TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 118/2024

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:
(OMISSIS)
Avv. Giorgio Rosso

Contro

DEBITORE ESECUTATO:
(OMISSIS)

G.E.: dott. Gian Andrea Morbelli
CTU.: dott. Ing. Marco Gonella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina - Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141-353763
Partita IVA 01530740057 - email: info@aistudio.it - sito: http://www.aistudio.it

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Marco Gonella, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Gian Andrea Morbelli, in data 10/08/2024 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Dopo aver prestato l'impegno di rito mediante sottoscrizione e deposito telematico riceveva il seguente incarico:

1. *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
2. *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
3. *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
4. *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
5. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*

dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSULENZA TECNICA DEL CTU

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il sottoscritto CTU ha provveduto a contattare il custode per organizzare il primo accesso all'immobile e previa comunicazione scritta effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ha avvisato i debitori dell'incarico ricevuto con invito a consentire la visita dell'immobile.
L'accesso all'immobile è avvenuto in data 29/11/2024 alla presenza del dott. Alessandro Scaglia dell'IVG e della sig.ra (omissis).

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel comune di San Damiano d'Asti, Frazione Vanzeglio n. 25/A, e comprende:

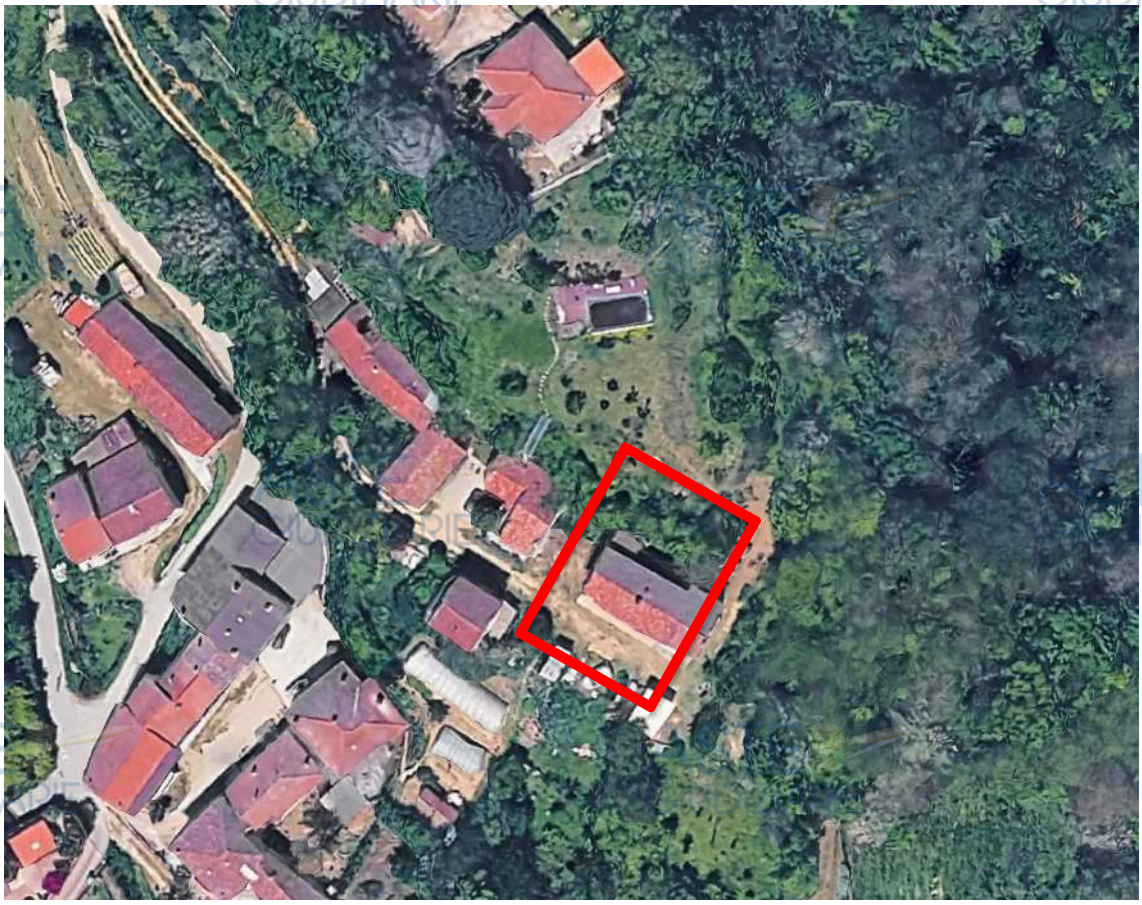
- un fabbricato censito al C.F. al **F. 32, particella 459, natura A4, Classe 3, vani 6, rendita catastale € 223,11,** entrostante terreno di pertinenza della superficie catastale di metri quadrati trecentosettanta (mq 370), ora ente urbano, **foglio 32, mappale 452 di are 3 e centiare 70,** confinante con stesso foglio n. 32, mappali numero 79, 76, 451, 74, 106, 103, 102.
- e un terreno censito al C.T. al **F. 32, particella 75**, frutteto di are 7 e centiare 60, R.D. € 11,97 e R.A. € 8,44, posto alle seguenti coerenze: stesso foglio n. 32, mappali 79, 76, 451, 74, 106, 103, 102.

