

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/2023**  
GIUDIZIARIE®

Promossa da

**CREDITORE PROCEDENTE:**

***omissis***

**(Avv. Paolo Minoli)**

**Contro**

**DEBITORI:**

***omissis***

**G.E.: dott. G. Amoroso**  
**C.T.U.: dott. arch. C. Baldi**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Versione Privacy**

**PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Cristina Baldi, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 02/07/2024 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 12/09/2024, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avviso, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori 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) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
  - b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
  - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
  - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
  - e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
  - f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

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

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, **in data 15/04/2025** per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositare inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- ✓ alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- ✓ provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**QUESITO 1:****Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.**

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare ai proprietari esegutati due raccomandate A/R (n. 20062608943-3 del 15/11/2024 e 20062608945-2 del 15/11/2024) al fine di avvisarli dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 18/11/2024 alle ore 11,00 il sopralluogo presso l'immobile pignorato, con invito a consentirne la visita.

Le raccomandate inviate sono state restituite al mittente per mancato ritiro.

Lo scrivente C.T.U. si recava comunque sul posto il giorno della convocazione e riscontrava la presenza nell'alloggio della sig.ra omissis che consentiva il sopralluogo che era compiuto alla presenza dell'esecutata, prendendo visione dell'alloggio e redigendo l'allegato verbale.

**QUESITO 2:****Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..****PRINCIPALE DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:**

- **Contratto di Mutuo rep n. 25266 raccolta 7433 del 16/02/2006**, a rogito notaio Giorgio Gili, mutuante Banca Meliorbanca s.p.a., mutuatari e costituenti ipoteca omissis, nato a Bacau (ROMANIA) il 3 febbraio 1972, codice fiscale: omissis, e omissis, nata a Bacau (ROMANIA) il 10 dicembre 1975, codice fiscale: omissis per la somma di €100.000,00;
- **Atto di precetto del 25/10/2022**, con cui il **omissis** che ha stipulato con omissis, contratti di cessione in blocco e pro soluto di crediti, e per essa la mandataria "omissis" nuova denominazione assunta da "omissis" intima e fa precetto ai mutuatari **sigg.ri omissis e omissis**, entrambi residenti in Asti, Via Piccinini n. 1 di pagare a omissis e per essa al suo procuratore omissis, di pagare la somma complessiva di **€ 103.931,89** oltre le spese.
- **Atto di pignoramento del 20/01/2023, notificato in data 27/01/2023**, con cui **omissis** e per essa la mandataria **omissis**, chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare l'immobile ubicato nel Comune di sti, Via Croce Verde angolo Via Piccinini n. 1, alloggio al piano quinto composto di ingresso-disimpegno, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, al piano cantine una cantina distinta con il numero 11; il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Asti, sez AT, al foglio 77, particella 7043, sub. 38, Via Grassi n. 9, piano 5, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 290,51, di proprietà dei sig.ri **omissis e omissis**.
- **Nota di trascrizione relativa** al verbale di pignoramento immobili del 27/01/2023, num. reg. gen. 2369/ reg. part. 1937, presentazione n. 3 del 15/03/2023, a favore di omissis per la quota di proprietà di 1/1, contro omissis e omissis, proprietari ciascuno per la quota di 1/2, relativamente all'immobile ubicato nel Comune di Asti (AT), Via Grassi n. 9, individuato al CATASTO FABBRICATI (C. F.) al foglio 77, particella 7043, sub. 38.
- **Istanza di vendita del 03/03/2023**, con cui **omissis** e per essa la mandataria **omissis** chiede al Giudice che venga disposta la vendita dell'immobile pignorato ubicato nel Comune di Asti (AT), Via Grassi n. 9, individuato al CATASTO FABBRICATI (C. F.) al foglio 77, particella 7043, sub. 38 di proprietà dei sig.ri omissis e omissis.
- **Elenco dei creditori iscritti** presso la Conservatoria di ASTI:
  - omissis sede: MILANO (MI) codice fiscale: omissis (Domicilio ipotecario: Via Borromei n.



