TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 54/2025

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:
INTESA SANPAOLO S.P.A.
Avv. Paola Ballario

Contro

DEBITORE ESECUTATO:
(omissis)

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Marco Gonella, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Gian Andrea Morbelli, in data 02/02/2026 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

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

1. *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
2. *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
3. *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
4. *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
5. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*
10. *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto*
11. *chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*
12. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o*

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

agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

CONSULENZA TECNICA DEL CTU

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 30/04/2026 alla presenza del dott. (omissis) dell'IVG e dei sig.ri (omissis) e (omissis)dell'Agenzia Immobiliare "(omissis)" di Villafranca d'Asti, detentrice delle chiavi del fabbricato su incarico della debitrice esecutata.

- Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel comune di Cantarana (AT), Via Martinetto 20, e comprende:
  - **villino** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cantarana, Via del Martinetto al **foglio 3, part. 605 sub 2, cat. A 7**, classe U, vani 10, piano T;
  - **locale autorimessa** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cantarana, Via del Martinetto al **foglio 3, part. 605, sub 1, cat. C 6**, classe U, mq 39, piano T;
  - **terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Cantarana al **foglio 3, part. 605**;
  - **terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Cantarana al **foglio 3, part. 602**,

in capo, al debitore esecutato sig.ra (omissis), nata a Massaua (Etiopia) il 29.7.1955, residente in Savona, codice fiscale (OMISSIS),

I beni risultano pignorati per l'intera proprietà.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA

Cantarana è un comune dell'Astesana di 963 abitanti e si trova nel nord-ovest della Provincia di Asti. Si compone di due zone collinose distinte divise dalla valle Maggiore o Valle Cantarana, dal nome del ruscello che l'attraversa.

A Ovest troviamo la zona collinare della Bricco Grosso, delimitata da una cima (275 m s.l.m.) detta Piantà e una collina detta del Chiriè (anticamente Cugliero 250 m s.l.m.); è una zona collinare compatta che tende ai comuni di Dusino San Michele e Valfenera e dove sorgono le frazioni più popolose di Cantarana: il Palazzazzo e il Bricco Grosso.

Ad est troviamo la zona collinare più ripida e selvaggia, nonché quella abitata più anticamente, già forse in epoca romana. Il sistema collinare è composto a

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

partire da sud-ovest dal Torrazzo (280 m s.l.m.), Bricco Morra (275 m s.l.m.), Serramezzana (305 m s.l.m.) e Bricco Barrano (260 m s.l.m.)
Il centro è piccolo e articolato intorno alla piazza principale dove, adiacente alla chiesa parrocchiale, dedicata a San Giovanni Battista, del 1695, spicca il campanile, di scuola juvarriana ricostruito nel 1914 dall'architetto Gallo di Torino e ospitante 5 campane. Assai imponente (m 44,21), è tra i più alti della provincia di Asti, nonché ricco di particolari architettonici.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in Via Martinetto 20, a sud/ovest del concentrico del paese.





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

Dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare si trova in zona che il P.R.G. del comune di Cantarana identifica come "*NA: Nuclei agricoli residenziali*" disciplinati dall'art.14 elle N.T.A.



Dette aree sono caratterizzate dalla presenza di fabbricati sia rurali, sia residenziali e loro pertinenze.
Destinazioni d'uso ammesse:
le destinazioni residenziali e rurali, nonché le attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali non nocive e non moleste a carattere familiare e terziarie in genere.

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

Il compendio immobiliare comprende il fabbricato residenziale censito al Catasto Fabbricati al **foglio 3, part. 605, sub 2, cat. A 7**, il locale **autorimessa pertinenziale** censito al Catasto Fabbricati **foglio 3, part. 605, sub 1, l'area di pertinenza** dei fabbricati censita al Catasto Terreni **foglio 3, part. 605** e il **terreno agricolo** confinante censito al Catasto Terreni al **foglio 3, part. 602**,



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





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





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



Le consistenze riferite alla varie destinazioni d'uso sono:

- Superfice commerciale residenziale: 232,26 mq
- Superfice commerciale accessori residenza: 126,20 mq
- Superfice commerciale autorimessa: 46,38 mq

I dati catastali e le planimetrie sono corretti per quanto riguarda la suddivisione interna; andrà corretta l'altezza interna del locale "salone" che non è di 3,00 m ma di 5,60 m nel punto più alto e dovrà essere accatastata la piscina.

2. PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data della trascrizione del pignoramento, il proprietario della quota di piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, in Cantarana censito al Foglio 3, mappale 605,
è la sig.ra (omissis) nata in Etiopia il 29/07/1955 per i diritti di 1/1.

I proprietari nel ventennio anteriore sono stati:

- sino al 27/12/2007 la SOC. "(OMISSIS)" S.N.C. DI (OMISSIS) E (OMISSIS) con sede in Cantarana (AT) per i diritti di 1/1 di piena proprietà che, con atto di compravendita rep. n. 58335 Notaio Noli Angelo, trascritto il 15/01/2008 nn.310, lo ha ceduto all'esecutata;
- sino al 06/12/2004 il sig. (OMISSIS), nato a Villafranca D'asti (AT) il 28/05/1938 che, con atto di compravendita rep. n. 19536 Notaio Giorgio Gili di Asti, trascritto il 03/01/2005 nn. 23, l'ha ceduta alla Soc. (omissis).

L'atto del 2004 è il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

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

3. DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

Al compendio immobiliare si accede da via Martinetto 20.
Vi sono un accesso pedonale e uno carraio entrambi dotati di cancelli in ferro.





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

Il corpo di fabbrica residenziale e quello dei locali accessori sono collegati da un ampio porticato che li unisce sotto un'unica copertura con struttura portante in legno e manto in coppi.





