

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 134/2020



Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:

Cassa di Risparmio ora POP NPLS 2020 srl
(Avv. Marco Scassa)

Contro

DEBITORI ESECUTATI:

(omissis) e (omissis)



G.E.: dott. Giuseppe Amoroso
CTU.: dott. arch. Cristina BALDI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 21/07/2021 era nominata Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 17/09/2021, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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

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

- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla

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

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

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

- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile

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

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

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

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 24/02/2022, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. successivamente prorogata al

06/06/2022, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

QUESITO 1:

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

Lo Scrivente C.T.U. ha avvertito dell'incarico ricevuto i debitori eseguiti sig.ri (OMISSIS), tramite l'invio della raccomandata A/R (n. 15363843828-2 del 01/10/2021), e (OMISSIS) tramite l'invio della raccomandata A/R (n. 15363843826-9 del 01/10/2021), fissando per il giorno 05/11/2021 alle ore 10.00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito ai debitori di consentirne la visita.

Non essendo stato possibile accedere agli immobili pignorati per le ripetute richieste di rinvio del sopralluogo da parte dei proprietari eseguiti, il C.T.U. richiedeva all'ill.mo G.E. di poter effettuare il sopralluogo con possibilità di accesso anche in assenza dei proprietari pignorati e in presenza della Forza pubblica.

Il G.E. autorizzava l'accesso forzoso in data 30/01/2022.

Il giorno 03/05/2022, alla presenza dei Carabinieri del comando di Montiglio Monferrato si è svolto il sopralluogo presso gli immobili.

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

QUESITO 2:

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

DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:

- **Atto di mutuo ipotecario** del 31/03/2011 (rep. N. 47146/24345 a rogito Notaio Dott. Marco Camusso), di Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. con i sig.ri (OMISSIS), C.F. (OMISSIS), in qualità di titolare della ditta individuale (OMISSIS) DI (OMISSIS), P.I. (omissis), con sede legale in 14026 Cunico (AT) Località Vallera 12, quest'ultimo quale parte mutuataria e datrice di ipoteca, e (OMISSIS), C.F. (OMISSIS), quest'ultima in qualità di terza parte datrice di ipoteca, coniugi in regime di separazione dei beni, per un importo di € 300.000,00 (trecentomila/00 Euro) da restituirsi mediante n. 240 rate mensili, con prima scadenza a partire dal 01/04/2012; a garanzia della restituzione del capitale mutuato i sig.ri (OMISSIS) e (OMISSIS) hanno acconsentito che a proprio carico

- e a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. venisse iscritta ipoteca volontaria di primo grado per la complessiva somma di € 600.000,00;
- **Atto di precetto** del 18/06/2020, notificato in data 11/07/2020, con cui Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Aldo Pia, intima e fa precetto ai sig.ri (OMISSIS) e (OMISSIS) di pagare la somma di € 314.593,15, oltre spese e interessi;
 - **Atto di pignoramento immobiliare**, notificato il 29/09/2020 promosso da Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Giorgio Galvagno, nei confronti dei signori (OMISSIS) e (OMISSIS) in proprio e già in qualità di titolare della ditta individuale (OMISSIS) DI (OMISSIS), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, in data 21/10/2020, reg. gen. 3952 reg. part. 3202, riferito agli immobili siti nel Comune di Cunico (AT), censiti al Catasto Fabbricati come segue:
 - o Foglio 1, Particella 346, Categoria D/10, proprietà 1/1 (omissis);
 - o Foglio 1, Particella 348, Categoria A/3, proprietà ½ (omissis), ½ (omissis); e al Catasto Terreni come segue:
 - o Foglio 1, Particella 346, Categoria EU, proprietà 1/1 (omissis);
 - o Foglio 1, Particella 348, Categoria EU, proprietà ½ (omissis), ½ (omissis);
 - o Foglio 3, Particella 118, Categoria T. proprietà 1/1 (omissis);
 - o Foglio 3, Particella 120, Categoria T. proprietà 1/1 (omissis).
 - **Istanza di Vendita** del 30/10/2020 con cui Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Giorgio Galvagno, chiede che l'ill.mo G.E. voglia disporre la vendita dei beni immobili pignorati.
 - **Comparsa di costituzione in sostituzione** in data 27/04/2022 della POP NPLS 2020 SRL.
 - **Nota di Trascrizione** Registro Generale n. 3952, Registro Particolare n. 3202, presentazione n. 1 del 21/10/2020 – Atto Giudiziario del 29/09/2020 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a Favore di Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. contro:
 - **il sig. (omissis):**

- per la quota di ½ di proprietà dell'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 348, Categoria A/3;
 - per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili in Cunico (AT), censiti al Catasto Terreni al foglio 3, Particelle 118 e 120;
 - per la quota di ½ di proprietà dell'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Terreni Foglio 1, Particella 348;
- **la sig.ra (omissis):**
- per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 346, Categoria D/10;
 - per la quota di ½ di proprietà dell'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 348, Categoria A/3;
 - per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili in Cunico (AT), censiti al Catasto Terreni al foglio 3, Particelle 346;
 - per la quota di ½ di proprietà dell'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Terreni Foglio 1, Particella 348.
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, estesa fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, **che attesta che a tutto il 11 dicembre 2020**, dall'esame della documentazione consegnatagli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato, rilevano le seguenti provenienze e formalità per i seguenti immobili:

A) Cunico Fg.1 part. 346 (NCEU) e 346 (NCT)

all'esecutata (omissis) l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 06/10/2006 notaio MARCO CAMUSSO di ASTI rep 41615/20031 trascritto il 03/11/2006 al n. 6430/4227 da potere di (OMISSIS) nato a CUNICO il 07/04/1926 C. fiscale (OMISSIS) il quale si riservava l'usufrutto.