5 Milano, presso la propria sede).

- omissis sede: ROMA (RM) codice fiscale: omissis (Domicilio ipotecario: Avv. Pace Margherita, Via San Quintino n. 40 - Torino);
- **Nota di intervento del 19 giugno 2024** per nomina nuovo difensore Avv. Paolo Minoli in sostituzione dell' Avv. Margherita Pace.
- **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del Certificato Ipotecario Speciale** del 14/04/2023 redatta dal Dott. Trotta Antonio, Notaio in PAVIA (PV), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, che in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI

#### CERTIFICA CHE

“Premesso che: nel presente pignoramento oggetto della presente relazione viene indicato l'immobile alla Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 7043 Sub. quanto questo variazione per modifica identificativo - allineamento mappe n. 3540.29/2006 del 08/03/2006 è stato soppresso e sostituito dal mappale 8188 sub. 38. A sua volta quest'ultimo con variazione identificativi per allineamento mappe n. 2362.1/2009 del 26/02/2009, è stato soppresso e sostituito dal mappale 7120 Sub. 39. Ciò premesso l'immobile oggetto della presente relazione è attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Asti alla Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 7120 subalterno 39. Si precisa inoltre che l'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato il quale insiste su ente urbano identificato al catasto terreni alla Sezione A Foglio 77 Particella 7120. Quest'ultimo derivante dal mapp. 8188, a sua volta derivante dal mappale 6185 di 23,66 are.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 21/03/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\*pervenne agli esecutati omissis nato il 03/02/1972 in ROMANIA (EE) C.F. omissis, omissis nata il 10/12/1975 in ROMANIA (EE) C.F. omissis ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Gili Giorgio da Asti (AT), in data 16/02/2006 rep. n. 25265/7432 e trascritto il 21/02/2006 ai n.ri 2039/1415 da potere di omissis nata il 26/06/1946 a ASTI (AT) C.F. omissis

\* pervenne alla signora omissis nata il 26/06/1946 a ASTI (AT) C.F. omissis per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Asti (AT), in data 03/08/1995 rep. n. 6/1552 e trascritto il 29/05/1997 ai n.ri 4355/3488 in morte di omissis nato il 23/02/1913 a ROCCA D'ARAZZO (AT) C.F. omissis e deceduto il 01/04/1994

N.B. Il coniuge del de cuius omissis ha rinunciato con atto reg.to U.R. Milano il 31/05/1994 al n. 9208.

(si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 03/08/2001 ai n.ri 6895/5010, e accettazione tacita di eredità trascritta il 20/11/2009 ai n.ri 10938/7659 in morte di omissis da parte dell'erede, ma relativamente a beni estranei alla presente relazione)

il terreno, sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto della presente relazione, era pervenuto al signor omissis nato il 23/02/1913 a ROCCA D'ARAZZO (AT) in virtù dei seguenti atti:

\* atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Vittorio Origlia da Asti (AT), in data

08/11/1963 rep.n. 14207/10351 e trascritto il 18/11/1963 ai n.ri 8081/6584 da potere di omissis nata il 02/08/1898 ad ASTI (AT), omissis nato il 12/01/1908 ad ASTI (AT), omissis nata il 25/07/1900 ad ASTI (AT)

\* atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Vittorio Origlia da Asti (AT), i data 20/12/1963 rep.n. 14270/10392 e trascritto il 23/12/1963 ai n.ri 9017/7322 da potere di omissis, omissis nato il 19/01/1926 ad ASTI (AT), omissis nato il 18/07/1928 ad ASTI (AT), omissis nata il 01/11/1939 ad ASTI (AT), omissis nata il 03/12/1906 ad ASTI (AT).

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

**Iscrizione NN 2040/371 del 21/02/2006** nascente da Ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti di Gili Giorgio di Asti (AT) in data 16/02/2006 rep. n. 25266/7433 a favore di omissis sede a MILANO (MI) C.F. omissis contro omissis nato il 03/02/1972 in ROMANIA (EE) C.F. omissis, omissis nata il 10/12/1975 in ROMANIA (EE) C.F. omissis, importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 250.000,00 e durata 30 anni;

**Trascrizione NN 2369/1937 del 15/03/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Asti (AT) in data 27/01/2023 rep. n. 294/2023 a favore di omissis sede ROMA (RM) C.F. omissis contro omissis nato il 03/02/1972 in ROMANIA (EE) C.F. omissis, omissis nata il 10/12/1975 in ROMANIA (EE) C.F. omissis

#### CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21/03/2023, risulta essere censito:

- Comune di ASTI (AT), Catasto Fabbricati Sez. Urb. AT Foglio 77 Particella 7120 Sub. 39, natura A2 -Abitazione di tipo civile, classe 1, rendita euro 290,51, vani 4,50, superficie netta 79 mq, superficie lorda 81 mq, indirizzo Via Serafino Grassi 9, piano 5.

