



TRIBUNALE DI ASTI
Sezione civile

G.E. Dott.ssa Paola Amisano

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto arch. Andrea Morando con studio in Asti Via Arò 7 nominato esperto nella procedura R.G.E. 173/2022 dal GE dott.ssa Paola Amisano, riporto di seguito i vari punti del questo formulato con le relative risposte.

Il Giudice conferisce all'esperto nominato il seguente incarico:

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

Risposta

Il sopralluogo è stato eseguito autonomamente da parte dello scrivente CTU in quanto il custode incaricato non risulta ancora incaricato per ciò che risulta agli atti. Era presente al sopralluogo la signora xxxxxxx sorella di xxxxxxx ed ha consentito il regolare accesso all'immobile.

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

Risposta

I documenti agli atti risultano completi e idonei a identificare i beni oggetto di pignoramento. Acquisiti i documenti richiesti ed allegati alla presente relazione

III) provveda, nel suo elaborato ai seguenti adempimenti



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;
- qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

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

Risposta

Punto 1)

Il bene immobile oggetto di esecuzione è costituito da un alloggio posto al piano rialzato senza ascensore all'interno di un fabbricato di tipo condominiale ad uso residenziale a cinque piani fuori terra libero su quattro lati, il tutto sito nel comune di Asti in Via Duca d'Aosta n. 11

L'alloggio con abbinata cantina era censito, al momento dell'inizio della procedura, al catasto fabbricati di Asti, Comune di Asti, al foglio 52 particella 278, sub 2, cat. A/2, classe 2, vani 4,5 rendita € 348,61

Dato che si è reso necessario riaccatastare l'alloggio per rilevate difformità, contestualmente è stata obbligatoriamente separata la cantina e pertanto la nuova classificazione risulta come segue:

- **alloggio - catasto fabbricati di Asti, Comune di Asti, al foglio 52 particella 278, sub 112, cat. A/2, classe 2, vani 4,5 rendita € 348,61;**
- **cantina - catasto fabbricati di Asti, Comune di Asti, al foglio 52 particella 278, sub 113, cat. C/2, classe 1, mq 8, rendita € 14,46**

Invariato invece il locale al sottotetto che risulta censito come segue:

- **catasto fabbricati di Asti, Comune di Asti, al foglio 52 particella 278, sub. 88, cat. C/2, classe 1, mq 13, rendita € 23,50**

Si allegano visure e schede catastali aggiornate.

I confini sono:

- **per alloggio – a nord con corte condominiale comune, a est con vano scala, a sud Via Duca d'Aosta e con alloggio adiacente;**
- **per cantina – a nord con corridoio comune, a est con cantina adiacente, a sud con muratura verso Via Duca d'Aosta e a ovest con cantina adiacente;**
- **per locale al sottotetto - a nord con corridoio comune e locale adiacente, a est con locale adiacente, a sud con muratura verso Via Duca d'Aosta e a ovest con zona sottotetto**

I beni sopra descritti sono di proprietà esclusiva degli esecutati xxxxxx e xxxxxxxx nella misura di ½ ciascuno

Gli esecutati sono tra loro coniugati ed hanno contratto matrimonio a xxxxx (xxxxxx) il xx/xx/xxxx in regime di comunione dei beni (allegato estratto).

Punto 2)

Esiste corrispondenza tra certificazioni catastali agli atti e atto di pignoramento. Non occorrono regolarizzazioni.

DESCRIZIONE DEI BENI

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

Risposta

Punto a)

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello pedonale direttamente dalla Via Duca d'Aosta n. 11

Varcato il cancello si passa su vialetto pedonale per arrivare al portone di ingresso al condominio.

Da esso si percorre una rampa di scale per arrivare al pianerottolo del piano rialzato dove è collocato l'alloggio e dove c'è l'ascensore per i piani superiori, quindi essa costituisce barriera architettonica oggi non risolta.

Il tutto ben identificato nell'estratto mappa e nelle planimetrie allegate.

Al sopralluogo era presente la signora xxxxxx sorella di xxxxxx che riferisce di abitare lei stessa nell'alloggio senza contratto registrato ma con semplice accordo verbale.

