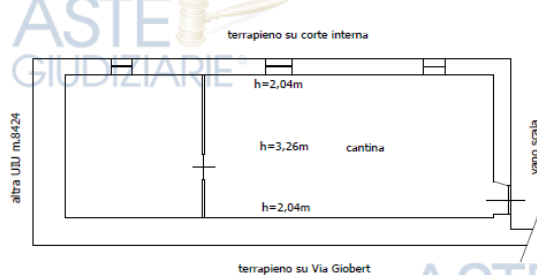
LOTTO UNICO

FG.AT/77 m.8424 sub.1

PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO SOTTERRANEO



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


L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è situato in palazzina di vecchia edificazione nel centro storico del Comune di Asti (AT), l'immobile è situato in zona urbanizzata e comoda ai servizi principali.

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

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

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

Nell'ambito della presente è stato redatto anche l'APE n.20251076350044 con scadenza al 28.07.2035.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI			
CODICE IDENTIFICATIVO : 20251076350044		VALIDO FINO AL : 28/07/2035	
DATI GENERALI			
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Riqualificazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:	
Dati identificativi			
		Regione: PIEMONTE Comune: ASTI Indirizzo: VIA GIBERT GIOVANNI 29 Piano: Interno: Coordinate GIS: 44.901185 8.200116	
Zona climatica: E Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m²): 127.61 Superficie utile raffrescata (m²): 127.61 Volume lordo riscaldato (m³): 548.14 Volume lordo raffrescato (m³): 548.14		Comune catastale: A479 Subalimenti: Da: 1 A: 1 Da: A: Da: Altri subalimenti:	
Servizi energetici presenti			
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose	
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO			
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.			
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale	
INVERNO  OO	ESTATE  OO	+ Più efficiente A4 A3 A2 A1 B C D E F G Meno efficiente	
		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E EP _{glob,ren} (kWh/m²anno): 195.38	
		Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuove: A1 EP _{glob,ren} (kWh/m²anno): 97.57 Se esistenti: EP _{glob,ren} (kWh/m²anno):	

La parte esecutata dichiarava di non essere in possesso di certificazioni degli impianti elettrico e idrico-sanitario, al sopralluogo si sono visionati sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico, entrambi funzionanti ma con ogni probabilità da rivedere alla luce delle vigenti normative.

Si segnala la presenza della denuncia opere strutturali, ma non si è trovata traccia del collaudo delle opere né in Comune ad Asti, né presso l'archivio storico comunale di Asti.

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

Si allega documentazione fotografica.















3. STATO OCCUPATIVO

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il quale utilizza lo stesso come ufficio privato nel quale svolge l'attività professionale, condivide inoltre lo studio con il collaboratore signor ***OMISSIS***, mediante scrittura privata di comodato d'uso gratuito NON registrata, come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo.

Si allega l'esito negativo di ricerca di contratti in essere eseguito presso Agenzia Entrate.

4. PROVENIENZA

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

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

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

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di compravendita del 02/03/2000 Pubblico ufficiale NOTAIO AMICI Sede ASTI (AT) Repertorio n. 39941 – COMPRAVENDITA-CESSIONE DI QUOTA, trascritto presso Conservatoria di Asti ai numeri 2419/1715 il 22/03/2000, mediante il quale il Signor ***OMISSIS*** ha comprato la restante quota di 1/2 in capo al Signor ***OMISSIS*** (in forza della successione della madre Sig.ra ***OMISSIS***), divenendo quindi proprietario per 1/1;

Precedentemente

-Atto di compravendita del 29/06/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO AMICI Sede ASTI (AT) Repertorio n. 38338 – COMPRAVENDITA-CESSIONE DI QUOTA, trascritto presso Conservatoria di Asti ai numeri 6108/4366 il 06/07/1999, mediante il quale il Signor ***OMISSIS*** ha comprato la quota di 1/2 in capo al Signor ***OMISSIS***, restante 1/2 ancora in capo alla Signora ***OMISSIS***;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;**
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;**

• **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**

• **altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;**

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Dalle indagini effettuate presso la conservatoria di Asti, e come confermato dall'Amministratore di condominio non si è a conoscenza di vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, domande giudiziali e sequestri penali in atto, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

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

• **iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;**

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (AT) il 24/06/2016

Reg. gen. 5544- Reg. part.782

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00€

A Favore: ***OMISSIS***.

Contro ***OMISSIS***.

Formalità a carico della procedura.

-Ipoteca volontaria derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (AT) il 20/01/2021

Reg. gen. 495- Reg. part.65

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00€

A Favore: ***OMISSIS***.