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/02/2009 Pratica n. AT0029231 in atti dal 26/02/2009 (n. 2362.1/2009) (Ex Particella 8188 Sub. 38); VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/03/2006 Pratica n. AT0019248 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3540.29/2006) (Ex Particella 7043 Sub. 38); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta a: omissis nato in ROMANIA (EE) il 03/02/1972, codice fiscale omissis e omissis nata in ROMANIA (EE) il 10/12/1975, codice fiscale omissis ciascuno Proprietà 1/2."

Il sottoscritto CTU sulla base di quanto sopra esposto e dall'esame dei documenti acquisiti non rileva omissioni fiscalmente rilevanti da segnalare circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore il pignoramento.

#### **ELENCO DELLE FORMALITA PREGIUDIZIOEVOLI**

redatto sulla base dei documenti agli atti

- **ISCRIZIONE del 21/02/2006 - Reg. Generale 2040 - Reg. Particolare 371**  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
- **TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Reg. Generale 2369 - Reg. Particolare 1937**  
Verbale di pignoramento immobili.

**Lo Scrivente C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza del 16/02/2006 a rogito Notaio Gili Giorgio, registrato a Asti (AT), il 21/02/2006, rep. n. 25265 - raccolta n.7432 che si allega.**

**QUESITO 3:**  
**Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.**

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili pignorati sono le seguenti:

Comune di Asti (AT)

Catasto Fabbricati

- **Foglio 77, Particella 7120, subalterno 39** (già Foglio 77, particella 7043, sub. 38)  
Via Grassi n. 9, piano 5, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 290,51  
di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e complessivamente per l'intero dei sig. omissis  
(C.F.: omissis) e omissis (C.F.: omissis).

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

A. Ubicazione, descrizione del contesto

L'unità immobiliare pignorata, individuata come sopra, è sita nel Comune di Asti in via Ettore Piccinini 1 (indicata a C.F. in Via Serafino Grassi n. 9), inserita in un complesso condominiale che fa angolo con via Croce Verde, al Piano 5 di un complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio San Rocco", ubicato nella zona sud/ovest del centro storico, in prossimità del Tribunale.





A pochi metri dall'edificio sono presenti una scuola per l'infanzia, un liceo e vari esercizi commerciali che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

In sintesi, ci troviamo in una zona centrale della città, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità. Conseguentemente, si tratta di una zona densamente abitata, in una via poco trafficata, anche se in prossimità degli assi di traffico di attraversamento della città.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono prevalentemente edifici condominiali multipiano, generalmente privi di particolare pregio architettonico, con ampie zone a verde in prossimità.

La zona può ritenersi, per quanto sopra espresso, appetibile sotto il profilo residenziale, avendo delle caratteristiche di "comodità" ai servizi e alla rete viaria legate alla sua particolare posizione e prezzi di mercato più accessibili rispetto ad altre zone più centrali.

**B. Descrizione delle caratteristiche generali dell'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata**

Il fabbricato è stato realizzato negli anni dal 1965 al 1966.

L'edificio è composto da 3 corpi scala, l'accesso all'unità oggetto di pignoramento avviene da Via Piccinini, attraverso un portoncino in alluminio con campiture vetrate, al civico n.1.



L'atrio d'ingresso ha pavimentazione in scaglie di marmo e la scala condominiale ha alzate e pedate in marmo; **NON è presente l'impianto elevatore nel vano scala di riferimento.**

L'edificio è composto da sei piani fuori terra più un sottotetto abitabile.

Il cortile condominiale è delimitato da un basso fabbricato su confine che ospita i box auto e ha pavimentazione in cemento, la parte libera è adibita a parcheggio; l'accesso al cortile avviene da Via Croce Verde.

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in c.a.;
- Travi e pilastri portanti in c.a.;
- Scale in c.a. collegate con le ossature verticali;
- Solai piani di tipo misto in c.a. e laterizio;
- Murature esterne parte intonacate e parte in mattone a vista, con fasce marcapiano ed intradosso dei balconi intonacati;
- Murature interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate, con struttura a solaio misto in c.a. e blocchi in laterizio, con manto di copertura in tegole marsigliesi;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Balconi con ringhiera profili semplici in metallo.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento centralizzato, con caldaia a metano e radiatori metallici con contabilizzazione del calore;
- Impianto di acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico o caldaietta individuale;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico;
- Antenna T.V. centralizzata;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

Nel complesso trattasi di un fabbricato in mediocri condizioni di manutenzione.