N.B.: l'usufruttuario sig. (omissis), nato a Cunico il 07/04/1926 è deceduto il 11/20/12/2007.

Nel ventennio preso in esame, antecedente alla trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

B) Cunico Fg. 1 part. 348 (NCEU) e 348 (NCT)

Agli esecutati (omissis) e (omissis) per 1/2 ciascuno in comunione legale fra loro l'immobile ex F.1 part.101 è pervenuto per atto di vendita del

21/12/1981 Notaio Marco CAMUSSO di MONTIGLIO rep. 15363 Trascritto il 11/01/1982 ai n. 159/126.

C) Cunico Fg. 3 part. 118-120

All'esecutato (omissis) per 1/1 quali beni personali sono pervenuti per atto di permuta del 24/01/2000 Notaio GIOVANNI GIRINO di ASTI rep. 72964, trascritto il 10/02/2000 ai n. 876/680 da potere di (OMISSIS) Nato a Cunico il 05/03/1953 C. fiscale (OMISSIS).



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE N. 1795/243 DEL 05/04/2011

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 31/03/2011 notaio MARCO CAMUSSO di Asti rep. 47146/24345

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa con sede a ASTI codice fiscale: 00060550050.

Contro: (OMISSIS), nato a Penango (AT) il 24.12.1957, C.F. (OMISSIS), per la quota di ½ sopra la Particella 348 F. 1 e per la quota 1/1 sopra le Particelle 118 e 120 del foglio 3 in separazione dei beni.

(OMISSIS), nata ad Asti (AT) il 03.04.1958, C.F. (OMISSIS), per la quota di ½ sopra la Particella 348 F. 1 e per la quota 1/1 la Particella 346 F. 1, in separazione dei beni, in qualità di terzo datore di ipoteca.

Capitale euro 300.000,00 ipoteca euro 600.000,00 durata 20 anni.

N.B.: la formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE N. 4102/430 del 23/09/2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI ASTI in data 17/07/2014 rep 2729/2014.

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa con sede a ASTI codice fiscale: 00060550050.

Contro: (OMISSIS), nato a Penango (AT) il 24.12.1957, C.F. (OMISSIS), per la quota di ½ sopra la Particella 348 F. 1 e per la quota 1/1 sopra le Particelle 118 e 120 del foglio 3.

Capitale euro 29.501,61, ipoteca euro 50.000,00.

N.B.: la formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.



TRASCRIZIONE N. 3952/3202 del 21/10/2020

Verbale di pignoramento notificato in data 29/09/2020 rep. 2358/2020.

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa con sede a ASTI codice fiscale:

00060550050

Contro: (OMISSIS), nato a Penango (AT) il 24.12.1957, C.F. (OMISSIS), per la quota di $\frac{1}{2}$ sopra la Particella 348 F. 1 e per la quota 1/1 sopra le Particelle 118 e 120 del foglio 3;

(OMISSIS), nata ad Asti (AT) il 03.04.1958, C.F. (OMISSIS), per la quota di $\frac{1}{2}$ sopra la Particella 348 F. 1 e per la quota 1/1 la Particella 346 F. 1.

QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

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

- **Comune di Cunico (AT), Località Vallera n.1, p.T-1:**
censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 346, Categoria D/10;
per la quota di 1/1 di proprietà della sig.ra (omissis);
- **Comune di Cunico (AT)**
censito al Catasto Terreni al Foglio 1, Part. 346, sup. 830 mq, Ente Urbano;
- **Comune di Cunico (AT) Località Vallera n.10 p.T-1:**
censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 348, Categoria A/3;
per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della sig.ra (omissis) e
per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del sig. (omissis).
- **Comune di Cunico (AT)**
censito al Catasto Terreni al Foglio 1, Part. 348, sup. 570 mq, Ente Urbano;
- **Comune di Cunico (AT)**
censito al Catasto Terreni al Foglio 3, Part. 118, sup. 1.450 mq, seminativo;
per la quota di 1/1 di proprietà del sig. (omissis);
- **Comune di Cunico (AT)**
Censito al Catasto Terreni al Foglio 3, Part. 120, sup. 2.450 mq, seminativo;

per la quota di 1/1 di proprietà del sig. (omissis);

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

Le unità immobiliari pignorate come sopra identificate sono ubicate nel Comune di Cunico (AT), in Località Valleria, a nord-ovest del centro abitato del comune, in una piccola frazione.



Il compendio immobiliare è costituito da due edifici di cui uno con destinazione residenziale ed uno rurale, e da due terreni.

L'edificio ad uso residenziale insiste sulla particella 348 del Foglio 1 ed è costituito da due piani fuori terra, ha un cortile ed un portico di pertinenza; l'edificio ad uso rurale insiste sulla particella 346 del Foglio 1, collocato lungo la via, ha conformazione a corte chiusa, ed è costituito da stalle e concimaie, oltre locali accessori; sono oggetto di pignoramento anche due terreni (le particelle 118 e 120 del F.3), posti a sud-est rispetto ai fabbricati in direzione Cunico.



Ci troviamo in una piccola frazione costituita prevalentemente da fabbricati rurali o a servizio dell'attività agricola, ben servita sotto il profilo della viabilità, mentre per accedere ai principali servizi e agli esercizi commerciali occorre recarsi nel comune di Cunico distante circa 2 km.

Conseguentemente, si tratta di una zona scarsamente abitata, gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a due piani fuori terra, del tutto simili per tipologia ai fabbricati in esame.