in capo, al debitore sig.ra (omissis) – cod. fisc. (OMISSIS) – nata a Carmagnola (TO) l'1.09.1986 e residente in 12043 Canale (CN), via Vecchie Mura n. 2.
Il bene risulta pignorato per l'intera proprietà.
Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA
Il comune di San Damiano d'Asti, situato a 15 km dal capoluogo provinciale (Asti), a 45 da quello regionale (Torino) e 50 km da Cuneo, è un paese dell'alto Monferrato, quasi al centro delle Colline Alfieri, territorio costituito dai lembi estremi delle Langhe e del Monferrato.
L'abitato si distende su una bassa collina (il punto più alto raggiunge i 339 metri) sul lato sinistro del torrente Borbore ed è costituito da tre grossi borghi sviluppatisi intorno al centro storico: Borgo Rondò a nord-est verso Asti, Borgo Piano a ovest e Borgo San Rocco a sud.
Tra i vigneti delle colline circostanti sono disseminati i numerosi casali e frazioni del paese.
Il fabbricato oggetto di pignoramento, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 32, Particella 459, è ubicato proprio in una di queste frazioni: Borgata Vanzeglio n. 25/A, a nord ovest del concentrico del paese, a circa 3 km. In posizione molto panoramica.

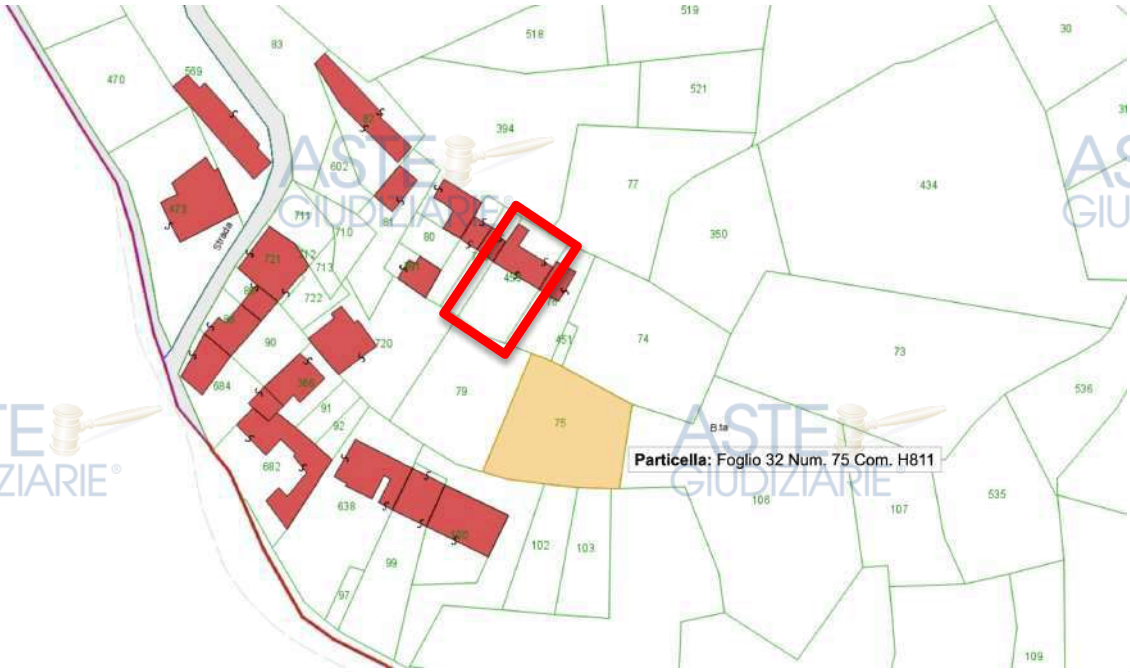
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terreno pignorato, censito a Catasto Terreni al F Foglio 32, Particella 75, è situato in prossimità del fabbricato, sul versante a sud dello stesso.