Sono necessari interventi volti a migliorare l'efficientamento energetico dell'intero stabile costruito in anni in cui non c'era una particolare attenzione al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni (rifacimento intonaci e tinteggiatura delle facciate).

C. Descrizione dell'unità residenziale Foglio 77, particella 7043, sub. 38 (ora F.77, part. 7120, sub. 39).

Nello specifico, i locali residenziali dell'unità immobiliare pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

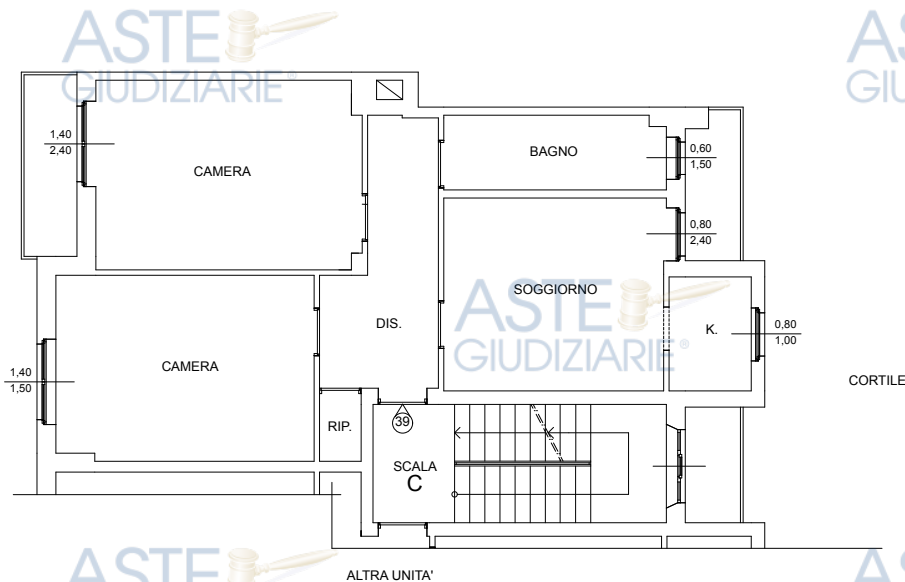
- Altezza dei locali pari a circa 3,00 m;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni in legno in buone condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro camera e avvolgibili in plastica in buono di manutenzione, con cassonetto interno;
- Infissi interni in legno naturale verniciato con specchiature vetrate in buono stato di manutenzione e conservazione, con maniglie in ottone;



- Portoncino d'ingresso non blindato in legno naturale in buone condizioni di manutenzione con serratura esterna di sicurezza.



**La suddivisione interna dei locali è la seguente:**



**Ingresso/disimpegno:** della superficie di circa 8,50 mq, ha pavimento in piastrelle monocottura e disimpegno tutti i locali dell'alloggio.

**Soggiorno/Tinello:** della superficie di circa 14,80 mq, a destra dell'ingresso ha pavimento in piastrelle monocottura in continuità con l'ingresso; è dotato di una portafinestra che si affaccia sul balcone di circa 2,70 mq.

**Cucinino:** della superficie di circa 3,20 mq; comunica direttamente con il tinello e ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino a circa 1,5 m di altezza; dotato di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici; ha una finestra;

**Camera 1:** a sinistra dell'ingresso, ha superficie di circa 16,30 mq, pavimento in monocottura come il resto dell'alloggio, è dotata di una finestra che si affaccia verso strada.

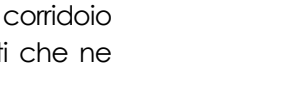
**Camera 2:** dopo la camera 1, ha superficie di circa 17,40 mq, pavimento in continuità, è dotata di una portafinestra che si affaccia sul balcone verso strada di circa 3,30 mq.