Alloggio

Le finiture sono molto semplici e risalgono in buona parte ai lavori del 2006 eseguiti con la AEL 1729/2006: pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, murature intonacate e tinteggiate.

La struttura dell'immobile è in c.a. con murature a cassa vuota e finiture ad intonaco.

Pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica di scarsa qualità.

Sanitari e rubinetterie di tipo corrente.

I serramenti sono del tipo in legno sul retro a vetro semplice e su strada a vetro doppi sottile, gli impianti sono ormai datati e senza certificazioni.



Il riscaldamento è di tipo condominiale con valvole termostatiche e sistema di telelettura.

Cantina

Al momento del sopralluogo è stato aperto il lucchetto della cantina utilizzata dai signori xxxxxx che in planimetria è distinta con il n° 8 della quale sono riportate le foto.

In realtà la cantina abbinata all'alloggio di cui al sub. 2 (dato al momento dell'esecuzione) e acquistato con i rogiti allegati in copia, è la n° 7 che attualmente è detenuta da altro condomino e pertanto non è stato possibile accedervi.

Trattasi quindi di uso sbagliato delle cantine, ovvero i signori xxxxx usano la n° 8 e terzi usano la n° 7 che sarebbe quella di proprietà.

Si rende quindi necessario uno scambio di cantine per rimettere a posto le cose.

Comunque le cantine in genere hanno tutte le stesse finiture ovvero pavimento in battuto di cls e murature in mattoni forati non intonacate.

La n° 7, ovvero quella di proprietà, è un poco più grande della n° 8 visionata e somma a circa mq 3,80

Sottotetto

Al piano sottotetto non è stato possibile accedere in quanto le chiavi non sono in possesso dei signori xxxxxx che, secondo quanto riferito dalla signora xxxxxxxxx, non ne sapeva neanche dell'esistenza.

Al momento di accesso al sottotetto si è affacciato sul pianerottolo del piano sottostante una condomina che riferito che i locali uso sgombero al sottotetto assegnati ai vari alloggio sono analoghi alle cantine ovvero con finiture completamente al grezzo.

In merito alle superfici si rimanda al paragrafo delle consistenze

Punto b)

La posizione degli immobili è di tipo semi-centrale rispetto al centro città nella zona nord-ovest.

Punto c)

Si allega APE dell'alloggio

Punto d)

Il certificato di idoneità statica non è presente agli atti

Punto e)

Non sono state reperite certificazioni degli impianti dell'immobile

Punto f)

Allegata documentazione fotografica degli immobili descritti

STATO OCCUPATIVO

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

Risposta

L'alloggio è abitato dalla signora xxxxxxxxx sorella di xxxxxxxxx senza contratto

PROVENIENZA

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

Risposta

Atto del 26/09/2006 Notaio xxxxxxxxxx di Canelli, rep. n.14596, trascritto il 05/10/2006 ai nn. 11097/7255 con il quale i signori xxxxxxx, xxxxxx e xxxxxxx vendono a xxxxxxx e xxxxxxx

A loro volta ai signori xxxxxxx, xxxxxxx e xxxxxxxxxx l'immobile era pervenuto:

- **in parte – da xxxxxxx con atto del 15/12/1983 rep. 3470/791 Notaio xxxxxxx di Rocca D'Arazzo trascritto il 17/12/1983 ai nn. 8961/7053**
- **in parte - da xxxxxxx con atto del 04/12/1999 rep.n.43752 Notaio xxxxxxx di San Damiano D'Asti trascritto il 09/12/1999 ai nn.10757/7527**

Il tutto come già risultante dalla certificazione notarile agli atti di cui se ne conferma il contenuto.