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





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

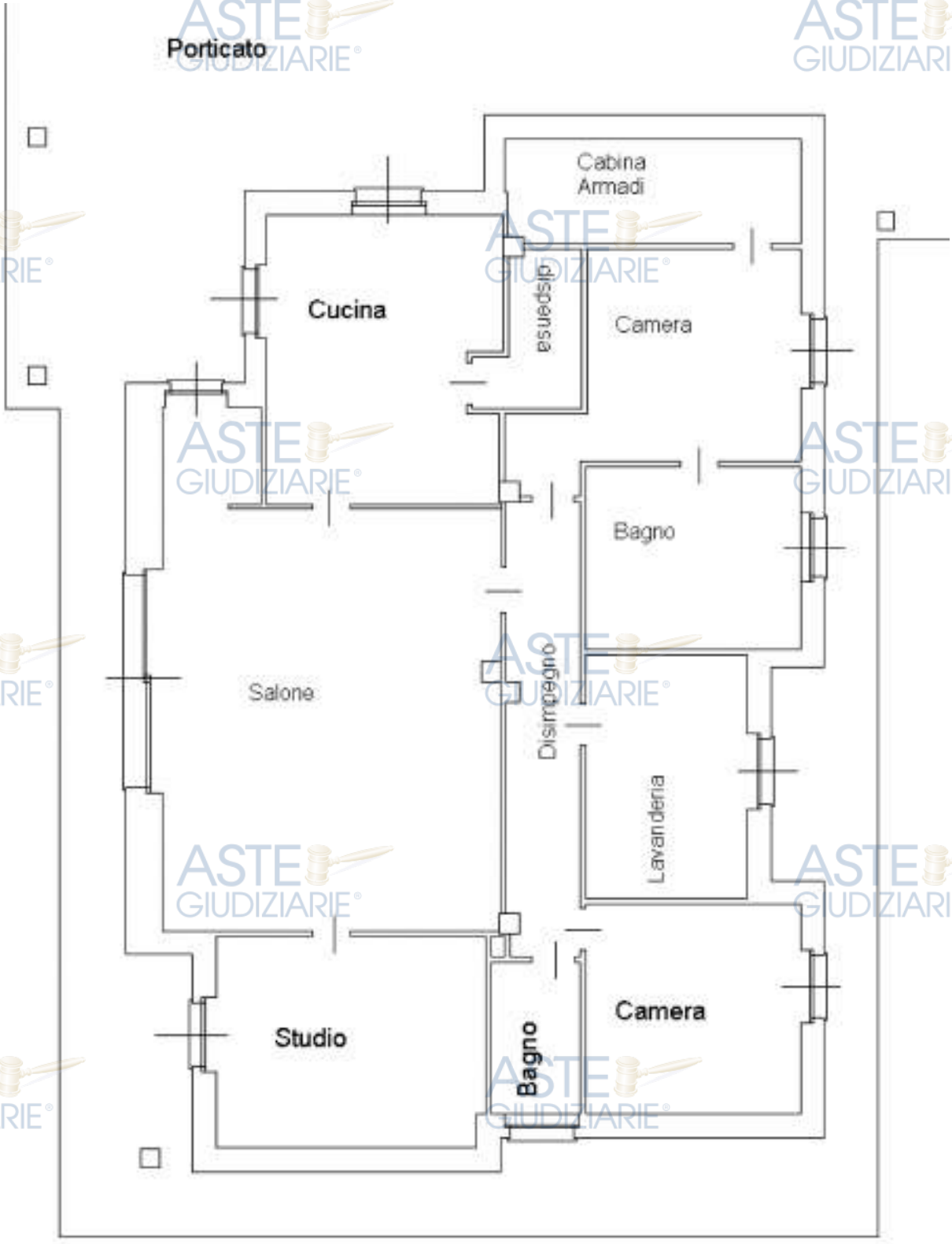




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

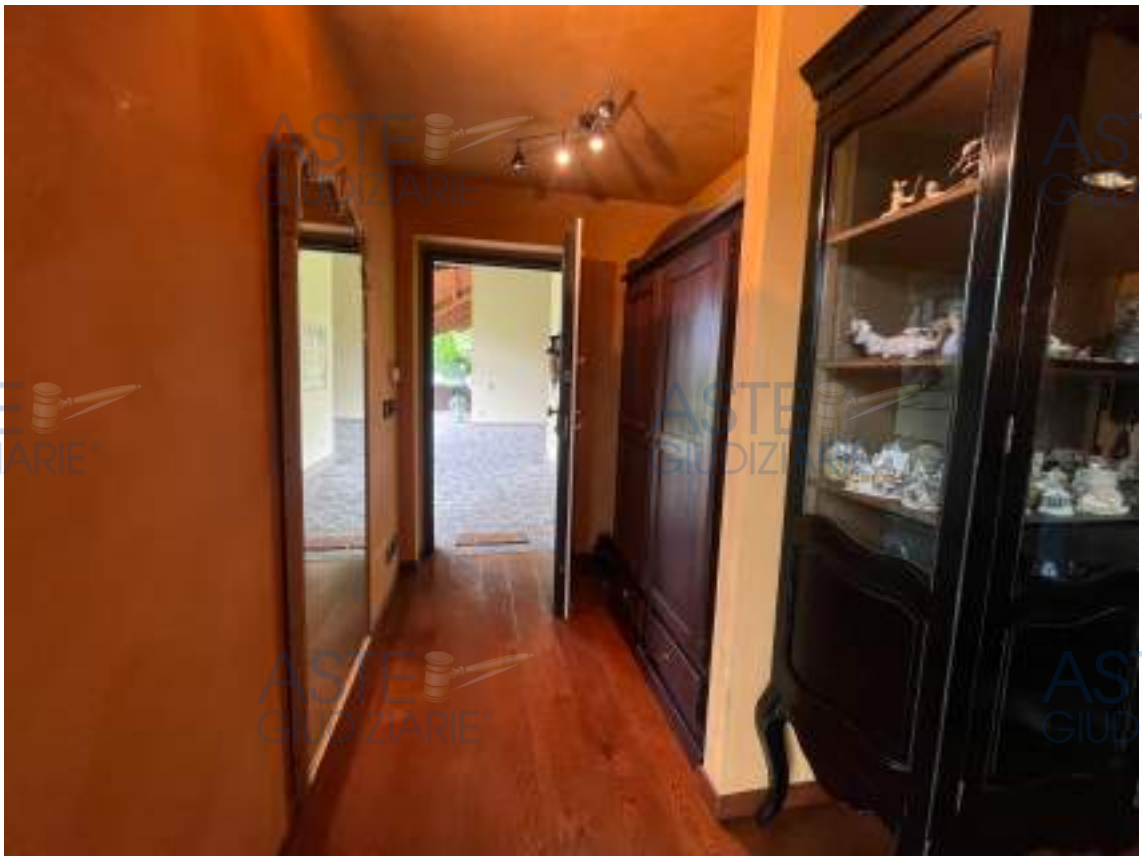
Il fabbricato ad uso residenziale (sub 2) si articola su un unico piano e due corpi di fabbrica, uno destinato alla residenza, l'altro ai locali accessori, collegati dal porticato.
La zona abitativa è posta a nord/est