**Bagno:** superficie di circa 5,60 mq, pavimento e rivestimento a parete h. 2,00 m in ceramica monocottura, munito di tutti gli apparecchi sanitari, ovvero: lavandino, WC, bidet, doccia; dotato di finestra;

**Ripostiglio:** accessibile direttamente dal disimpegno, misura circa 1,00 mq;

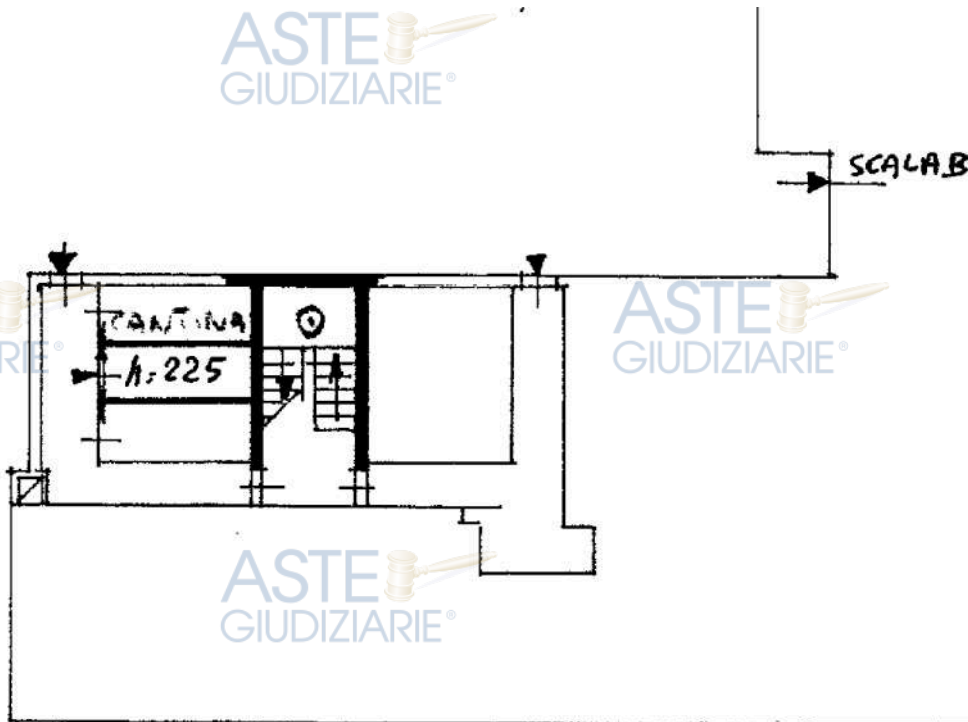
**Cantina:** posta al piano terra, ha una superficie di circa mq 5,00 e accesso dal corridoio delle cantine, dotata di porta in acciaio, è ingombra di materiali accatastati che ne hanno impedito l'accesso.

**La superficie residenziale complessiva dell'unità immobiliare residenziale è pari a circa 80,00 mq, l'altezza interna è pari a circa 3,00 m.**





Planimetria catastale della cantina



Le

caratteristiche dei locali e le finiture sono desumibili più facilmente dalla documentazione fotografica allegata.



I millesimi di proprietà sono mm 28/1000.



#### QUESITO 4:

**Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.**

In merito al regime patrimoniale dei debitori esecutati, lo Scrivente C.T.U., ha inviato richiesta al protocollo del Comune di Asti richiesta per avere copia dell'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati e del loro stato di famiglia.

In esito alle richieste ha ricevuto dall'ufficio Stato Civile del Servizio Anagrafe del Comune di Asti PEC del 06/03/2025, che si allega, attestante che "l'ufficio scrivente non è in possesso degli atti necessari per poter certificare lo stato civile delle persone in oggetto in quanto non cittadini italiani".

Sulla base di quanto sopra il sottoscritto CTU non è in grado di indicare il regime patrimoniale dei debitori esecutati, riferisce però nell'atto di provenienza a rogito del notaio Gili Giorgio in data 16/02/2006 rep. n. 25265/7432 è indicato che i sig.ri *omissis* e *omissis* (rispettivamente proprietari per la quota di ½ ciascuno del bene) erano coniugati.



**QUESITO 5:****Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento**

Lo Scrivente C.T.U., ha verificato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento e rileva che gli identificativi catastali indicati risultano differenti rispetto agli attuali dati catastali del bene.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

La storia catastale del compendio pignorato è riassunta di seguito.

L'immobile, originariamente iscritto alla Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 7043, Sub. 38, ha subito le seguenti variazioni:

- per modifica identificativo - allineamento mappe n. 3540.29/2006 del 08/03/2006 è stato soppresso e sostituito dal mappale 8188 sub. 38;
- quest'ultimo con variazione identificativi per allineamento mappe n. 2362.1/2009 del 26/02/2009, è stato soppresso e sostituito dal mappale 7120, Sub. 39;
- **l'immobile oggetto della presente relazione è attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Asti alla Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 7120, subalterno 39.**

Si segnala inoltre che nella documentazione catastale l'indirizzo indicato è via Grassi, mentre quello corretto è Via Piccinini 1.