Si allegano copie degli atti menzionati

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

I.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

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

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

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

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

Risposta

Punto 1.1

Oltre a quanto indicato al punto II e come già risultante dalla certificazione notarile agli atti non sono stati rinvenuti atti o limitazioni ulteriori gravanti sugli immobili

Punto 1.2

Oltre a quanto indicato al punto II e come già risultante dalla certificazione notarile agli atti non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli e oneri da cancellare in sede di trasferimento

Punto 1.3

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di alcun convenzionamento di edilizia pubblica o privata agevolata

CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Risposta

Il fabbricato si trova in regime di condominio e si riporta quanto segue:

- **i millesimi di competenza dell'unità immobiliare alloggio sono 33,40**
- **l'ammontare totale maturato alla data della presente di arretrato di spese condominiali è di € 21.251,86 come da prospetto allegato e ricevuto dall'Amministratore pro tempore senza riparto secondo annualità. Verificato quanto inviatomi il 28/04/2026 dal delegato, che a sua volta ha ottenuto dal legale dell'Amministratore lo storico diviso per annualità delle spese condominiali, si possono identificare le ultime due annualità consuntivate in assemblea pari a complessivi € 4.163,09**
- **sono non sono state deliberate spese straordinarie**

VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

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

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

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

- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta

Punto a)

Gli immobili risultano non completamente conforme alle schede catastali in quanto si riscontrano alcune difformità.

Nello specifico, risulta rimossa la tramezzatura tra cucina e cucinino e sono spostate due porte interne ovvero quella del ripostiglio e quella della prima camera a sinistra dell'ingresso.

E' stata depositata la nuova planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto dei luoghi che si allega.

Urbanisticamente sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Permesso Edilizio n. 298 del 05/04/1965 per la costruzione dell'edificio
 - Permesso Edilizio n. 523 del 20/05/1967 in variante al 298/65 per la costruzione dell'edificio
 - Autorizzazione edilizia n. 890 del 13/11/1985 per installazione cancellata e cancello pedonale condominiale
 - Attività di Edilizia Libera n. 1729 del 06/10/2006 per opere interne di rinnovamento
 - DIA n. 1949 del 16/11/2006 per installazione veranda sul balcone sul retro e inferriate sulle due finestre lato Via Duca d'Aosta
- Allegate le copie dei titoli menzionati**

Punto b)

Non è stata reperita agibilità del fabbricato

Punto c)

Non sono presenti vincoli urbanistici propedeutici a futura espropriazione.

Punto d)

Rispetto ai suddetti titoli si riscontrano le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna come già evidenziata per la planimetria catastale errata; in particolare si riscontrano: parziale demolizione della tramezzatura che divide il soggiorno dal cucinino, diversa posizione delle porte interne del ripostiglio e della prima camera a sinistra dell'ingresso, diverso dimensionamento del ripostiglio, errata rappresentazione grafica per la mancanza dei pilastri verso l'ingresso, raddoppio della muratura in corrispondenza della porta di accesso all'alloggio. Dette difformità possono essere sanate con CILA in sanatoria per opere interne il cui costo si stima in € 3.000,00 comprendenti sanzioni, diritti, onorari, cassa previdenziale e IVA;

- diversa sagoma della ex colonna di scarico rifiuti con relativo pannello lato balcone, sanabile con SCIA in sanatoria per opere esterne di vano tecnico in facciata il cui costo si stima in € 2.000,00 comprendenti sanzioni, diritti, onorari, cassa previdenziale e IVA;
- totale difformità della veranda installata sul balcone rispetto alla DIA 1949/2006 in quanto trattasi di veranda fissa addirittura dotata di inferriate nella parte centrale; inoltre non sono presenti le ventilazioni obbligatorie per i locali che si affacciano sulla veranda stessa come indicato nella modulistica della DIA stessa. L'opera non può essere sanata e pertanto va rimossa completamente il cui costo che include smontaggio e smaltimento di stima pari a € 2.500,00 IVA compresa;
- mancata realizzazione delle inferriate alle finestre lato Via Duca d'Aosta. Trattasi di opera non realizzata che non necessita di regolarizzazione;
- realizzazione del locale descritto in perizia al piano sottotetto senza alcun permesso e non indicato nei titoli edilizi sopra menzionati. Si può sanare con CILA in sanatoria con benestare dell'amministratore pro tempore del condominio in quanto risulta un frazionamento di parte comune del condominio ovvero il sottotetto il cui accesso comune risulta già dalla sezione progettuale. Il costo comprensivo di sanzione, onorari professionali, cassa previdenziale e IVA si stima pari a complessivi € 2.500,00

Allegata una planimetria dell'alloggio con rappresentati schematicamente gli abusi riscontrati.