PIANO TERRA



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

Si accede alla porzione abitativa tramite il portoncino blindato in legno sotto il porticato lato sud verso strada che si apre direttamente sul soggiorno tramite un piccolo disimpegno.





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

Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina e allo studio e, tramite un lungo corridoio, alla zona notte divisa in due con, da un lato, la camera padronale, dotata di bagno dedicato e cabina armadi, e dall'altro la seconda camera, un bagno e una lavanderia.



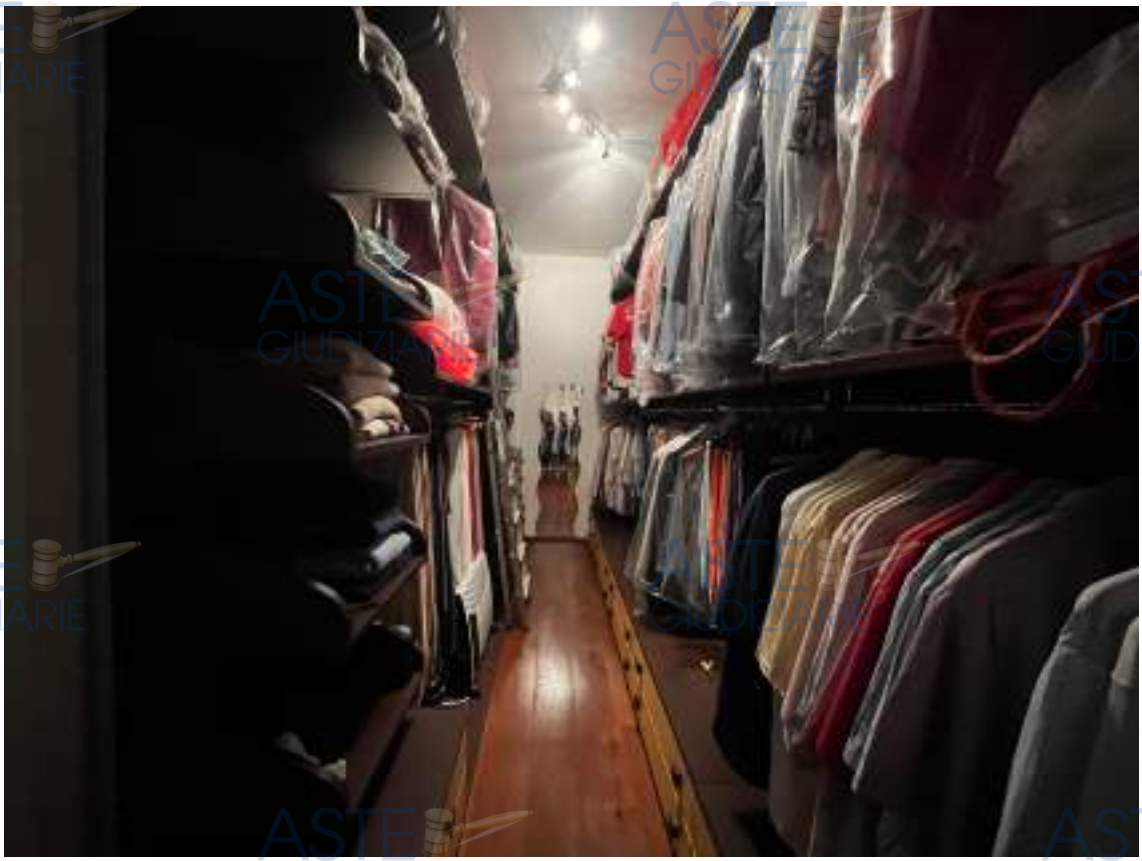


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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





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





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



L'impianto di riscaldamento è a pavimento, integrato da termo arredi nei bagni, con produzione di acqua calda sanitaria e serbatoio di accumulo abbinato ad un impianto di raffrescamento ad aria, canalizzato, con bocchette di immissione ed estrazione collocate a soffitto in tutti i locali e a parete nel soggiorno.
È presente, inoltre, un impianto fotovoltaico di cui non si è potuto appurare la potenza.
I pavimenti sono tutti in legno a listoni di grande formato tranne che per la cucina, in resina , e per i bagni, in ceramica.
Pereti e soffitti sono intonacati; i serramenti interni sono in legno massello; i serramenti esterni in legno, con vetro camera, sono dotati di inferriate di sicurezza e di scuri interni nelle camere da letto.





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

Sul lato sud/ovest è stato realizzato il corpo di fabbrica che ospita i locali accessori.



I locali sono stati autorizzati dal comune di Cantarana con destinazione d'uso cantina e sgombero ma attualmente ne viene fatto un uso improprio ad uso abitativo.

In particolare, la cantina e stata trasformata in tavernetta con la realizzazione di un grande forno e di un camino e la predisposizione degli impianti per una cucina.

Inoltre, i due locali di sgombero sono attualmente utilizzati come camere da letto.

Tali destinazioni d'uso potranno essere mantenute dall'acquirente solo richiedendo al Comune di Cantarana il cambio di destinazione d'uso con la corresponsione del differenziale degli oneri di urbanizzazione da sgombero a residenziale.

I pavimenti sono tutti in ceramica.

Pereti e soffitti sono intonacati; i serramenti interni sono in legno massello; i serramenti esterni in legno, con vetro camera, sono dotati di inferriate di sicurezza.

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





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

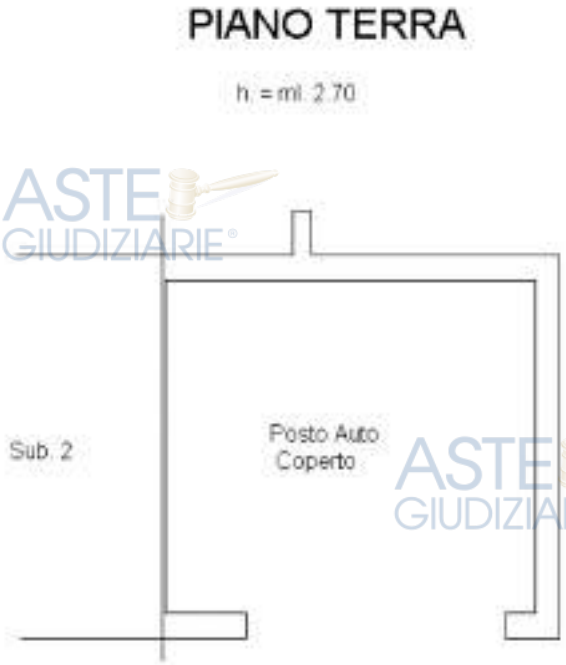




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il fabbricato ad uso autorimessa (sub 1) è confinante e ricompreso nello stesso corpo di fabbrica dei locali accessori



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

Si tratta di un unico locale che può ospitare due autovetture con pavimento in ceramica, pareti intonacate e tetto a vista.