La superficie commerciale complessiva è di circa 184,00 mq.

I dati catastali e le planimetrie sono corretti; si segnala un'imprecisione grafica nella planimetria del piano primo dove non è indicata la porta di accesso dalla camera al disimpegno che conduce al balcone.

2. PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data della trascrizione del pignoramento, La proprietaria dei beni identificati al mappale **Foglio 32, particella 459, natura A4, Classe 3, vani 6**
è la sig.ra (omissis) – cod. fisc. (OMISSIS) – nata a Carmagnola (TO) l'1.09.1986.

I proprietari nel ventennio anteriore sono stati, per tutti gli immobili:

- dal 03/10/2006 i sig.ri (omissis) nata a Pagani (SA) il 21/02/1956 e (omissis) nato ad Angri (SA) il 10/10/1956 per 1/2 ciascuno di usufrutto, e la sig.ra (omissis) nata a Carmagnola (TO) il 01/09/1986 per il diritto di 1/1 di nuda proprietà.
  A seguito del decesso della sig.ra (omissis) in Nocera Inferiore il 25.04.2019 e del sig. (omissis) a Sant' Egidio del Monte Albino il 13.04.2022, l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà a favore della sig.ra (omissis).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio **per quanto riguarda il mappale Foglio 32 particella 75:**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ratti Luciano, Notaio in Costigliole D'asti, del 29/04/1998 rep.30283, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 12/05/1998 al n. 2628 di formalità; favore: (omissis)nato a Cisterna D'asti (AT) il 19/06/1935 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: (omissis)nato a San Damiano D'asti (AT) il 20/10/1925 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio **per quanto riguarda il mappale Foglio 32 particella 459 con sovrastante fabbricato:**

- *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ratti Luciano, Notaio in Costigliole D'asti, del 29/04/1998 rep.30283, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 12/05/1998 al n. 2628 di formalità; favore: (omissis) nato a Cisterna D'asti (AT) il 19/06/1935 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: (omissis) nato a San Damiano D'asti (AT) il 20/10/1925 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.*

3. DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

L'unità immobiliare censita al **Foglio 32 particella 459** faceva parte di un fabbricato in linea di cui la porzione adiacente a ovest è parzialmente crollata e successivamente abbattuta.
La porzione terminale ad est è di altra proprietà.
Si accede al fabbricato tramite una strada vicinale non asfaltata che si dirama verso sud dalla Strada per Verzeglio e che termina davanti all'immobile in esame costituendo anche una servitù di passaggio per l'accesso alla proprietà confinante.
Il terreno censito al **Foglio 32 particella 459** è situato a sud del fabbricato, separato dall'area cortilizia dell'unità immobiliare confinate, ed è attualmente allo stato di gerbido.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Arl. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Balbi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 353783 - Partita IVA 01350740057 - e-mail: info@aldstudio.it