Contro ***OMISSIS***.

Formalità a carico della procedura.

-Ipoteca volontaria derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (AT) il 20/01/2021

Reg. gen. 495- Reg. part.66

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00€

A Favore: ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS*** .

Formalità a carico della procedura.

-Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (AT) il 14/03/2023

Reg. gen. 2311- Reg. part.231

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00€

A Favore: ***OMISSIS*** .

Contro ***OMISSIS*** .

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

-Verbale di Pignoramento immobili

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Asti (AT) il 21/05/2024

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 3489

A Favore: ***OMISSIS***

Quota: 1/1

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

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

Dalle indagini si riferisce che NON si tratta di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- sui millesimi dell'unità,

- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),

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

- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Trattasi di appartamento facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "Giobert 24" e pertanto risultano compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il tutto come ai sensi di legge.

- *Importo medio annuo delle spese condominiali:*

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 1.365,00 annui. (CONSUNTIVO 2024 € 1.354,48 - PREVENTIVO 2025 GESTIONE 2025 € 1.374,53);

- *Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore risulta situazione debitoria in capo al Signor ***OMISSIS***, per un totale di € 1.105,37 (NR. 2 RATE PREVENTIVO 2025 + SALDO GESTIONE 2024) COME DA BILANCIO ALLEGATO;

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:*

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore risultano spese straordinarie deliberate e nello specifico MANUTENZIONE PORTONE INGRESSO € 1.200,00 + IVA (VERBALE DEL 03/03/25 IN ALLEGATO)

- *Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell'art 173 bis n. 9 disp att cpc:*

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore non si segnalano o conoscono cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell'art.173 bis n. 9 disp att cpc.

Millesimi di proprietà generali pari a 176,79 (come da documentazione allegata).

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

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

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

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

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

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

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

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente procedura è parte di stabile condominiale edificato in epoca ben antecedente al 1967 ed ricompreso dal vigente PRGC in "Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - A1 - [Art.17](#)".

L'immobile ricade sul lotto catastale ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 8424 e risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Immobili da salvaguardare ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10 - Art.17, All.10
- Immobili da salvaguardare ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10 - Art.17, All.10
- TIPO B - Lotti edificati di tipo B in aree di conservazione

ed è parte del "CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano".

Successivamente alla sua costruzione risultano essere stati presentati e autorizzati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Manutenzione straordinaria di opere interne (art.26) prot. 106/2000 del 24/07/2000, protocollo 2000/30791 del 17/07/2000 pratica 1396/2000 per "PARZIALE RIFACIMENTO DEGLI INTONACI E DELLE PAVIMENTAZIONI E ADEGUAMENTO IMPIANTI ELETTRICI";
- Autorizzazione edilizia 75/2001 del 30/03/2001, istanza 18/07/2000 prot. 2000/31048, num. pratica 1408/2000 per "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO RESIDENZIALE";
- AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE 95/2002 del 17/05/2002, istanza 15/10/2001 prot. 2001/85413, num. pratica 1734/2001 per "MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, RIFACIMENTO CORPO SCALA ED INSTALLAZIONE DI VANO ASCENSORE IN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE";
- CONCESSIONE CONVENZIONATA 258/2002 del 28/08/2002, istanza 27/02/2002 prot. 2002/18523, num. pratica 275/2002 per "REALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARE AUTONOMA IN PORTICO ESISTENTE FACENTE PARTE DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO VIA GIOBERT GIA' APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 21 DEL 7 MARZO 2002" che sebbene non riguarda direttamente l'appartamento oggetto di pignoramento,

autorizza la demolizione di un piccolo ripostiglio (meno di 1 mq), situato alla sinistra dell'appartamento oggetto della presente procedura, e la chiusura della porta di collegamento;

In merito all'intervento di riqualificazione globale dello stabile risulta essere stata depositata la Denuncia opere in c.a. del 28/11/2001 prot. 2002/0004 per la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di fabbricato residenziale esistente e costruzione di vano scala e vano ascensore, in merito alla quale però da verifiche sia presso l'archivio comunale che presso il Genio Civile non risulta essere stato il collaudo statico finale.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è autorizzata come residenziale (abitativo) tuttavia alla data del sopralluogo si presentava utilizzato come ufficio privato dall'esecutato.

Secondo il parere del tecnico comunale, l'utilizzo attuale dei locali da parte dell'esecutato come ufficio privato, in quanto compatibile con la destinazione residenziale e in assenza di opere edilizie che abbiano comportato un'alterazione sostanziale della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, non configura un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e, pertanto, non risulta soggetto a procedimento di regolarizzazione.