CONSISTENZA

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

Risposta

Le consistenze dell'alloggio rilevate sul posto (valutate al lordo dei muri perimetrali ad uso esclusivo, a 1/2 i muri di confine, a 1/3 i balconi) sono di mq 73,30 per l'alloggio e mq 4,5 per il balcone. Prendendo l'intera superficie dell'alloggio e quella del balcone valutato a 1/3 si ottiene una superficie ragguagliata commerciale di mq 74,80.

La cantina ed il sottotetto, richiamate le opportune precisazioni fatte precedentemente, misurano rispettivamente mq 3,80 e mq 11,10.

STIMA

- indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

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

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e

possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

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

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

Risposta

Punto a)

Viste le condizioni degli immobili si ritiene che il criterio di stima più adatto sia quello a valore venale di mercato utilizzando per l'alloggio le superfici al lordo dei muri perimetrali ad uso esclusivo, a ½ i muri di confine, a 1/3 i balconi e quindi mq 74,80, per il sottotetto la superficie valutata a ¼ e quindi mq 2,78 e la cantina inclusa nella valutazione dell'alloggio. Pertanto la superficie complessiva commerciale in valutazione risulta essere mq 74,80 + 2,78 = mq 77,58

I valori base di riferimento sono stati presi dall'OMI edito dall'Agenzia delle Entrate per quanto attiene la parte abitativa.

In particolare il valore OMI delle abitazioni di tipo economico zona C/6 (semicentrale Laverdina, C.so Torino), preso nella misura media tra i valori minimo di €/mq 540 e massimo di €/mq 800,00 in base alle condizioni dell'immobile, risulta essere di €/mq 670,00.

Punto b)

Si può quindi procedere alla stima del compendio immobiliare:
abitazione+cantina+sottotetto - mq 77,58 x €/mq 670,00 = € 51.978,60

Punto c)

Dal valore sopra esposto va decurtato l'importo per le regolarizzazioni urbanistiche descritte pari a complessivi € 10.000,00 e il saldo delle spese condominiali delle ultime due annualità che ammonta a € 4.163,09 risultando quindi un valore netto di alloggio+cantina+sottotetto pari a € 37.815,51 arrotondabile a € 38.000,00 (trentottomila/00)

Punto d)

I valori sono già stati espressi per l'intero comparto immobiliare oggetto di esecuzione

CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

Risposta

L'immobile è utilizzato dalla signora xxxxxxxx che lo occupa per accordo verbale con i proprietari alla data del sopralluogo senza un contratto opponibile a terzi e senza pagare alcun canone.

Non si è riusciti esattamente a stabilire da quanto tempo la signora occupi l'immobile

ma da quanto riferito dalla medesima trattasi di qualche anno.

Si stima comunque, ai soli fini della procedura, un congruo canone di locazione corrente.

Considerato che dai valori OMI per le locazioni nella stessa zona C/6 il canone medio risulta di €/mq/mese 2,95, moltiplicando per la superficie del solo alloggio di mq 74,80, risulterebbe un canone di €/mese 220,66 arrotondabili a € 220,00.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

Risposta

Dal punto di vista catastale esistono tre subalterni che, in linea teorica, potrebbero anche essere venduti separatamente.

Trattandosi però di alloggio con relativa cantina che è accessorio essenziale ed un locale sottotetto, come se fosse una seconda cantina che è utile per l'alloggio ma di valore nullo se ceduto autonomamente, si ritiene che sia antieconomico formare lotti di vendita separati e pertanto la vendita vada fatta unitariamente nel suo complesso.

Si precisa che la vendita della singola quota indivisa di ½ ciascuno dei due esecutati risulterebbe di valore molto inferiore alla metà della stima e pertanto se ne sconsiglia la procedura in quanto anticonveniente.

ALLEGHI

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

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

Allegati

Per gli allegati si fa riferimento a quanto già depositato con la relazione peritale del 01/09/2025, precisando che il punto 2 – Dichiarazione spese condominiali si intende aggiornato con quanto depositato dal delegato con sua relazione in data 27/02/2026

Asti, li 11/05/2026

II CTU