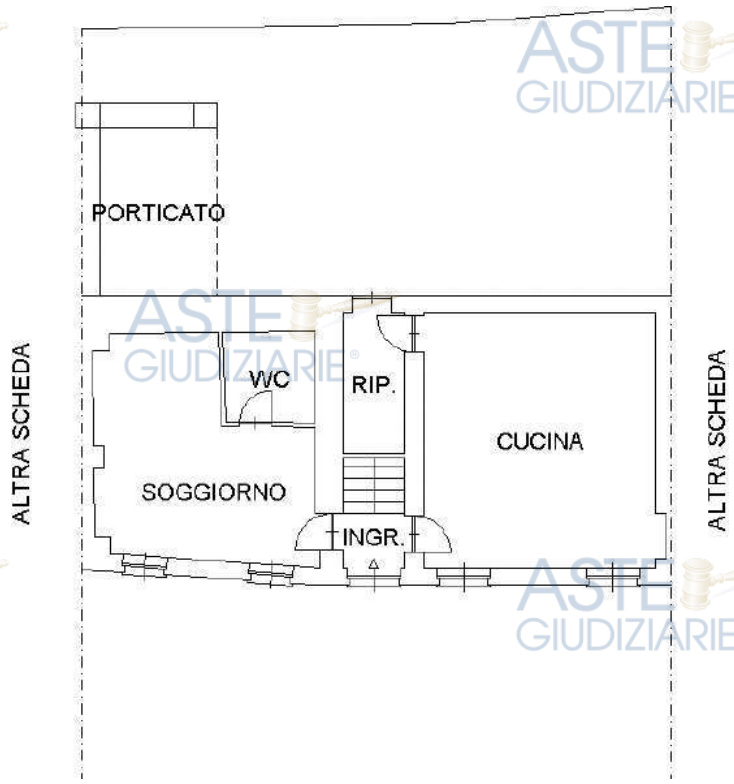


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'edificio è costituito, al piano terreno, da cucina, soggiorno, bagno e porticato, sul retro.

PIANO TERRA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arl. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Balbi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 353783 - Partita IVA 01356740057 - e-mail: info@alstudio.it

Al piano terra, dall'ingresso si accede, sulla sinistra, al soggiorno, dotato di due finestre, con pavimento in resina e pareti e soffitto piano intonacati.





Il soggiorno comunica direttamente con un bagno cieco con pavimento in resina e rivestimento in piastrelle di ceramica tutt'altezza, dotato di lavabo, WC e doccia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

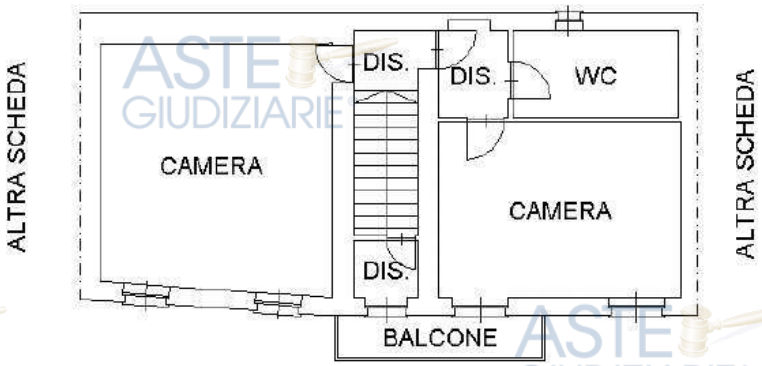


A destra dell'ingresso si trova la cucina, dotata di tre finestre, con pavimento in Klinker, pareti e soffitto a voltine intonacati, angolo cottura con rivestimento a listelli ceramici, dotato di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO PRIMO



Al piano primo, in cima alla scala sulla sinistra, scendendo un gradino, si accede ad una camera dotata di due finestre con pavimento in Klinker, pareti e soffitto piano intonacati.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arl. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 353783 - Partita IVA 01350740057 - e-mail: info@aldstudio.it

Dalla camera, tramite un disimpegno, si accede al balcone verso strada con pavimento in gres ceramico e ringhiera in ferro a profili quadrati.





In cima alla scala, a destra, si accede, tramite un disimpegno, alla seconda camera, dotata di finestra e portafinestra per accedere al balcone, pavimento in Klinker e parteti e soffitto piano intonacati.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tramite lo stesso disimpegno si accede al bagno dotato di finestra, con pavimento in klinker e rivestimento a parete sino a 2,00 m in piastrelle di ceramica, con soffitto intonacato, munito di lavello, WC, bidet e doccia.



Il portoncino di ingresso è in legno così come i serramenti esterni, dotati di doppio vetro, e le persiane. Tutti necessitano di manutenzione.