Descrizione del fabbricato al Foglio 1, particella 346, FABBRICATO RURALE

Il complesso con destinazione rurale (D/10) è costituito da più corpi di fabbrica, tutti a supporto dell'attività agricola, di uno o due piani fuori terra che costituiscono una "corte chiusa" con conformazione rettangolare e cortile interno.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

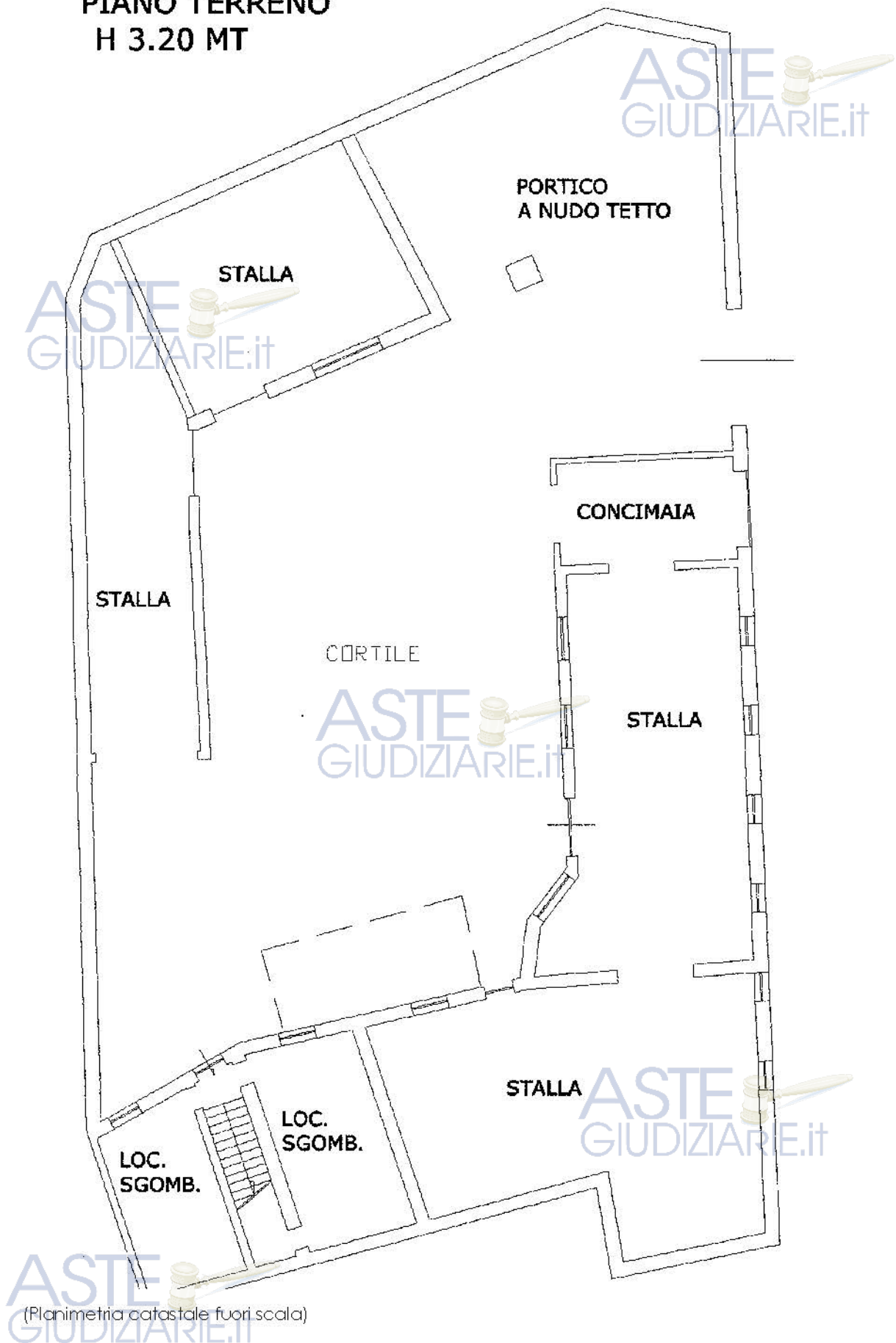
I lati ovest e sud hanno affaccio sulla via pubblica (Bricco S. Martino e Str. del Forno) e nella loro intersezione è collocata una piccola Cappelletta votiva, il lato nord confina con un fabbricato di altra proprietà (part. 353 del F.1) ed il lato ad est confina con un fabbricato anch'esso oggetto di pignoramento che sarà descritto in seguito (part. 348 del F.1).

Il complesso ha struttura portante in muratura di laterizio che nei prospetti con affaccio sulla via, ha finitura "faccia a vista" e nei prospetti interni alla corte ha finitura ad intonaco o tinta.

Le coperture hanno prevalentemente struttura in legno e manto in laterizio (coppo), i solai hanno principalmente struttura in voltini e putrelle metalliche.



**PIANO TERRENO
H 3.20 MT**



Il complesso edilizio pur essendo di buona fattura si presenta in condizioni di degrado e di abbandono tali da non poterne consentire l'utilizzo prima di aver effettuato interventi di manutenzione e di consolidamento, in particolare sono presenti in modo diffuso distacchi di materiale dai solai e importanti fenomeni di umidità ascendente a carico delle murature. Inoltre, sono presenti alcune tettoie precarie aggiunte in modo posticcio che andranno rimosse.

Al complesso si accede da strada Bricco S. Martino attraverso un ampio portone metallico di doppia altezza per consentire l'accesso all'interno della corte dei mezzi agricoli.





All'interno della corte sono situati i seguenti locali:

- 1) **Sgombero/concimaia:** un piccolo locale non rappresentato nella planimetria catastale dotato di una porta di accesso e due finestrini con affaccio verso la corte interna, ed un finestrino con affaccio verso la via.