Dalla verifica tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi citati e lo stato attuale risultano le seguenti difformità:

- La manica del fabbricato realizzato risulta più stretta di circa 15/20 cm rispetto alle tavole grafiche allegate, tuttavia, come anche indicato dal tecnico comunale risulta essere una tolleranza costruttiva in quanto considerabile mero errore di rappresentazione grafica (trattasi di muri perimetrali di fabbricato storico);
- Spostamento di tramezzi interni, tamponamento di una apertura tra zona cottura e sala da pranzo e traslamento del portoncino di ingresso;
- Realizzazione di contropareti interne e parete divisionale (sebbene non a tutt'altezza) e installazione di impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria nel locale interrato destinato a cantina per utilizzo dello stesso come "archivio e sala riunioni";

I costi per la regolarizzazione (CILA postuma per spostamento tramezzi interni di unità immobiliare residenziale a piano terreno) saranno pari all'importo dei costi comunali per i diritti di segreteria e sanzione edilizia stimabili in €. 1100,00 oltre agli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia, il tutto per un costo complessivo stimabile in circa €. 2.500,00.

La cantina risulta utilizzabile unicamente come cantina e non per altri usi (ossia tali in tali locali non ci può essere la permanenza di persone).

8. CONSISTENZA

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

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguaglio di seguito riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati a vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

La superficie commerciale del presente lotto risulta essere la seguente:

Destinazione	Piano	Superficie lorde	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento		90,52	1,00	90,52
Cantina		82,66	0,20	16,53
Totale superficie commerciale mq.				107,05

9. STIMA

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

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

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

- decurtazioni relative a:

-spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

-bonifiche da eventuali rifiuti,

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

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

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

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

Il primo passo verso la formulazione di una stima del valore di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia e conseguente mente la scelta della metodologia di stima da applicare.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Nel presente caso si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello più probabile prendendo a riferimento quotazione minime e massime a metro quadro delle compravendite di immobili effettuati in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengono alla medesima categoria di destinazione d'uso.

La superficie commerciale, calcolata risulta essere pari a 107 mq.

Determinata la consistenza del compendio oggetto di valutazione si procede all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Lo scrivente ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell' A.d.E. (Valori OMI), i valori della piattaforma Borsino immobiliare (versione PRO), sono stati ricercati possibili comparabili di immobili realmente compravenduti e quindi riportanti il reale prezzo di compravendita attraverso il software professionale di BorsinoPRO, si è proceduto alla compilazione di una stima di verifica con il software professionale – valutometroPRO, oltre ad effettuare una ricerca di immobili comparabili (simili o paragonabili) sui market place in uso in zona.

In relazione a questi ultimi è stata applicata una percentuale di deprezzamento sulla base delle statistiche rilasciate dall'osservatorio immobiliare sulla differenza tra i valori di richiesta e successivamente di effettivo realizzo sugli immobili in vendita.

A titolo indicativo la banca dati dell'O.M.I. risultano essere i seguenti:








Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASTI
Comune: ASTI
Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO, P.ZZA CATTEDRALE, SAN ROCCO.
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	530	780	L	2,9	4,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	940	L	3	4,4	L
Autorimesse	NORMALE	880	1300	L	3,9	5,8	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,6	5,2	L

I valori delle quotazioni immobiliari in zona editi da borsino immobiliare, nella zona in oggetto risultano essere i seguenti:

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE			
La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.							
 Abitazioni in stabili 1ª Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	 Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO		
	637	835	1.032				
 Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	 Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO		
	540	706	872				
 Abitazioni in stabili 2ª Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	 Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO		
	504	615	726				
 Ville e Villini	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	 Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO		
	663	863	1.064				

La ricerca di comparabili e valori immobiliari medi della zona ha prodotto quanto segue:

Dato/comparabile	valore richiesta	Valore reale (o valore deprezzato in relazione dalla media statistica tra richiesta e realizzo)	mq.	€/mq
Comparabile 1 - Via al Castello (venduto)		34.163,00 €	52	656,98 €
Comparabile 2 - Via Natta (venduto)		29.283,00 €	55	532,42 €
Comparabile 3 - Via Giobert (venduto)		55.000,00 €	69	797,10 €
Comparabile 4 - Via Carducci (venduto)		115.000,00 €	105	1.095,24 €
Comparabile 5 - Via San Martino (Annuncio)	60.000,00 €	54.000,00 €	71	760,56 €
Comparabile 6 - Via Giobert (Annuncio) - non comparabile				
Comparabile 7 - Via E. De Amicis (Annuncio)	55.000,00 €	49.500,00 €	50	990,00 €
Comparabile 8 - Via Carducci (Annuncio)	78.000,00 €	70.200,00 €	75	936,00 €