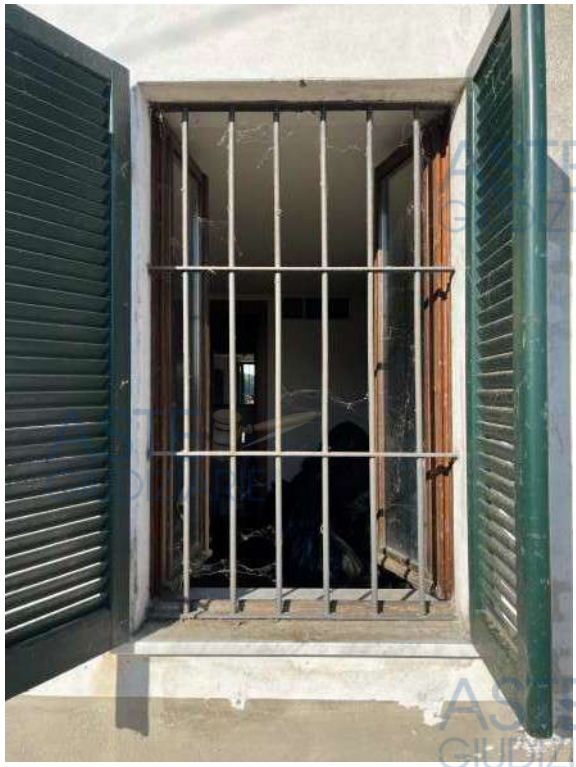


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Balbi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 353783 - Partita IVA 01386740057 - e-mail: info@distudio.it

Le finestre al piano terra sono dotate di inferriate. Le porte interne in legno tamburato piene.





Il fabbricato NON è dotato di impianto di riscaldamento funzionante in quanto la caldaia, i radiatori e il camino della cucina sono stati rimossi.
Così come quasi tutti i frutti e le placche dell'impianto elettrico il quale risulta anch'esso non funzionante.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non si è potuto accedere al sottotetto per verificare le condizioni della copertura, che ha struttura in legno e manto di copertura in coppi.
Per quanto visibile dall'esterno, i passafuori in legno paiono in buone condizioni così come la grondaia e i discendenti pluviali



Occorre risistemare ed intonacare la facciata laterale, rimasta a vista in seguito alla demolizione della porzione di fabbricato confinante, e i passafuori e le tegole a protezione della stessa.

4. STATO OCCUPATIVO

Il bene risulta non occupato e libero da arredi.
Sulla base di quanto accertato dal Custode non risultano in essere contratti di locazione.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il CTU ha verificato l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

5.1) Formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.
Non sono state reperite domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Esiste una servitù di passaggio sull'area di pertinenza in quanto la strada antistante è l'unica che consente l'accesso all'unità immobiliare confinante.

5.2) Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o non opponibili

Il CTU, in data 19/03/2026 ha rifatto *ex novo* le ispezioni ipotecarie relative ai beni pignorati presso i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti: protocolli n. AT 13430/4, AT 13431/4 e AT 13436/4 del 2026 (che si allegano).

L'elenco sintetico delle formalità è il seguente:

- **Iscrizione del 03/06/2008 n. 1030 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**
- **Trascrizione del 22/07/2024 n. 5183 - Verbale di Pignoramento immobiliare.**

Tali vincoli riguardano solo i beni pignorati e saranno cancellati a cura della procedura, con oneri a carico della stessa.

5.3) Oneri e spese a carico dell'acquirente

L'aggiudicatario dovrà sostenere, oltre al prezzo di aggiudicazione, le seguenti spese:

- Le spese di trasferimento della proprietà.
- L'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali.
- L'IVA (se applicabile).

Non sono presenti oneri condominiali essendo il fabbricato unifamiliare.

Le spese per la cancellazione delle formalità a carico della procedura sono circa pari a:

- **Tributi fissi (Conservatoria):** € 200 imposta ipotecaria, € 59 imposta di bollo, € 35 tassa ipotecaria, per un totale di € 294.
- **Servizi professionali:** L'assistenza per la redazione e il deposito della domanda di annotazione può costare dai 100 € ai 250 €+IVA, oltre alle spese vive.
- **Altre spese:** Eventuali copie autentiche del decreto di estinzione o certificati (es. mancato reclamo).

IL CTU ha verificato presso il settore urbanistica del Comune di San Damiano d'Asti che non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

6. SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Il fabbricato in esame è una casa unifamiliare, pertanto non rientra nel caso di specie, non esistendo spese condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto C.T.U. ha compiuto l'accesso agli atti presso il Comune di San Damiano d'Asti reperendo i seguenti provvedimenti autorizzativi (che si allegano) rilasciati per lavori da eseguirsi sull'immobile pignorato:

- Concessione Edilizia n.° 98/081 del 26 marzo 1981 per il rifacimento del tetto, della secondo soletta e la realizzazione del bagno;
- Denuncia di Inizio Attività n.° 2005/1862 del 09/12/2005 per ristrutturazione di fabbricato;
- Comunicazione di fine lavori del 02/10/2006 prot. 13.612 relativo alla D.I.A. n.° 2005/1862.