ASTE
GIUDIZARIE.it

- 2) **Concimaia/raccolta liquami:** ha superficie di circa 20 mq ed è dotata di accesso, oltre che dalla corte interna, anche dalla strada Bricco S. Martino.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 3) **Stalle:** vi sono quattro locali adibiti a stalla complessivamente di superficie pari a circa 350 mq; il primo, adiacente alla concimaia con cui comunica, è dotato di un portone di accesso verso la corte interna e di finestre nei prospetti sia verso la corte sia verso la strada; il locale presenta alcune strutture per accogliere il bestiame.





È adibito a stalla anche il locale adiacente il fabbricato destinato a locale di sgombero; è dotato di due aperture prive di serramento e di uno spazio esterno delimitato pertinenziale coperto da una tettoia metallica (fotografia sottostante).



Ulteriori due locali adibiti a stalla sono posti in continuità a formare in pianta una "L" e sono situati specularmente rispetto ai precedenti, a confine con la particella 348 anch'essa oggetto di pignoramento e con strada del Forno.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 4) **Porticati:** tutti i fabbricati, ad eccezione di una porzione di stalla e del fabbricato adibito a sgombero, sono dotati di un porticato posto al piano primo, che mette in continuità tutti i corpi di fabbrica comprendendo anche la zona di accesso principale al complesso, quest'ultima a doppia altezza.

Occorre rilevare, nelle murature di tamponamento del porticato con affaccio verso strada lato ovest, il particolare dei trafori a croce, che costituiscono elemento di pregio essendo elemento tipico e caratterizzante nei fabbricati rurali piemontesi.



I porticati hanno orditura in legno e manto di copertura in coppi, con alcune estensioni (superfetazioni) in materiale incongruo a creare uno sporto maggiore.

Complessivamente l'insieme dei porticati ha superficie di circa 400 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 5) **Fabbricato adibito a sgombero:** è di due piani fuori terra e ha caratteristiche e finiture che lo avvicinano ad un fabbricato per uso residenziale; tutti i locali che lo compongono sono locali di sgombero ad eccezione di un locale adibito a bagno posto al piano primo presumibilmente realizzato nel 1998 (rif. DIA 1708/1998).

Una tettoia posticcia in lamiera copre tutta una porzione di cortile antistante l'ingresso.

Il fabbricato si presenta in stato di abbandono, probabilmente i locali non sono più utilizzati a supporto dell'attività agricola ma come deposito e sono rimasti privi di qualsiasi tipo di manutenzione; presentano pertanto importanti segni di degrado: in particolare si evidenzia la forte presenza di umidità ascendente che ha danneggiato gli intonaci delle murature sia interne che esterne in particolare del piano terra.

I serramenti sia interni che esterni sono in legno di fattura semplice, molto degradati.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento e di ogni altro tipo di impianto funzionante; è presente esclusivamente una stufa a legna ed un piccolo boiler elettrico per l'acqua sanitaria nel bagno.

Il fabbricato ha una porta di accesso centrale, in legno a due ante, che apre su di un piccolo disimpegno, da cui parte la scala che conduce al piano superiore; a destra vi è una stanza di superficie pari a circa 21,5 mq, a sinistra vi è una stanza di superficie pari a circa 27 mq posta in adiacenza alla stalla; ogni stanza è dotata di una finestra con serramento in legno e persiane alla piemontese.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'ingresso apre sulla scala centrale che ha pedate in calcestruzzo boccardato.

Al piano primo a destra della scala è presente una stanza di superficie pari a circa 21,45 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Al piano primo a sinistra della scala c'è un corridoio di circa 12 mq, dal quale si accede agli alti tre locali di sgombero del piano, di superficie pari a circa 22 mq, 14,40 mq e 14,30 mq ed al bagno, quest'ultimo dotato di disimpegno con lavandino, e accessoriato con lavandino, water, bidet e doccia, dotato di due aperture fisse con serramento in metallo e vetro semplice.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento a tutt'altezza.

Al piano primo sono presenti due balconi, uno posto sulla porta di ingresso e l'altro di collegamento con il porticato adiacente.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO AL FOGLIO 1, PARTICELLA 348



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il complesso immobiliare è composto da due corpi di fabbrica che si fronteggiano: uno residenziale e un portico pertinenziale; è presente anche un'area esterna adibita a giardino.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

- Fondazioni e struttura in muratura;
- Scala con alzate e pedate in granito incastrate nelle murature laterali;
- Solai in travi di legno e voltine in muratura, intonacati;
- Murature esterne ed interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con struttura di legno e manto di copertura in laterizio;
- Facciate esterne intonacate con rivestimento in pietra al piano terra;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Serramenti esterni in legno verniciato con vetro semplice e persiane di legno;
- Portoncino caposcala a due ante di legno naturale;
- Balcone in calcestruzzo armato, con ringhiera in ferro e legno, privo di pavimento.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento individuale, con caldaia a metano non funzionante e radiatori metallici;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;

Le caratteristiche costruttive e generali del portico sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura, pilastri e travi, in calcestruzzo armato;
- Murature esterne ed interne in laterizio a vista;
- Tetto a falde inclinate con struttura di legno e manto di copertura in coppi;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Pavimento in battuto di calcestruzzo.

Il fabbricato è gravato da una servitù di passaggio "di fatto" dall'androne carraio che consente l'accesso alla proprietà confinante, la particella 345.



Descrizione del fabbricato Foglio 1, particella 348, RESIDENZIALE

Si tratta di un'unità immobiliare a due piani fuori terra.