Analizzati i dati sopra riportati, effettuate le opportune comparazioni e valutazioni con le informazioni acquisite tramite una indagine condotta presso le primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale, tecnici esperti della zona in oggetto ed operatori del settore, assunte tutte le informazioni del caso e confrontate le informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario di partenza a metro quadro pari ad Euro 845,00.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura si è optato per una stima parametrica; le linee guida utilizzate dallo scrivente si rifanno alla pratica professionale ed alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate - MI ed a testi tecnici di estimo immobiliare (es. "Manuale di Estimo" di Simonotti).

La scala parametrica adottata è la seguente:

Stato d'uso - Ottimo	1,05
Stato d'uso - Buono (base)	1
Stato d'uso - Normale	0,97
Stato d'uso - Mediocre	0,92
Stato d'uso - Scarso	0,87
Stato d'uso - Degradato	0,8

Valori inferiori per immobili fatiscenti, necessità di ristrutturazione totale ecc...

Note:

Il valore di riferimento base è "Buono" = 1,00.

Il coefficiente si applica al valore unitario di mercato o al valore comparabile (€/mq).

In presenza di condizioni particolarmente degradate (immobile fatiscente, necessità di ristrutturazione totale), si può arrivare anche a 0,80 o meno.

In caso contrario, immobili particolarmente curati, recenti o con materiali di pregio (in contesti coerenti), possono superare 1,05 (es. 1,10), ma con cautela.

Piano - Interrato / Seminterrato (con ascensore)	0,75
Piano - Terra / Rialzato (con ascensore)	0,9
Piano - 1° piano (con ascensore)	0,95
Piano - 2°-3° piano (con ascensore)	1,02
Piano - 4°-5° piano (con ascensore)	1,07
Piano - Ultimo piano (con ascensore)	1,1

Piano - Interrato / Seminterrato (senza ascensore)	0,7
Piano - Terra / Rialzato (senza ascensore)	0,85
Piano - 1° piano (senza ascensore)	1
Piano - 2° piano (senza ascensore)	0,87
Piano - 3° piano (senza ascensore)	0,8
Piano - 4° piano e oltre (senza ascensore)	0,72

Balcone assente	0,97
Balcone < 5 mq	1,01
Balcone 5-10 mq	1,05
Balcone ampio / più balconi	1,08
Terrazzo abitabile > 15 mq	1,12

Calcolando si avrà:

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	845,00 €
Riduz. valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto = coeff. 0,95 (5%)	0,95
Stato d'uso	1,00
Coeff. Piano (Piano - Terra / Rialzato (con ascensore))	0,90
Calcolo valore a mq.	722,48 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	107,05
Valore	77.342,39 €
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	2.500,00 €
Bonifiche da eventuali rifiuti	- €
Spese condominiali insolute	1.105,37 €
TOTALE	73.737,02 €

Alla luce di quanto sopra il valore di stima del presente lotto risulta essere il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 1	1/1	€. 73.750,00

Il presente lotto 1 - unico avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 73.750,00 (dicasi Settantatremilasettecentocinquanta/00)

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

Il bene risulta pignorato per intero.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il quale utilizza lo stesso come ufficio privato nel quale svolge l'attività professionale, condivide inoltre lo studio con il collaboratore signor ***OMISSIS***,

mediante scrittura privata di comodato d'uso gratuito NON registrata, come dichiarato nel verbale di sopralluogo.

Si allega l'esito negativo di ricerca di contratti in essere eseguito presso Agenzia Entrate.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

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

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

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

Il bene risulta pignorato per intero.

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

1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile

4) documentazione edilizia reperita

5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

Lo scrivente nell'ambito della presente procedura, in base al tipo di immobile ed alla quantità e tipologia della documentazione reperita nelle varie indagini ha elaborato i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, VISURE ESTRATTI E PLANIMETRIE CATASTALI E DI RILIEVO;

ALLEGATO 2 - TITOLO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3 - DOC.FOTOGRAFICA

ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

ALLEGATO 5 - ESITO NEGATIVO CONTRATTI LOCAZIONE

ALLEGATO 6 - COPIA PERIZIA VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO 7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
ALLEGATO 8 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
ALLEGATO 9 - VERBALE DI SOPRALLUOGO ED ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI
ALLEGATO 10 - STATO CIVILE

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Villanova Mondovì, li 08/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlevaris Andrea
(firmato digitalmente)