Inoltre, ha richiesto il Certificato di destinazione urbanistica, che si allega, relativo al terreno censito al **Foglio 32 particella 459** che risulta avere destinazione agricola.

8. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal confronto tra le i permessi rilasciati e la situazione rilevata in loco il sottoscritto C.T.U. ha constatato la sostanziale regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato.

L'unica difformità è relativa alla porta di accesso al disimpegno della scala che conduce al sottotetto dal piano primo, che è stata realizzata dalla camera a est invece che dalla camera a ovest come indicato nella pianta di progetto allegato alla DIA n.° 2005/1862. Nella planimetria catastale tale porta non è indicata né da un lato né dall'altro.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità dello stabile.

L'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà predisporre una CILA in sanatoria onerosa, trattandosi di una porta interna, la cui sanzione amministrativa sarà valutata dall'ufficio tecnico del Comune (solitamente di 1.000 €).

Il costo di tale pratica di sanatoria, comprensivo dell'onorario professionale dei tecnici per i vari adempimenti, dell'aggiornamento catastale, dei diritti di presentazione e del costo della sanzione amministrativa, viene sommariamente stimato in circa 3.500,00 €. Tale importo sarà portato in detrazione dalla stima del bene.

L'immobile pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione energetica.

9. VALORE DI MERCATO DEI BENI

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 10% aree scoperte esclusive (per i primi 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2%).

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

Superficie commerciale unità imm. F.32, part. 459

Locali ad uso residenziale al piano terra:

Residenza:	mq	85,10
Accessori:	mq	13,19

Locali ad uso residenziale al piano primo:

Residenza:	mq	84,86
Balconi:	mq	4,44

F. 10, part. 85 Area esterna

Cortile e giardino:	mq	279,37

Superficie commerciale ragguagliata:
mq (85,10+84,86+4,44x0,35+13,19x0,35+25x0,10+254,37x0,02= 183,60 mq

in c.t. mq 223,00

9. STIMA

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, in base ai dati rilevati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 Nomisma e dalla Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio, le previsioni sul mercato immobiliare in Italia fanno ben sperare per il 2026.
La già presente ripresa continuerà a mostrarsi più evidente in tutta la nazione, anche grazie al taglio dei tassi della BCE, con un fatturato immobiliare che si stima crescerà del 3,4% entro la fine del 2025 e del 5,7% per il 2026 (dati rilevati all'European Outlook 2025, presentato il 13 settembre scorso).
Dopo anni di pandemia difficili, il periodo più buio dell'immobiliare italiano sembra stare per concludersi definitivamente.
Secondo l'ultima indagine sull'andamento del mercato immobiliare della Fimaa, a partire dal primo trimestre del 2024 gli italiani sono tornati ad interessarsi all'acquisto della casa. A giustificare questa fiducia possiamo citare almeno tre motivi:

- il calo dei tassi di interesse sui mutui
- la voglia di investimenti per locazione che porta a nuovi redditi
- la possibilità di scegliere una casa green che permetta di consumare meno nel lungo termine.

È interessante notare che sono in aumento anche le compravendite delle seconde case per uso turistico.
Il mercato immobiliare si rivela in netta salita rispetto al 2024: si prevede, infatti, che il 2025 si chiuderà con 720.000 compravendite di tipo residenziale e circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Arch. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Balbi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 353783 - Partita IVA 01356740057 - e-mail: info@distudio.it

760.000 scambi nel 2026. I prezzi di vendita delle case più nuove cresceranno di circa il 3,1 % a livello nazionale, con un ulteriore aumento nelle grandi città. Questo perché gran parte degli immobili attualmente venduti sono vecchi e i costi delle abitazioni che invece non richiedono importanti interventi di riqualificazione tendono di conseguenza ad apparire leggermente più alti.