Vi si accede dal portoncino a due ante di legno.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- *Camera: ha superficie di circa 22,00 mq e da accesso a un locale di sgombero, alla cucina e al vano scala che conduce al piano primo. Dotato di finestra accanto al portoncino ha pavimento in piastrelle di ceramica a losanghe.*



- *Cucina*: ha superficie di circa 16,00 mq, comunica direttamente con il disimpegno attraverso una porta a un'anta; è dotata di una finestra che si affaccia verso il cortile interno; ha pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento a tutt'altezza con una parete attrezzata ad angolo cottura.



- *Sgombero*: locale di circa 26,00 mq con pareti e pavimento al grezzo, dove si trovano la caldaia in disuso e il boiler elettrico per l'acqua calda.



- *Scala interna* con gradini in granito che conduce al piano primo dove si trovano:



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- *Camera I*: superficie di circa 30,00 mq, comunica direttamente con il bagno e le altre camere; è dotata di una finestra; pavimentata in ceramica bicottura.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Camera 2: superficie di circa 15,00 mq, dotata di una portafinestra che si affaccia sul balcone; pavimentata in ceramica bicottura; da accesso a un locale di sgombero;



- Sgombero: vi si accede dalla camera 2; locale di circa di circa 9,00 mq con pareti e pavimento al grezzo, con un controsoffitto pericolante da rimuovere.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Camera 3: superficie di circa 25,00 mq, dotata di una finestra e una portafinestra che si affacciano sul balcone; pavimentata in ceramica bicottura;



- Bagno: superficie di circa 10 mq, ha pavimento e rivestimento a parete in ceramica bicottura, munito di tutti gli apparecchi sanitari ovvero lavandino, bidet, wc e vasca; dotato di finestra.



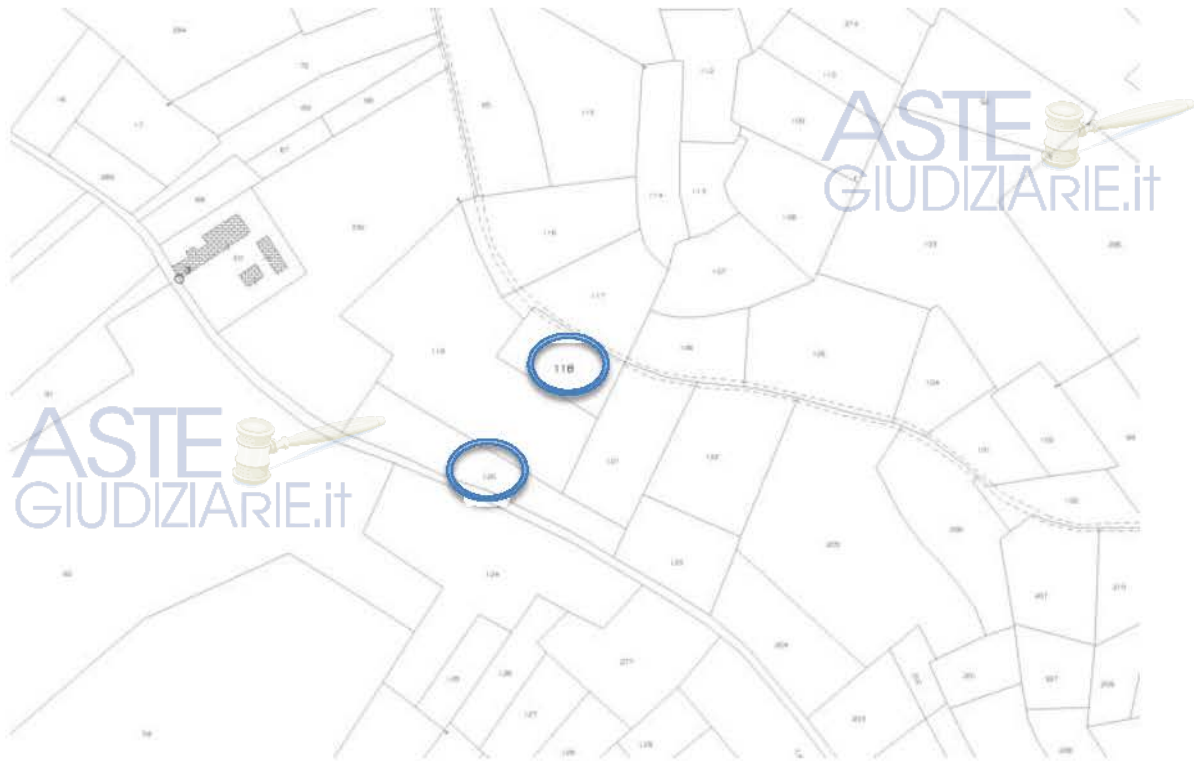
Descrizione dei Terreni Foglio 3, particelle 118 e 120

Si tratta di due terreni seminativi rispettivamente di superficie catastale pari a 1.450 mq per la particella 118 e 2.450 mq per la particella 120, sono posti in prossimità della strada località Vallera e caratterizzati da una giacitura piana per la particella 120 e semi piana per la particella 118.

Sono posti alle seguenti coerenze:

- particella 118: confina con le particelle 117, 121, 119;
- particella 120: confina con le particelle 330, 119, 123, strada.



**QUESITO 4:**

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

I signori (OMISSIS) e (OMISSIS) hanno contratto matrimonio in data 07/09/1980 nel comune di Cunico, come risulta dall' Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Cunico datato 13/10/2021, che si allega.

Con atto in data 24/01/2002 Rep. 36535/16481 Registrato ad Asti il 12/02/2002 n. 324 a rogito del Notaio dr. Marco CAMUSSO del Distretto notarile di Asti gli sposi (omissis) e (omissis) hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni.

QUESITO 5:

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

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e dalle visure richieste all'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che indirizzo, il piano e l'identificativo catastale dell'unità immobiliare riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione del bene e ne consentono in modo univoco l'identificazione.