**QUESITO 6:****Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali**

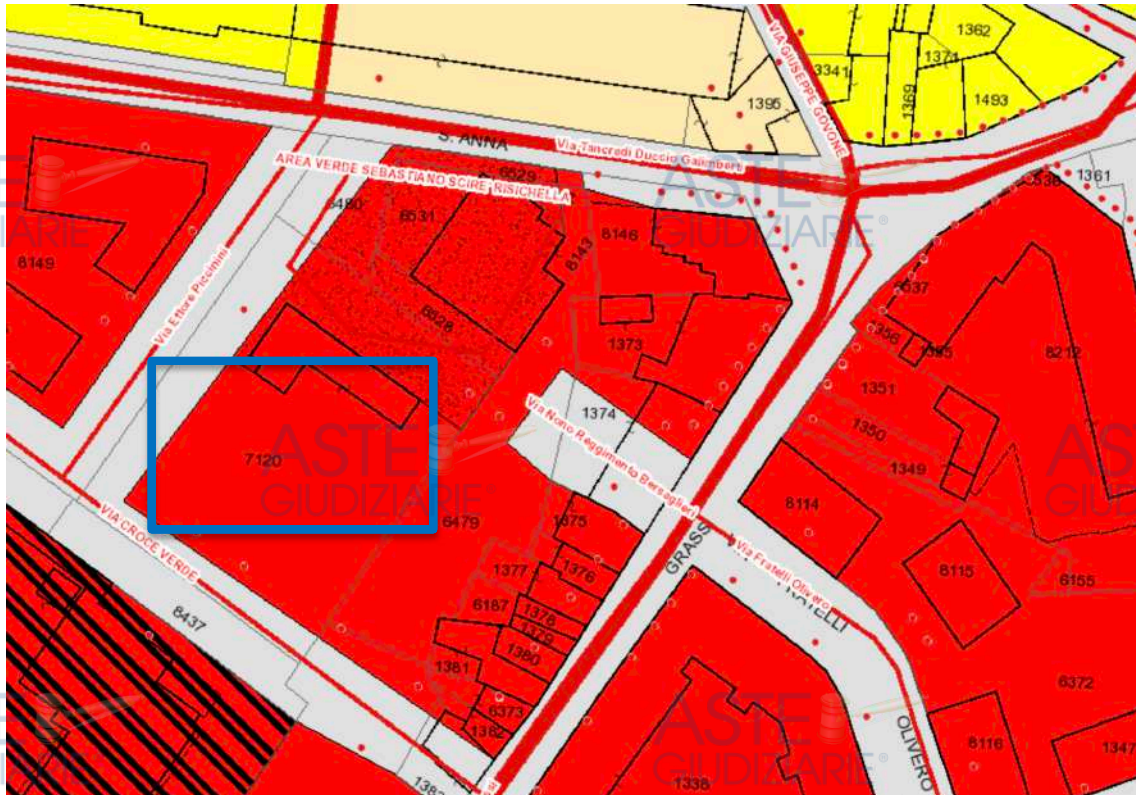
Dal confronto fra la planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo, è emerso che, relativamente all'unità immobiliare pignorata, vi è la sostanziale conformità.

Come già segnalato l'indirizzo indicato "via Grassi" a causa di variazioni nella toponomastica è divenuto Via Piccinini 1.

Si segnala inoltre che l'estratto di mappa alla particella 7120 non rappresenta l'ingombro del fabbricato che è stato indicato specularmente rispetto alla reale posizione.

**QUESITO 7:****Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il compendio immobiliare pignorato, sito in Asti (AT), Via Piccinini n. 1, censito al C.F. al Foglio 77, particella 7120, sub 39, è inserito in area che il vigente P.R.G.C. classifica come "B3.7 - Aree residenziali di consolidamento" normata dall'articolo 18 delle N.T.A. e dalla tab. BR13 che si allegano.

**QUESITO 8:****Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico e l'archivio storico del comune di Asti, lo scrivente Perito ha reperito il provvedimento edilizio inerente alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ed il certificato di agibilità relativo:

- Permesso n.° 411 del 23/04/1963 - Nulla Osta per la nuova costruzione di fabbricato denominato Condominio San Rocco
- Certificato di Agibilità n. 2054, in data 24/06/1965, relativo al Primo lotto realizzato su via Grassi B ai nn. 5-7 (vani 97) con cui si dichiara il Condominio San Rocco abitabile dal giorno 06/10/1965.
- Certificato di Agibilità n. 2055, in data 12/04/1966, relativo al Secondo lotto realizzato



su via Croce Verde (vani 41) con cui si dichiara il Condominio San Rocco abitabile dal giorno 31/03/1966.