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



Porticato esterno: come già detto, un porticato con tetto a vista pavimentato con lastre in pietra di Luserna fa da collegamento protetto tra i due corpi di fabbrica descritti in precedenza,



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





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

L'area esterna, F.3, particella 605 (ente urbano), di 2.886 mq è attrezzata a giardino, con prato all'inglese, arbusti ed alberi d'alto fusto ed è dotata di una piccola piscina.





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

4. STATO OCCUPATIVO

Il bene risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi famigliari ed i locali sono tutti arredati.

Sulla base di quanto accertato dal Custode, non risultano in essere contratti di locazione.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Non sono state reperite domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche.

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

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

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

L'elenco sintetico delle formalità è il seguente:

- **ISCRIZIONE N. 1560 del 05/10/2009 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**
- **ISCRIZIONE N. 1561 del 05/10/2009 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**
- **ISCRIZIONE N. 403 del 08/03/2011 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**
- **TRASCRIZIONE N. 1711 del 18/03/2025 - Verbale di Pignoramento immobiliare.**

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

5.3) Oneri e spese a carico dell'acquirente

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

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

Non sono presenti oneri condominiali essendo il fabbricato unifamiliare.

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

- **Tributi fissi (Conservatoria):** € 200 imposta ipotecaria, € 59 imposta di bollo, € 35 tassa ipotecaria, per un totale di € 294.

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

- **Servizi professionali:** L'assistenza per la redazione e il deposito della domanda di annotazione può costare dai 100 € ai 250 €+IVA, oltre alle spese vive.
- **Altre spese:** Eventuali copie autentiche del decreto di estinzione o certificati (es. mancato reclamo).

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

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

Il compendio immobiliare in esame appartiene per intero all'esecutato e, pertanto, non vi sono spese condominiali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto C.T.U. ha compiuto l'accesso agli atti presso il Comune di Cantarana reperendo i seguenti provvedimenti autorizzativi (che si allegano) rilasciati per lavori da eseguirsi sugli immobili pignorati:

- Permesso di Costruire n.° 2009/7 del 29/07/2009 per la "*costruzione di fabbricato di civile abitazione*;
- Permesso di Costruire gratuito n.° 2009/19 del 17/04/2009 per la "*sistemazione di terreno, muretti e recinzione*;
- DIA n. 2010/50 del 09/12/2010 per "*variante in corso d'opera*";
- Richiesta di certificato di abitabilità" prot. 3182 del 09/12/2010.
- SCIA n. 2011/11 del 03/03/2011 per "*Posa portone box auto*";
- Comunicazione di intervento di Attività di Edilizia Libera prot. 3203 del 18/11/2011 per "*installazione di pannelli fotovoltaici*"

8. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal confronto tra i permessi rilasciati e la situazione rilevata in loco, il sottoscritto C.T.U. ha constatato la presenza di alcune irregolarità edilizie.

La porzione di fabbricato destinato alla residenza presenta il soggiorno con il tetto a vista e non è presente il solaio previsto a progetto che avrebbe dovuto limitare l'altezza interna a 3,00 m, così come conteggiata nel calcolo del volume costruito. Pertanto, vi è stato un incremento di volume rispetto a quanto dichiarato ed assentito.

La porzione di fabbricato destinata a locali accessori è stata oggetto, invece, di un cambio di destinazione d'uso da cantina/sgombero a locali residenziali.

L'acquirente, al fine di ricondurre il corpo di fabbricato residenziale alla condizione di legittimità, dovrà predisporre una SCIA in sanatoria onerosa per l'incremento di volume, con un ampliamento del 20% a sanatoria, oppure dovrà realizzare un controsoffitto strutturale per ricondurre l'altezza interna a 3,00 m.