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, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2025)

Comune di SAN DAMIANO D'ASTI: in zona Extraurbana/ZONA RURALE in **stato di conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	**€/mq**
abitazioni civili	480,00	720,00

BORSINO IMMOBILIARE (marzoo 2026)

Comune di SAN DAMIANO D'ASTI: in zona Extraurbana/ZONA RURALE in **stato di conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	**€/mq**
abitazioni in stabili di fascia media	447,00	717,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AGENZIE IMMOBILIARI (marzo 2026)

Terratetto plurifamiliare frazione San Giulio 137, San Pietro, San Damiano d'Asti

"In una delle zone più comode e ricercate di San Damiano d'Asti, nella tranquilla frazione di San Giulio, proponiamo in vendita una casa semindipendente che offre ampi spazi e grande potenziale di personalizzazione.
La casa é composta su due livelli e offre ampi spazi per ogni esigenza abitativa.
Il piano terra è abitabile e accogliente, mentre il piano superiore, attualmente da ultimare nella ristrutturazione, offre la possibilità unica di raddoppiare la superficie abitativa creando nuove camere.
Completano la proprietà un giardino e un cortile privato per godersi spazi all'aperto.
Una soluzione perfetta per famiglie numerose o per chi desidera una casa da rifinire su misura, situata in una posizione strategica che garantisce massima comodità a tutti i principali servizi della zona".
Superficie: 140 mq. € 60.000,00 (429,00 €/mq).

Alla luce di quanto su esposto, in considerazione dello stato dei luoghi, delle servitù, dell'assenza di impianto di riscaldamento funzionante, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare il **valore commerciale unitario di 380,00 €/mq**.

Per quanto riguarda il terreno agricolo la ricerca del suo valore venale è stata effettuata con "*il procedimento sintetico-comparativo*". Dalle indagini effettuate direttamente nella zona dove sono ubicati i terreni in esame e sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Asti determinati dalla Commissione Provinciale dell'Ufficio del Territorio di ASTI per la regione agraria n.°2 "*colline del medio Monferrato astigiano*" riferite all'anno 2024 e validi per l'anno 2025, lo Scrivente Perito, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni coltivati a bosco ha individuato i seguenti valori agricoli medi:

- Bosco ceduo: 0,3308 €/mq
- Bosco misto: 0, 4167 €/mq
- Bosco alto fusto: 0,8666 €/mq
- Pascolo: 0,1060 €/ mq
- Seminativo: 1,5973 €/ mq

La giacitura quasi completamente in piano dei terreni, la comoda accessibilità, la fertilità rendono il terreno appetibile dal punto di vista commerciale anche in assenza di coltivazioni di pregio. L'attuale utilizzo dei terreni in gran parte a seminativo determina un valore pari a **1,50 €/mq.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- San Damiano d'Asti, Frazione Vanzeglio n. 25/A, **fabbricato** censito al **F. 32, particella 459, natura A4, Classe 3, vani 6, rendita catastale € 223,11,** entrostante terreno di pertinenza della superficie catastale di metri quadrati trecentosettanta (mq 370) ora ente urbano
  Valore Residenziale: 380,00 €/mq

  Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
  (mq 223 x 380 €/mq) = € 84.740,00

  Cui verranno portati in detrazione i costi relativi alla pratica di sanatoria sommariamente stimati in € 3.500

  (€ 84.740,00 – € 3.500) = € 81.240,00

  in c.t. € 81.000,00
  (euro ottantunomila/00)

- San Damiano d'Asti, Frazione Vanzeglio n. 25/A, **terreno agricolo** censito al **foglio 32, mappale 452 di are 3 e centiare 70,** confinante con mappali stesso foglio 32, numero 79, 76, 451, 74, 106, 103, 102.
  Valore terreno agricolo: 1,50 €/mq

  Il valore del terreno, in riferimento alla sua superficie è:
  (mq 370 x 1,50 €/mq) = € 555,00 (euro cinquecentocinquanta).

VALORE LOTTO

Il valore del lotto, comprensivo del fabbricato e del terreno agricolo, è pertanto pari a:

81.000,00 + 550,00 = **81.550,00 €**

(ottantunomilaciquecentocinquanta/00 euro)

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato, pertanto il caso di specie non sussiste.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il fabbricato è pignorato per l'intero non occorre valutare la divisibilità.

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

Asti, 20 marzo 2026

Dot. Ing. Marco Gonella

ORDINE INGEGNERI PROV. ASTI
INGEGNERE
MARCO GONELLA
LAUREA SPECIALISTICA
Sezione A
N° A 289
Settori civile e ambientale, industriale, dell'informazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Ispezioni Ipotecarie aggiornate;
4. Pratiche edilizie reperite;
5. C.D.U. terreno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 353783 - Partita IVA 01356740057 - e-mail: info@aistudio.it