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali, lo Scrivente C.T.U. ha appurato che esistono alcune difformità delle planimetrie rispetto allo stato di fatto.

Essendo però il fabbricato in precarie condizioni di manutenzione e ingombro di rifiuti, masserizie ammassate, liquami animali, cumuli di fieno, e con alcune porzioni di solai che presentano disacchi con rischio di caduta di materiale dall'alto, è impossibile eseguire un rilievo dello stato dei luoghi senza lo sgombero e la pulizia preventiva dei locali.

Ritiene pertanto necessario demandare al futuro acquirente l'aggiornamento delle planimetrie catastali, una volta liberati i locali, prevedendo il costo della pratica da defalcare al valore stimato degli immobili.

QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il P.R.G.C. vigente del comune di Cunico classifica gli immobili pignorati come segue:

Foglio n. 1 mappali nn. 346-348 in zona **RSE 1** "Area di ristrutturazione edilizia".

Foglio n. 3 mappale n. 120 in zona **PA** "area produttiva agricola, con parte in fascia di rispetto stradale".

Foglio n. 3 mappale n. 118 in zona **PA** "area produttiva agricola".

QUESITO 8

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

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

- **C.E. gratuita n. 36/93 in data 30/11/1993**, a nome [REDACTED] per l'intervento di "ristrutturazione di fabbricato rurale con formazione di nuovi orizzontamenti".

- **D.I.A. n. 547 del 08/03/1996**, con cui il sig. (omissis) ha denunciato l'inizio attività consistente nel "rifacimento di soletta concimaia a piano primo e allargamento portone".
- **D.I.A. n. 1708 del 03/08/1998**, con cui il sig. (omissis) ha denunciato l'inizio attività consistente in: "opere interne alla costruzione con la realizzazione di un wc".
- **C.E. n. 02/2001 in data 24/05/2001**, a nome [REDACTED] per l'intervento di "ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale".

Il locale concimaia e raccolta liquami oggetto di D.I.A. n. 547 del 08/03/1996 presenta alcune difformità di modesta entità attribuibili alla mancata realizzazione di alcune opere in progetto e ad una rappresentazione grafica schematica.

Lo scrivente CTU, in risposta al quesito, può pertanto indicare la generale conformità delle unità immobiliari in esame, rilevando che non vi sono pratiche edilizie che rappresentano in modo esaustivo i fabbricati in oggetto e tali da consentire una verifica puntuale.

La corretta rappresentazione grafica dovrà quindi essere riportata al momento di presentazione di istanza per gli interventi di manutenzione e restauro dei fabbricati.

Non è stato reperito Certificato di Agibilità.

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

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

LOTTO UNICO

per la quota intera di proprietà

Comune di Cunico (AT)

Catasto Fabbricati:

- o Foglio 1, Particella 348, Categoria A/3;
- o Foglio 1, Particella 346, Categoria D/10

Catasto Terreni:

- foglio 1, Particelle 346.
- Foglio 1, Particella 348;
- foglio 3, Particelle 118 e 120.

**QUESITO 10**

Immobili pignorati pro quota.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che le unità immobiliari pignorate in capo al sig. **(omissis)**, con le relative quote di proprietà, sono le seguenti:

- l'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 348, Categoria A/3, per la quota di ½ di proprietà;
- gli immobili in Cunico (AT), censiti al Catasto Terreni al foglio 3, Particelle 118 e 120, per la quota di 1/1 di proprietà;
- l'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Terreni Foglio 1, Particella 348, per la quota di ½ di proprietà;

Le unità immobiliari pignorate in capo alla **sig.ra (omissis)**, con le relative quote di proprietà, sono le seguenti,

- l'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 346, Categoria D/10, per la quota di 1/1 di proprietà;
- l'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 348, Categoria A/3, per la quota di ½ di proprietà;
- gli immobili in Cunico (AT), censiti al Catasto Terreni al foglio 1, Particelle 346, per la quota di 1/1 di proprietà;
- l'immobile in Cunico (AT), censito al Catasto Terreni Foglio 1, Particella 348, per la quota di ½ di proprietà;

Per tanto gli immobili risultano complessivamente pignorati per l'intero.

QUESITO 11

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Asti (ex ufficio del registro) lo Scrivente C.T.U. ha potuto verificare che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano in essere contratti di affitto o locazione.

I fabbricati sono nella disponibilità dei debitori esecutati signori (omissis) e (omissis), e risultano essere utilizzati come deposito ma non abitati.

QUESITO 12

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

Tale casistica non rientra nel caso in esame.

QUESITO 13

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

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

QUESITO 14

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono indipendenti e, pertanto le spese di gestione sono conseguenti all'utilizzo del bene e non quantificabili.

I fabbricati si presentano complessivamente in cattive condizioni di manutenzione tali da fare prevedere spese straordinarie per renderli fruibili ed utilizzabili.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

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

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

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate, è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'Estremistan, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli "animal spirit" che si generano per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019.