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

Nell'ambito della stessa pratica di sanatoria dovrà sanare il cambio di destinazione d'uso dei locali previsti a progetto come accessori che sono stati trasformati in residenziali.
Il costo di tale pratica di sanatoria, comprensiva dei diritti di presentazione, del costo della sanzione amministrativa, degli oneri di urbanizzazione integrativi per il cambio di destinazione d'uso, dell'onorario professionale dei tecnici per i vari adempimenti e dell'aggiornamento catastale, viene sommariamente stimato in circa 30.000,00 €. Tale importo sarà portato in detrazione dalla stima del bene.

In merito all'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, essendo sta presentata la Richiesta di certificato di abitabilità" prot. 3182 del 09/12/2010 senza che il Comune di Cantarana abbia replicato, l'agibilità si intende rilasciata a seguito di silenzio assenso.

L'immobile pignorato è dotato di Attestato di Prestazione energetica, codice identificativo 2020210867 0014, valido fino al 09/09/2030.

9. VALORE DI MERCATO DEI BENI

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

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 75% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 25% della superficie dei balconi;
- 10% aree scoperte esclusive (per i primi 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2%).

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate.

Superficie commerciale unità imm. F.3, part. 605, sub 1
Locali ad uso autorimessa al piano terra:

autorimessa:	mq	46,38

Superficie commerciale unità imm. F.3, part. 605, sub 2
Locali ad uso residenziale al piano primo:

Residenza:	mq	232,26
Residenza accessori:	mq	126,20
Porticato:	mq	142,81

Superficie commerciale residenziale ragguagliata:
mq 232,26+126,20+39,82x0,25+142,81= 394,16 mq

Superficie commerciale area di pertinenza unità imm. F.3, part. 605
Giardino di pertinenza:

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

25x0,10 + 2.861x0,02= 59,72 mq

Superficie commerciale residenziale complessiva:
mq 394,16 + 59,72 = **453,88 mq**

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

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

È interessante notare che sono in aumento anche le compravendite delle seconde case per uso turistico.
Il mercato immobiliare si rivela in netta salita rispetto al 2024: si prevede, infatti, che il 2025 si chiuderà con 720.000 compravendite di tipo residenziale e circa 760.000 scambi nel 2026. I prezzi di vendita delle case più nuove cresceranno di circa il 3,1 % a livello nazionale, con un ulteriore aumento nelle grandi città. Questo perché gran parte degli immobili attualmente venduti sono vecchi e i costi delle abitazioni che invece non richiedono importanti interventi di riqualificazione tendono di conseguenza ad apparire leggermente più alti.

Indagini di mercato
Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta.
Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

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

Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente sui siti internet specializzati): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari).
Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale.
Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.
Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2025)
Comune di CANTARANA: in zona centro abitato in **stato di conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	**€/mq**
abitazioni civili	390,00	580,00
ville e villini	450,00	650,00
Box	290,00	420,00

BORSINO IMMOBILIARE (giugno 2026)
Comune di CANTARANA: in zona centro abitato in **stato di conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	**€/mq**
abitazioni in stabili di 1^ fascia	487,00	787,00
ville e villini	391,00	618,00
Box	272,00	419,00

AGENZIE IMMOBILIARI (giugno 2026)

- Stessa villa proposta da agenzia immobiliare di Milano
  "villa su un piano con 2 costruzioni collegate da un portico, barbecue, 1800 mt di Prato con robot tagliaerba, alberi e aiuole, area frutteto.
  Anno di costruzione 2010"
  Superficie: 350 mq. € 590.000,00 (1.686,00 €/mq).

- Stessa villa proposta da agenzia immobiliare di Villafranca d'Asti
  "VILLA CON PISCINA NELL'ASTIGIANO"

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

Nel cuore delle colline astigiane, proponiamo in vendita una splendida villa indipendente, libera su quattro lati, disposta su un unico livello, ideale per chi cerca comfort, spazio e tranquillità"
Superficie: 364 mq. € 470.000,00 (1.291,00 €/mq).