- CILAS 2022/126914 del 22/11/2022 (mai attuata).
- Sanatoria prot. 5213 del 19/02/1991.

Dalla comparazione fra il permesso originario di costruzione del fabbricato e lo stato attuale di luoghi, verificato nel corso del sopralluogo, è emersa una conformazione parzialmente differente rispetto a quanto autorizzato nel permesso del 1963 con particolare riferimento al piano della cantina.

Ai sensi dell'art. 34 del dpr 380/2001 come aggiornato dal D.L. 69/2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 "1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis (Tolleranze esecutive) possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore" .... 3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis....4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Pertanto, al fine della regolarizzazione dell'unità in esame oggetto di pignoramento ai sensi dell'art. 34 dovrà essere effettuata a livello condominiale una verifica del rispetto delle tolleranze costruttive ed eventualmente presentata una segnalazione certificata di inizio attività e con il pagamento di oblazione determinata dal responsabile del procedimento che si stima in misura pari a 1.032 € oltre spese tecniche e diritti di presentazione per un importo sommariamente stimato in complessivi 3.000 €.

**QUESITO 9:**  
**Costituzione dei lotti per la vendita.**

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, costituito da un alloggio ed una cantina, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 77, particella 7120, sub. 39, inserita in un fabbricato di tipo condominiale in Asti, Via Piccinini n. 1;

lo Scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, un UNICO LOTTO, per la quota intera, così costituito:

**Comune di Asti:**  
**LOTTO UNICO**

Catasto fabbricati

- Foglio 77, particella 7120, sub. 39, cat. A/2.

**QUESITO 10:**  
**Immobili pignorati pro quota.**

L'immobile pignorato risulta in capo ai debitori eseguiti, sig.ri *omissis* e *omissis*, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e quindi, complessivamente, per l'intero.

**QUESITO 11:**  
**Verifichi se l'immobile è libero o occupato.**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato in corso come da comunicazione prot. 12713/2025 che si allega.

Durante il sopralluogo effettuato in data 18/11/2024 presso gli immobili in Asti (AT), Via Piccinini n. 1, lo Scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che l'alloggio è abitato dalla debitrice pignorata, sig.re *omissis*.

Anche la cantina risulta utilizzata.

**QUESITO 12:**  
**Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.**

Non avendo ricevuto alcuna informazione dall'ufficio anagrafe del Comune di Asti in merito all'atto di matrimonio, il sottoscritto perito non può rispondere al presente quesito.

**QUESITO 13:**  
**Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..**

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata risulta che sul bene non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità). L'unità oggetto di pignoramento, facendo parte di un complesso condominiale, è soggetta al regolamento condominiale.

**QUESITO 14:****Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....**

Il sottoscritto CTU riferisce quanto comunicato dall'amministratore del Condominio con comunicazione che si allega:

- 1) l'importo medio delle spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria è pari a circa € 750,00 oltre che le spese per riscaldamento ed acqua fredda pari a € 2000,00;
- 2) non risultano nuove spese straordinarie deliberate;
- 3) il debito residuo è pari a 5.339.82 a consuntivo;
- 4) esiste un decreto ingiuntivo e si insinueranno nel procedimento in corso.

**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, in base ai dati rilevati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 Nomisma e dalla Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio, le previsioni sul mercato immobiliare in Italia fanno ben sperare per il 2025.

La già presente ripresa continuerà a mostrarsi più evidente in tutta la nazione, anche grazie al taglio dei tassi della BCE, con un fatturato immobiliare che si stima crescerà del 3,4% entro la fine del 2024 e del 5,7% per il 2025 (dati rilevati all'European Outlook 2025, presentato il 13 settembre scorso).

Dopo anni di pandemia difficili, il periodo più buio dell'immobiliare italiano sembra stare per concludersi definitivamente..

Secondo l'ultima indagine sull'andamento del mercato immobiliare della Fimaa, a partire dal primo trimestre del 2024 gli italiani sono tornati ad interessarsi all'acquisto della casa. A giustificare questa fiducia possiamo citare almeno tre motivi:

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

È interessante notare che sono in aumento anche le compravendite delle seconde case per uso turistico.