Per il momento l'Outlook è decisamente positivo per il primo semestre 2021. Il ritorno della domanda è messo in evidenza dall' aumento del numero di transazioni e dalla diminuzione del numero di giorni di mercato. Ripresa più veloce in Lombardia e Lazio, seguono le altre regioni, con una crescita equamente ripartita a livello nazionale. Per il secondo semestre, l'aspettativa sui driver del mercato immobiliare rimane inalterata. In questo senso la performance dovrebbe mantenersi stabile e proseguire nella seconda parte dell'anno. Il settore immobiliare si conferma strategico per la nostra economia. Nel 2019 rappresentava un quinto del PIL e ha generato entrate fiscali pari a 40 miliardi di euro. Ulteriori opportunità potrebbero aprirsi con i quasi 14 miliardi previsti per l'efficientamento energetico e la riqualificazione degli edifici del

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Nel nostro Paese, infatti, la maggior parte degli immobili appartiene ad una delle ultime tre classi energetiche

A Settembre 2021, per gli immobili residenziali in vendita in Piemonte, sono stati richiesti in media € 1.342 al metro quadro, con diminuzione del 0,67% rispetto a Settembre 2020 (1.351 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Piemonte ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di € 1.366 al metro quadro

Ad Asti, nel mese di settembre 2021, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.144 al metro quadro, con una diminuzione del 1,38% rispetto a Settembre 2020 (1.160 €/m²). Negli ultimi 5 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Asti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di € 1.165 al metro quadro.

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

Quello degli immobili di "pregio" che, per la loro collocazione, per le loro caratteristiche costruttive, tecnologiche, di finitura, si collocano ad un livello superiore alle unità immobiliari civili o di tipo economico, risentendo in maniera meno marcata l'attuale crisi economica, registrando un lieve movimento nelle quotazioni e nel numero delle compravendite;

Quello degli immobili "ordinari", che ha risentito maggiormente della grave fase congiunturale, registrando forti perdite nel numero delle compravendite, nell'ordine del 30% - 40% negli ultimi due anni, con un sensibile calo nelle quotazioni di mercato; ciò è dovuto all'aumento dell'offerta per questa tipologia di immobili, a causa dei lunghi tempi di attesa per la vendita (mediamente 9 mesi), che immettono, su un mercato già saturo, nuovi prodotti che si sommano a quelli ancora invenduti ed in attesa di vendita.

La complessità del mercato immobiliare fa trasparire la crescente tendenza che sta diffondendosi nei mercati immobiliari: la prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture, mentre si manifesta un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso, ecc.), sia per caratteristiche

intrinseche (rifiniture, dotazione d'impianti tecnologici, vetustà, ecc.), indirizzati, peraltro, verso una platea di compratori con elevata disponibilità economica. La domanda per quest'ultima tipologia d'immobili si è stabilizzata o sta lievemente aumentando, contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre, per la tipologia d'immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (in particolare ubicati nelle periferie e nelle estreme periferie delle città), è cresciuta considerevolmente l'offerta ed è diminuita la domanda, anche a causa della grave crisi congiunturale che ha colpito più duramente la platea di probabili compratori con reddito medio-basso.

Indagini di mercato

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

Al fine di ottenere i valori di mercato del compendio immobiliare in esame, ubicato nel Comune di Cunico, in Località Vallera 10, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): 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 (1° semestre 2021)

Comune di Cunico: - Abitazioni civili, in zona "Extraurbana/Zona Rurale"

in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni Civili	330,00	490,00
Ville e villini	510,00	710,00

BORSINO IMMOBILIARE DI CUNICO (aprile 2022)

Comune di Cunico: - Abitazioni civili, in zona "Rurale/non urbanizzata"

in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni in stabili di fascia media	270,00	437,00
Abitazioni in stabili di seconda fascia	226,00	320,00

AGENTI IMMOBILIARI (febbraio 2022)

Comune di Cunico: Località Vallera

Casa indipendente a Cunico, l'immobile è così composto: cucinino con finello, due camere da letto, bagno e terrazzo con bellissima vista aperta sulle colline. Al piano seminterrato troviamo locale magazzino/ box con bagno/ lavanderia. Impianto elettrico nuovo, infissi nuovi pvc doppi vetri taglio termico e pannelli solari, lavori eseguiti nel 2019. Completano la proprietà un terreno adiacente di 400 mq.

115 mq - 140.000 €

€/mq 1.220,00

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato, in Località Vallerà, apprezzata nel mercato immobiliare di Cunico;
- Presenza di un mercato immobiliare per destinazioni residenziali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre 2021;
- Posizione del fabbricato distante dal centro abitato di Cunico e dai servizi essenziali;
- Buon orientamento ed esposizione in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi poco intensivi in zona agricola;
- Caratteristiche di finitura interne dell'unità immobiliare mediocri con necessità di importanti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro/consolidamento.

1. VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI F. 1 - PARTICELLE 346 e 348

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliari il valore commerciale unitario di **200,00 €/mq** parametrato come di seguito indicato.

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% dei locali di sgombero;
- 35% dei locali accessori o rurali;
- 25% della superficie dei balconi;

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

2. Superficie commerciale unità imm. Foglio F. 1 – PARTICELLA 348:

Locali residenziali:

Abitazione al piano terra:	mq	52
Abitazione al piano primo:	mq	111
Balconi:	mq	6

Locali non residenziali al piano terra:

Locali di sgombero:	mq	38
Portico a nudo tetto:	mq	100

Superficie commerciale ragguagliata :

$$\text{mq } (52+111+(6 \times 0,25) + (100 \times 0,35) + (38 \times 0,75)) = 228,00 \text{ mq}$$

mq 228,00**3. Superficie commerciale unità imm. Foglio F. 1 – PARTICELLA 346:**

Stalle e concimaia: 142+128+112 =mq 382

Portico a nudo tetto:mq 437

Locali di sgombero:

al piano terra:	mq	78
al piano primo:	mq	136
balconi:	mq	7

Superficie commerciale ragguagliata :

$$\text{mq } ((382 \times 0,35) + (437 \times 0,35) + ((78 + 136) \times 0,75) + (7 \times 0,25)) = 448,90 \text{ mq}$$

in c.t. mq 450,00

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

Valore delle unità immobiliari F. 1 - PARTICELLE 346 e 348

$$\text{mq } (228+450) \times 200 \text{ €/mq} = \text{€ } 135.600,00$$

€ 135.600,00**diconsi euro centotrentacinquemilaseicento/00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI F. 3, Particelle 118 e 120

La ricerca del valore venale dei terreni, che, seppur in zone diverse sono tutti assimilabili a terreni agricoli, sarà effettuata con il "Criterio di stima del più probabile valore di mercato con il procedimento sintetico-comparativo".