- Villa unifamiliare regione Millefiori, Cantarana
"La proprietà, costruita nel 2000, è situata tra i comuni di Villafranca d'Asti e Cantarana, in una zona tranquilla, ben esposta e panoramica."
Superficie: 310 mq. € 820.000,00 (1.995,00 €/mq).

Alla luce di quanto su esposto, in considerazione dello stato dei luoghi, delle finiture, della presenza della piscina, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliari i seguenti **valori commerciali unitari:**

- **Residenziale: 1.000,00 €/mq**
- **Autorimessa: 400,00 €/mq**

Terreno agricolo foglio 3 part. 602,
la ricerca del suo valore venale è stata effettuata con "il procedimento sintetico-comparativo". Dalle indagini effettuate direttamente nella zona dove sono ubicati i terreni in esame e sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Asti determinati dalla Commissione Provinciale dell'Ufficio del Territorio di ASTI per la regione agraria n.°2 "colline del medio Monferrato astigiano" riferite all'anno 2025 e validi per l'anno 2026, lo Scrivente Perito, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni coltivati a bosco ha individuato i seguenti valori agricoli medi:

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

La giacitura quasi completamente in piano del terreno, la comoda accessibilità, la continuità con il giardino di pertinenza dell'abitazione rendono il terreno appetibile dal punto di vista commerciale anche in assenza di coltivazioni di pregio. L'attuale utilizzo dei terreni in gran parte a bosco ceduo determina **un valore pari a 0,3308 €/mq.**

LOTTO UNICO

- Comune di Cantarana, via del Martinetto, **Unità immobiliare** censita al **F.3, part. 605, sub. 1, natura C/6, Classe U, 49 mq, rendita catastale € 68,48: Valore Autorimessa: 400,00 €/mq**

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

Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
(mq 46,38 x 400 €/mq) = € 18.552,00 in c.t.: 18.500,00 €

- Comune di Cantarana, via del Martinetto, **Unità immobiliare** censita al **F.3, part. 605, sub. 2, natura A/7, Classe U, 290 mq, rendita catastale € 645,57: Valore Residenziale: 1.000,00 €/mq**

  Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
  (mq 453,88 x 1.000 €/mq) = € 453.800,00

  Cui saranno portati in detrazione i costi relativi alla pratica di sanatoria sommariamente stimati in € 30.000,00.

  (€ 453.800,00 – € 30.000) = € 423.800,00 in c.t.: 425.000,00 €

- Comune di Cantarana, via del Martinetto, terreno agricolo censito al foglio **F.3, part. 602, di are 4 e centiare 60, bosco ceduo, reddito dominicale euro 0,78, reddito agrario euro 0,24**, confinante con i mappali stesso foglio 3, numeri 605, 603, 39, 30.
  Valore terreno agricolo: **0,3308** €/mq
  Il valore del terreno, in riferimento alla sua superficie è:
  (mq 460 x 0,3308 €/mq) = € 152,16 in c.t.: 150,00 €

VALORE LOTTO

Il valore del lotto, comprensivo dell'intero COMPENDIO IMMOBILIARE, dedotti i costi di sanatoria delle opere abusive, è pertanto pari a:

18.500 + 425.000 + 150 = € 443.650,00 in c.t.: 445.000,00 €

(quattrocentoquarantacinquemila/00 euro)

10. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il debitore pignorato è un soggetto privato; pertanto, la vendita è soggetta ad imposta di registro.

11. CHIARISCA SE I BENI SONO VENDIBILI IN UNO O PIÙ LOTTI;

Poiché il compendio immobiliare costituisce un corpo unitario il bene è vendibile in un unico lotto.

12. DICA, INFINE, SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);

Non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto gli immobili pignorati **NON** hanno la

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

destinazione sociale degli immobili di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata.

Asti, giugno 2026

dott. Ing. Marco Gonella

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Pratiche edilizie reperite;

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