Il mercato immobiliare si rivela in netta salita rispetto al 2023: si prevede, infatti, che il 2024 si chiuderà con 720.000 compravendite di tipo residenziale e circa 760.000 scambi nel 2025. I prezzi di vendita delle case più nuove cresceranno di circa il 3,1 % a livello nazionale, con un ulteriore aumento nelle grandi città. Questo perché gran parte degli immobili attualmente venduti sono vecchi e i costi delle abitazioni che invece non richiedono importanti interventi di riqualificazione tendono di conseguenza ad apparire leggermente più alti.



### Indagini di mercato

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

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Asti, in Via Piccinini, 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 2024)

Comune di Asti: - Abitazioni civili, in zona "Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE SUD

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

	€/mq	€/mq
Abitazioni Civili	400,00	600,00
Abitazioni di tipo economico	300,00	450,00

### BORSINO IMMOBILIARE DI ASTI (GENNAIO 2024)

Comune di Asti: ZONA SEMICENTRALE SUD"

	€/mq	€/mq
abitazioni in stabili di fascia media	368,00	595,00
abitazioni in stabili di 2° fascia	316,00	463,00

### AGENTI IMMOBILIARI (GENNAIO 2024)

Comune di Asti:

In Via Ettore Piccinini 1 (stesso immobile dell'unità pignorata): "In zona tranquilla e comoda al centro si vende alloggio al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio, ripostiglio, un balcone e cantina. Volendo garage a parte. Ideale anche ad uso investimento."

Superficie commerciale 75,00 mq - Prezzo 55.000,00 €"

733,00 €/mq

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato del bene da stimare:

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato, in una zona (Via Piccinini) apprezzata nel mercato immobiliare di Asti per investimenti di capitale ridotto;
- Presenza di un mercato immobiliare per destinazioni residenziali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre 2024;
- Buona posizione del fabbricato rispetto al centro abitato di Asti;
- Buon orientamento ed esposizione in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi dei primi anni '60;
- Caratteristiche di finitura interne dell'unità immobiliare discrete.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare il valore commerciale unitario di **600,00 €/mq.**

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

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 70% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 30% della superficie dei balconi.

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

### **LOTTO UNICO**

#### **Superficie commerciale unità imm. Foglio 77, particella 7120, sub 39**

*Locali residenziali al piano quinto e cantina al p.t.:*

Abitazione: .....mq 79,00

Balconi: .....mq 6,00

*Locali non residenziali:*

Cantina: .....mq 5,00

Superficie commerciale ragguagliata :

mq (79,00 + 6,00x0,30 + 5,00x0,25) = 82,05 mq

**in c.t. mq 82,00**

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

mq 82,00 x 600 €/mq = € 49.200

in c.t. **€ 49.000,00**

**diconsi euro quarantanovemila/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 dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

**QUESITO 17:**  
**Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.**

L'unità immobiliare residenziale risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui lo Scrivente C.T.U., ha provveduto alla redazione dello stesso che si allega.

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

Asti, 3 aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott.ssa Cristina Baldi

**ALLEGATI**

1. Verbale di sopralluogo;
2. Titolo di provenienza;
3. Planimetria catastale;
4. Dichiarazione ufficio anagrafe;
5. Documentazione Fotografica;
6. Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione;
7. Documentazione edilizia reperita;
8. NdA di riferimento PRG;
9. APE.

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

**INDICE**

PREMESSA .....	2
QUESITO 1: .....	6
Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	6
QUESITO 2: .....	6
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	6
QUESITO 3: .....	9
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento. ....	9
QUESITO 4: .....	13
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.....	13
QUESITO 5: .....	14
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento .....	14
QUESITO 6: .....	14
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	14
QUESITO 7: .....	15
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. ....	15
QUESITO 8: .....	15
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità. ....	15
QUESITO 9: .....	16
Costituzione dei lotti per la vendita. ....	16
QUESITO 10: .....	17
Immobili pignorati pro quota.....	17
QUESITO 11: .....	17
Verificarsi se l'immobile è libero o occupato. ....	17
QUESITO 12: .....	17
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.....	17
QUESITO 13: .....	17
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc. ....	17
QUESITO 14: .....	18
Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	18
QUESITO 15: .....	18
Determinazione del valore per la vendita. ....	18
QUESITO 16: .....	21
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	21
QUESITO 17: .....	21
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	21