Il procedimento sintetico di stima si risolve nella formazione della scala dei dati storici noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel "gradino" della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il valore incognito. Di queste due operazioni successive, la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è atto di sintesi dell'estimatore che valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore dei fondi può compiere la comparazione con beni simili ed analoghi i cui prezzi sono noti. In conclusione, la valutazione è effettuata sulla base dei prezzi di mercato debitamente aggiornati ed elaborati in relazione alle caratteristiche differenziali degli immobili presi a confronto. Sono state prese come caratteristiche intrinseche:

- *fertilità dei terreni*, derivante non soltanto dalla natura geologica del terreno, ma anche quella che deriva dall'altitudine e dalla esposizione;
- *giacitura*, come componente atta a formare la fertilità del terreno e legata alla possibilità d'impegno delle macchine agricole;
- *ampiezza, disposizione e forma*, legate alla più o meno economica ripartizione delle spese generali;
- *capitali stabilmente investiti*, nella sistemazione del terreno, nella creazione di strade di accesso, ecc.;
- *viabilità poderale*, intesa come razionale tessuto viario che consenta, senza spreco di area, lo spostamento di uomini, prezzi e prodotti;
- *servitù passive di passaggio*, che rappresentano aspetti negativi nella valutazione dei fondi, insieme ad eventuali servitù di elettrodotto ed acquedotto che possono influire negativamente sull'appetibilità dei fondi;
- *facilità o meno di approvvigionamento di acqua ad uso irriguo*;
- *vicinanza ai centri ed alle vie di comunicazione*;
- *vicinanza ai corsi d'acqua*;
- *posizione intesa come panoramicità*;
- *salubrità*, che interviene poco nella quantità del reddito ritraibile, ma che rende

più appetibili determinate località, elevandone il valore;

➤ *suscettività ai danni*, come grandine, gelo, inondazioni, frane, ecc..

Nella valutazione dei fondi si terrà conto delle caratteristiche che influiscono direttamente sul beneficio fondiario e quindi sul reddito ritraibile dalla conduzione dei fondi, come per esempio la fertilità del suolo, la presenza di colture di maggiore o minore pregio, l'accessibilità, ecc.; si terrà altresì conto delle caratteristiche che non hanno nessuna influenza sul reddito, come la panoramicità, le servitù passive, la salubrità della zona, ecc., ma che incidono sull'appetibilità commerciale del fondo. Il valore dei terreni ad orto, particolarmente vocati nella zona per la coltivazione del "peperone di Carmagnola", negli ultimi anni ha subito notevoli oscillazioni di valore, con una tendenza al rialzo dei prezzi, per la particolare valorizzazione e promozione del prodotto.

Da indagini effettuate direttamente nella zona dove sono ubicati i terreni pignorati e sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Torino determinati dalla Commissione Provinciale dell'Ufficio del Territorio di Cuneo per la regione agraria n.º2, lo Scrivente Perito, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni coltivati a orto irriguo, ritiene di assegnare loro il valore commerciale unitario di **1,62 €/mq.**

La superficie catastale dei terreni è la seguente:

- Foglio 3, particella 118, are 14 centiare 50;
- Foglio 3, particella 120, are 24 centiare 50.

Superficie complessiva: circa mq 3.900.00

Valore delle unità immobiliari F. 3 - particelle n. 118 e 120

mq 3.900.00 x 1,62 €/mq = € 6.318,00

ASTE GIUDIZIARIE.it
in c.t. € 6.300,00

diconsi euro seimilatrecento/00.

ASTE GIUDIZIARIE.it

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il valore complessivo del compendio immobiliare sarà pertanto pari a:

€ 135.600,00 + € 6.300,00 = € 141.900,00



Al valore complessivo occorre decurtare l'importo necessario a compiere gli aggiornamenti catastali ed urbanistici di corretta rappresentazione delle planimetrie per un importo sommariamente stimato di circa 3.500/3.900 € pertanto il valore complessivo dei fabbricati è pari a: (141.900,00 - 3.900) = 138.000,00 €



€ 138.000,00

dicansi euro centotrentottomila/00.

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

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

**QUESITO 17**

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

L'unità immobiliare residenziale in oggetto (F.1 part. 348 in classe A/3) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto lo Scrivente C.T.U., essendo regolarmente iscritto nell'apposito elenco della Regione Piemonte, ha redatto il suddetto Attestato allegato alla presente Relazione Tecnica.

Poiché non è stato possibile accertare il rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio (durante le o.p. non sono risultati rapporti di controllo in corso di validità), il suddetto attestato, come previsto dal D.Lgs 192/05 Art. 6 comma 5, avrà validità limitata al 31 dicembre 2023.

L'unità immobiliare in classe D/10 (F.1 part. 346) NON rientra fra le categorie per cui ai sensi Decreto Legislativo vigente è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



Bibliografia essenziale:

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

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

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

Asti, 26 maggio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto Atto di Matrimonio;
- 3) Estratti di mappa catastale;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Visure catastali aggiornate;
- 6) Pratiche edilizie reperite;
- 7) Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica;
- 9) APE e ricevuta di trasmissione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

PREMESSA	2
QUESITO 1: Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..	8
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.	12
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	44
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	44
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali	45
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	45
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	45
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	46
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota.	47
QUESITO 11 Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.	47
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.	48
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	48
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	48
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	48
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	57
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it